Gemeente Enschede

Bestemmingsplan

Reparatie Bouwregels Bijbehorende Bouwwerken In Bestemmingsplannen

Status: Vastgesteld

Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure 4

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Onderbouwing herziening bestemmingsplan 6
2.2 Bestemmingsplannen waarvoor parapluplan niet geldt 7

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **8**
3.1 Toetsing aan de relevante milieuaspecten 8
3.2 Economische uitvoerbaarheid 8

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet **9**
4.1 Indeling planregels 9

Regels **11**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **12**
Artikel 1 Begrippen 12
Artikel 2 Reikwijdte 13

Hoofdstuk 2 Algemene regels **14**
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 4 Algemene aanduidingsregels 15

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **16**
Artikel 5 Overgangsrecht 16
Artikel 6 Slotregel 17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Na inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in 2010 hebben we er in Enschede voor gekozen om de Wabo-terminologie te implementeren in de erfbebouwingsregels voor het (ver)bouwen van woningen zoals die zijn opgenomen in onze bestemmingsplannen. Dat betekent dat we in onze bestemmingsplannen voor het (ver)bouwen van woningen onderscheid maken in bouwregels voor hoofdgebouwen, bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwregels voor overige bouwwerken.

Met name het gebruik van de termen 'bijbehorende bouwwerken' en 'voor- en achtererfgebied' in onze geldende bestemmingsplannen levert in de juridische uitvoeringspraktijk onbedoelde situaties op bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten aan de bouwregels in bestemmingsplannen. Hierdoor zijn onbedoeld meer afwijkingen van het bestemmingsplan nodig.

Dit heeft twee redenen:
1. In enkele geldende bestemmingsplannen is een op onderdelen afwijkende definitie van het begrip 'bijbehorend bouwwerk' opgenomen. Dat komt omdat de definitie van 'bijbehorend bouwwerk' in bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) in de loop der jaren enkele keren is aangepast. Deze definitie is net iets ruimer dan de oude definities van bijgebouwen en aan- en uitbouwen die in sommige bestemmingsplannen nog voorkomen. De actuele definitie van een bijbehorend bouwwerk in bijlage II Bor is: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

2. Door het gebruik van de begrippen 'voorerfgebied' en 'achtererfgebied' in de bouwregels voor 'bijbehorende bouwwerken' hebben verschillende bestemmingsplannen geen bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken *op* de woning (het hoofdgebouw) zelf. Bij het opstellen van de bouwregels is geen rekening gehouden met het feit dat een bijbehorend bouwwerk ook een uitbreiding van het hoofdgebouw is.

Dit heeft tot gevolg dat voor het vergunnen van een bijbehorend bouwwerk op een hoofdgebouw (bijv. een dakkapel, een dakopbouw of het uitbouwen van de woning op de verdieping) vaak buitenplans moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Als de uitbreiding meteen als onderdeel van het hoofdgebouw zou zijn aangevraagd en gebouwd (algehele nieuwbouw) dan zou het wel passen. Dan moet worden getoetst aan de bouwregels voor hoofdgebouwen (o.a. hoogtematen en situering) en niet aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Met onderhavig bestemmingsplan (parapluplan) in de geldende bestemmingsplannen worden de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de woonbestemmingen gerepareerd. Daarmee brengen we deze bouwregels in lijn met het beleidskader Planologische afwijkingsmogelijkheden Enschede 2023 en blijven de geldende bestemmingsplannen ook in de transitiefase naar het nieuwe omgevingsplan overzichtelijk en goed uitvoerbaar.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan **"Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen**" heeft betrekking op een groot gedeelte van de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd paraplubestemmingsplan, dat als het ware als een paraplu over de bestemmingsplannen heen komt te liggen. Een aantal geldende bestemmingsplannen is van dit paraplubestemmingsplan uitgesloten, aangezien hiervoor reparatie van de regels niet nodig is omdat deze reeds een passende regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen hebben en er geen noodzaak is om deze aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal bestemmingsplannen van de werking van dit bestemmingsplan uitgezonderd, omdat deze specifieke bouwregels hebben. Hiervoor is maatwerk verricht in het verleden. Het opnemen in het parapluplan zou onbedoeld kunnen zorgen voor andere of extra bouwmogelijkheden. Zie ook paragraaf 2.2.

1.3 Geldende juridische regelingen

Zoals hiervoor al aangegeven is het bestemmingsplan Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen een zogenaamd 'parapluplan'. Binnen de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dan ook een groot aantal bestemmingsplannen. Deze geldende plannen blijven onverkort van kracht, ook nadat het parapluplan is vastgesteld en in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen zijn een aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen, danwel een vervanging van de daarin opgenomen regels voor bijbehorende bouwwerken.

1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen en participatie

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden binnen het plangebied werkzame erkende wijkorganen betrokken. Dit is geen wettelijke procedurestap, maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen**" zijn verschillende wijkorganen actief.

De inhoud van dit bestemmingsplan is technisch van aard. Door de wijzigingen zijn minder afwijkingen van het bestemmingsplan nodig. Er is geen sprake van het mogelijk maken van extra of minder bouwmogelijkheden door dit bestemmingsplan. Om die reden zijn de wijkorganen niet betrokken.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en relevante diensten van het Rijk.

Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **"Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **"Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen**" in voorbereiding te nemen op 13 december 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **"Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor indieners van zienswijzen en belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Onderbouwing herziening bestemmingsplan

Inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en begrippen
Na inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) hebben we er in Enschede voor gekozen om de Wabo-terminologie te implementeren in de erfbebouwingsregels voor het bouwen van woningen zoals die zijn opgenomen in onze bestemmingsplannen. Dat betekent dat we in onze bestemmingsplannen voor het bouwen van woningen onderscheid maken in bouwregels voor hoofdgebouwen, bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwregels voor overige bouwwerken. Bij de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken maken we in onze bestemmingsplannen bovendien onderscheid tussen bouwregels voor bouwwerken in het voorerfgebied en bouwregels voor bouwwerken in het achtererfgebied. Met name het gebruik in onze bestemmingsplannen van de termen 'bijbehorende bouwwerken' en 'voor- en achtererfgebied' levert in de juridische praktijk onbedoelde problemen op bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten aan de bouwregels in bestemmingsplannen.

In artikel 1, 1e lid bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) staat de actuele definitie van 'bijbehorend bouwwerk', deze luidt:
bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Deze definitie is één op één overgenomen in de moderne Enschedese bestemmingsplannen. Er zijn echter nog enkele geldende bestemmingsplannen waarin een op onderdelen afwijkende definitie van 'bijbehorend bouwwerk' is opgenomen. Dat komt omdat de definitie van 'bijbehorend bouwwerk' in bijlage II Bor in de loop der jaren enkele keren is aangepast. Ook is soms een afwijkend begrip opgenomen zodat uitbreidingen aan de regels voor hoofdgebouwen kunnen worden getoetst, waarbij de zinsnede 'uitbreiding van een hoofdgebouw danwel...' is weggelaten.

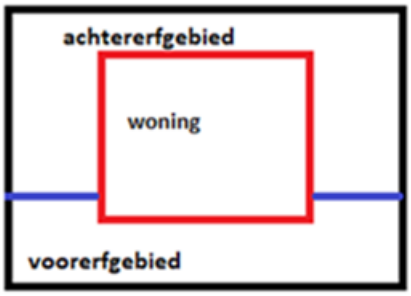
Voor de Wabo in werking trad gebruikten we in bestemmingsplannen bouwregels voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. In de basis is de definitie van 'bijbehorend bouwwerk' een verzameldefinitie voor de afzonderlijke oude definities van bijgebouw, aanbouw en uitbouw. We lopen echter in de praktijk sinds het begrip 'bijbehorende bouwwerken' wordt gebruikt tegen onbedoelde juridische problemen aan.
Daarvoor zijn twee redenen aan te wijzen:

1. de definitie van 'bijbehorend bouwwerk'; die is net iets ruimer dan de oude definities van bijgebouwen en aan- en uitbouwen.
2. De tweede reden is gelegen in het gebruik van de begrippen 'voorerfgebied' en 'achtererfgebied' in de bouwregels voor 'bijbehorende bouwwerken'.

Verschil oude definities bijgebouw, aanbouw en uitbouw in relatie tot bijbehorend bouwwerk
De oude definities van 'bijgebouw', 'aanbouw' en 'uitbouw' hadden uitsluitend betrekking op een gebouw of de uitbreiding van een gebouw. Een 'bijbehorend bouwwerk' kan volgens de definitie behalve op een gebouw of een uitbreiding van een gebouw ook betrekking hebben op bouwwerken die geen gebouw zijn maar wel een dak hebben, zoals bijvoorbeeld een carport of een dakterras met een overkapping. Maar een 'bijbehorend bouwwerk' kan ook een uitbreiding van het hoofdgebouw zijn, zoals een dakkapel of een dakopbouw of een extra slaapkamer bovenop een bestaande aanbouw met plat dak. Met die situaties is in bestemmingsplannen geen rekening gehouden bij het stellen van maximale bouwhoogtes voor bijbehorende bouwwerken/het feit dat een uitbreiding van een hoofdgebouw ook een bijbehorend bouwwerk is.

Dit heeft als gevolg dat voor een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van een hoofdgebouw vaak moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit terwijl de uitbreiding meestal probleemloos binnen het bestemmingsplan zou passen wanneer het meteen als onderdeel van het hoofdgebouw zou zijn aangevraagd en gebouwd (dus bij algehele nieuwbouw). Dan moet worden getoetst aan de bouwregels voor hoofdgebouwen (o.a. hoogtematen en situering) en niet aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Bijbehorende bouwwerken in het voorerf- en achtererfgebied
Het 'voorerfgebied' en het 'achtererfgebied' zijn het al dan niet bebouwde gebied rondom een hoofdgebouw (vaak een woning). Het hoofdgebouw zelf valt daar niet onder. In onderstaande afbeelding is dat schematisch weergegeven.



In het merendeel van onze bestemmingsplannen hebben we uitsluitend bouwregels opgenomen voor het bouwen in het voor- of achtererfgebied. Zoals al aangegeven hoort de grond waarop het hoofdgebouw ligt niet bij het voor- of achtererfgebied. Dat betekent dat er in de bestemmingsplannen geen bouwregels zijn voor het op een bestaande woning (hoofdgebouw) bouwen van bijvoorbeeld een dakkapel, dakopbouw of dakterras. Met ook hier als gevolg dat voor een bijbehorend bouwwerk als uitbreiding van een hoofdgebouw vaak moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, terwijl de uitbreiding meestal probleemloos binnen het bestemmingsplan zou passen wanneer het meteen als onderdeel van het hoofdgebouw zou zijn aangevraagd en gebouwd (algehele nieuwbouw). Dan moet worden voldaan aan de bouwregels voor hoofdgebouwen (o.a. hoogtematen en situering) en niet aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Afwijken van het bestemmingsplan middels planologisch afwijkingsbeleid
In de afgelopen jaren is het aantal afwijkingen van het bestemmingsplan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij of aan woningen met toepassing van artikel 4, bijlage II Bor (zogenaamde kruimelgevallenregeling) verder toegenomen. Bijna de helft van alle afwijkingen voor bijbehorende bouwwerken komt voort uit het onbedoeld beperkende effect van de erfbebouwingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij of aan woningen in de geldende bestemmingsplannen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen onherroepelijke omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA-vergunningen) moeten worden ingepast in het omgevingsplan. Zonder paraplubestemmingsplan die de bijbehorende bouwwerken regels repareert zou dat betekenen dat er heel veel inpassingen moeten gaan plaatsvinden voor bijbehorende bouwwerken die ongewenst buitenplans moetten worden vergund. Dit zorgt voor onnodig extra werk en administratieve lasten voor zowel inwoners en gemeente. Door voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet dit paraplubestemmingsplan in procedure te brengen wordt geregeld dat deze bouwwerken weer – zoals oorspronkelijk bedoeld – passend binnen het geldende bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) kunnen worden vergund.

2.2 Bestemmingsplannen waarvoor parapluplan niet geldt

Er is een aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente waarin de regeling voor bijbehorende bouwwerken al in orde is en geen onbedoelde belemmeringen geeft. Dit betreft bestemmingsplannen waarbij sprake is van een andere structuur en systematiek van bestemmen. In deze bestemmingsplannen zijn bijvoorbeeld geen bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken maar voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In deze plannen spelen de problemen met 'bijbehorende bouwwerken' en 'voor- en achtererfgebieden' niet. Ook zijn er bestemmingsplannen waarbij sprake is van een maatwerk bebouwingsregeling. Deze zijn ook buiten het parapluplan gelaten, om te voorkomen dat onbedoeld meer/ongewenste bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt.
Ook de bestemmingsplannen waarin geen woningen of bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt zijn logischerwijs buiten dit bestemmingsplan gelaten. Hiervoor geldt dan ook geen zone-aanduiding zoals opgenomen in artikel 4 van de regels.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het repareren van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. De aanpassingen betreffen technische aanpassingen in de regels, die geen milieurelevantie hebben. Dit bestemmingsplan zorgt niet voor extra bouwmogelijkheden ten opzichte van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de huidige geldende bestemmingsplannen. Een nadere beschouwing op dit onderdeel is dan ook niet vereist.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) is niet vereist. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
Hoofdstuk 2 - Algemene regels;
Hoofdstuk 3 - Overgangs- en slotregels.

Omdat het hier een paraplubestemmingsplan betreft zijn er geen bestemmingsregels opgenomen. Inhoudelijk bevat

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepalingen
In de regels wordt de term 'bijbehorend bouwwerk' gebruikt. In het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is opgenomen wat daaronder moet verstaan. In een aantal geldende bestemmingsplannen is deze actuele begripsbepaling nog niet opgenomen. Middels de reikwijdtebepaling in artikel 2 vervangt het begrip 'bijbehorend bouwwerk' zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen de oude begripsbepaling van 'bijbehorend bouwwerk' in die bestemmingsplannen.

Reikwijdte
De regels in het bestemmingsplan Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de geldende bestemmingsplannen en laten de andere regels uit deze bestemmingsplannen ongewijzigd. Deze andere regels blijven dus onverminderd van kracht. Dit is in artikel 2 (Reikwijdte) opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel is opgenomen in artikel 3. Dit is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene aanduidingsregels
Er zijn aanduidingen opgenomen om enkele bouwregels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken in de geldende bestemmingsplannen aan te passen, dan wel te vervangen. Hiervoor zijn de aanduidingen 'overige zone - bijbehorende bouwwerken stedelijk gebied', 'overige zone - vrijstaande bijbehorende bouwwerken buitengebied' en 'overige zone - hoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken buitengebied' opgenomen.

Om te voorkomen dat bouwplannen voor bijbehorende bouwwerken die passen binnen het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding ten aanzien van de vereiste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet meer passen in het parapluplan is in artikel 4.1 een aanvullende regel opgenomen.

Als een bouwplan voor een bijbehorende bouwwerk in het geldend bestemmingplan past ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan hoeft niet te worden voldaan aan de regel voor de zijdelingse perceelsgrens voor hoofdgebouwen. Voorwaarde hiervoor is wel dat wordt voldaan aan de maximale goot- en/of bouwhoogte.
Met deze regel wordt voorkomen dat situaties van bijbehorende bouwwerken die passen binnen het geldend bestemmingsplan wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder het parapluplan niet meer bij recht mogelijk zouden zijn. Aangezien de inzet van dit parapluplan is om de bouwmogelijkheden gelijk te laten blijven is deze regel dus opgenomen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 5. Dit zijn wettelijk voorgeschreven regels in een bestemmingsplan die tot doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen.

Slotregel
De slotregel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP20137-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.4 bijbehorend bouwwerken als uitbreiding van een hoofdgebouw of wooneenheid

uitbreiding van een hoofdgebouw of wooneenheid ter uitbreiding van de woonfunctie (gebruiksfunctie voor ruimten voor wonen), zoals een dakkapel, een dakopbouw of woonkeuken.

1.5 geldende bestemmingsplannen

de bestemmingsplannen die zijn opgenomen in Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

Artikel 2 Reikwijdte

a. Indien de begripsbepaling zoals opgenomen in het begrip 1.3 bijbehorend bouwwerk afwijkt van het begrip zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen vervangt het begrip 1.3 bijbehorend bouwwerk die begripsbepaling;
b. De bouwregels in dit bestemmingsplan gelden in aanvulling dan wel in afwijking van de regels in de geldende bestemmingsplannen, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 4;
c. De overige regels van de geldende bestemmingsplannen blijven ongewijzigd en onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

4.1 Overige zone - bijbehorende bouwwerken stedelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken stedelijk gebied' worden de regels voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemmingen Wonen, Woongebied, Wonen - sociale huur, wonen - middeldure huur, als volgt aangevuld:

a. Voor het uitbreiden van een hoofdgebouw zoals bedoeld in artikel 1.4 binnen het bouwvlak gelden de bouwregels voor hoofdgebouwen als genoemd in het artikellid met de bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen.
b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat indien er in de geldende bestemmingen bouwregels zijn opgenomen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn danwel in het voorerfgebied deze van toepassing blijven.
c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat als de uitbreiding voldoet aan de regels voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding van dit plan Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen, niet hoeft te worden voldaan aan de regel voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor hoofdgebouwen, mits de uitbreiding voldoet aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken ten aanzien van de maximale toegestane goot- en/of bouwhoogte.

4.2 overige zone - vrijstaande bijbehorende bouwwerken buitengebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijstaande bijbehorende bouwwerken buitengebied' wordt de bouwregel dat bijbehorende bouwwerken alleen in het achtererfgebied mogen worden gebouwd, vervangen door de volgende bouwregel:

   Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen alleen in het achtererfgebied worden gebouwd.

4.3 Overige zone - hoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken buitengebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken' wordt de volgende regel toegevoegd binnen de bestemmingen 'Agrarisch', Agrarisch-Tuinbouw, Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarde', 'Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschappelijke waarde', 'Bedrijf - Agrarisch Loonbedrijf' 'Wonen' of 'Landelijk Wonen' :

1. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;
2. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

5.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

5.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 5.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

5.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

5.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

5.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

5.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

5.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2024, gemeente Enschede

enschede.nl