

# Regels

**Bestemmingsplan  
Welnalaan 5**

**Status: Vastgesteld**



## **Welnalaan 5**

# Inhoudsopgave

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>                                    | <b>4</b>  |
| Artikel 1   Begrippen                                                        | 4         |
| Artikel 2   Wijze van meten                                                  | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>                                    | <b>10</b> |
| Artikel 3   Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden | 10        |
| Artikel 4   Bos                                                              | 12        |
| Artikel 5   Groen - Landgoedpark                                             | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>                                      | <b>17</b> |
| Artikel 6   Anti-dubbeltelregel                                              | 17        |
| Artikel 7   Algemene gebruiksregels                                          | 18        |
| Artikel 8   Algemene aanduidingsregels                                       | 19        |
| Artikel 9   Algemene afwijkingsregels                                        | 20        |
| Artikel 10      Overige regels                                               | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b>                             | <b>22</b> |
| Artikel 11      Overgangsrecht                                               | 22        |
| Artikel 12      Slotregel                                                    | 23        |

## Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan:

het bestemmingsplan Welnalaan 5 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP20113-0003 van de gemeente Enschede.

### 1.2      bestemmingsplan:

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

### 1.3      aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      aanbouw:

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6      achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### 1.7      antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.8      antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.9      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.10      bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

#### **1.11 bed and breakfast:**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

#### **1.12 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

#### **1.13 bedrijfswoning:**

een woning of zelfstandige wooneenheid in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

#### **1.14 beroep of bedrijf aan huis:**

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

- a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

#### **1.15 bestaande bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of rechtmatig in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een verleende omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

#### **1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.18 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.

#### **1.19 bijgebouw:**

een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

#### **1.20 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 bouwlaag:**

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

**1.23 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.24 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.26 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.27 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

**1.28 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.29 geluidluwe gevel**

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

**1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijfsmatige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.31 hogere grenswaarde:**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

### **1.32 hoofdgebouw:**

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.33 huisvesting in verband met mantelzorg:**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

### **1.34 invloedsgebied:**

gebied waarin, volgens bij ministeriële regeling gestelde regels, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

### **1.35 kantoor:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.36 kantooreenheid:**

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

### **1.37 kelder:**

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

### **1.38 landhuis**

een (gedeelte van een) gebouw / een complex van ruimten met woonfunctie, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden.

### **1.39 luifel:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

### **1.40 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.41 nutsvoorzieningen:**

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

### **1.42 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.43 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.44 overig bouwwerk:**

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

**1.45 perceelsgrens:**

de grens van een (bouw)perceel.

**1.46 richtwaarde:**

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

**1.47 verblijfsgebied:**

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

**1.48 voorgevelrooilijn:**

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

**1.49 voorkeursgrenswaarde:**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgoedige gebouwen en geluidsgoedige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.50 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.51 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve, creatieve, intellectuele, digitale dan wel informatietechnische diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies-, accountants- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      peil:**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.5      buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:**

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

### **2.6      de afstand tot de perceelsgrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

### **2.7      de afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **2.8      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Basisbestemming

De voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde, zoals opgenomen in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen en als bijlage 2 onderdeel uitmaken van deze regels, met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch natuurbeheer,
- e. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- f. extensieve recreatie,
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water,
- h. bouwwerken,
- i. erven,
- j. terreinen en
- k. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

##### 3.1.2 Toegestaan medegebruik ter plaatse van functieaanduidingen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor een (half)verharde onsluitingsweg ten behoeve van Welnalaan, 5, Welnalaan 9 en Welnalaan 10.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

##### 3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. erfafscheiding mogen maximaal 1,2 meter zijn.

#### 3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met betrekking tot:
  - 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
  - 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen.
- b. De in dit lid genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien dit voortvloeit uit bijlage 3.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het gebruik van grond als volkstuin;
- c. het winnen van zand;
- d. het houden van een evenement;

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
  - 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
  - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. Voor gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de bestemming , Bos, geldt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
  - 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
  - 3. het leggen van drainagebuizen.
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van de in de bestemmingsomschrijvingen van de onder b genoemde bestemmingen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

## **Artikel 4      Bos**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1      Basisbestemming*

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:

- a.    extensieve recreatie zoals wandelpaden,
- b.    (openbare) nutsvoorzieningen,
- c.    infrastructurele voorzieningen zoals faunapassages (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd),
- d.    sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *4.1.2      Toegestaan medegebruik ter plaatse van functie-aanduidingen*

- a.    Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor een halfverharde onsluitingsweg ten behoeve van Welnalaan 5 Welnalaan 9 en Welnalaan 10.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1      Algemeen*

- a.    Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen of andere bouwwerken (behalve erfafscheidingen) worden gebouwd .
- b.    Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1 onder a, en 4.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

#### *4.2.2      Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a.    Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *4.2.3      Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken*

Voor overige, niet eerder genoemde, bouwwerken zoals erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1      Omschrijving bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: 4.2.3 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter.

#### *4.3.2      Nadere voorwaarden*

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.3.1 wordt de volgende voorwaarde gesteld:

- a.    de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 2 onderdeel uit van deze regels.

### **4.4      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a.    het houden van een evenement;

- b. de opslag van mest, hooibalen, hout, zand, stenen of andere goederen op onbebouwde gronden.

B

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
  - 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
  - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 4. het verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
  - 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
  - 7. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 5 Groen - Landgoedpark

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in het landhuis, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis; met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken,
- c. erven, tuinen en voorzieningen zoals bergingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van hemelwater;
- e. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen;
- f. ontsluitingswegen naar en van het landhuis alsmede wandel- en fietspaden, met daarbij behorende voorzieningen zoals (brug)constructies over waterlopen en beken.
- g. de bescherming, instandhouding en verbetering van de ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde'.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Per bouwvlak mag niet meer dan één landhuis, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, aanwezig zijn.
- c. Bij vervanging van het bestaande landhuis mogen de oorspronkelijke goothoogte en bouwhoogte niet worden overschreden.
- d. Bij vervanging van het bestaande landhuis mag de bestaande volume niet worden overschreden.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter en de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter.
- b. De maximale inhoud van de gezamenlijke bijbehorende bouwwerken mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- c. Het onderkelderen van het bijgebouw bij het landhuis is toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. de bovenkant van de vloer van de kelder maximaal 3 meter onder het maaiveld mag liggen;
  - 2. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken.

#### 5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het voorerfgebied mag maximaal 1 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het achtererfgebied mag maximaal 2 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken gelegen in het voorerfgebied mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- d. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken gelegen in het achtererfgebied mag maximaal 5 meter bedragen.
- e. De bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen.

### 5.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.4 onder b voor een bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- b. lid 5.2.4 onder d voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- c. voor het overschrijden van een bouwvlak met maximaal 4 meter ten behoeve van een bijgebouw bij een landhuis, indien blijkt dat op grond van overwegingen van welstand meer afstand nodig is ten opzichte van het hoofdgebouw;

De in lid 5.3 genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- aanwezige architectonische - en/of culturele waarden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Bovendien wordt de in lid 5.3 c genoemde afwijking uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen aantasting plaatsvindt van de monumentale waarden van het landhuis en de directe omgeving.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 30% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
  2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3);
  3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  4. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  5. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
- b. Bewoning van Welnalaan 5 is alleen toegestaan indien de geluidsmaatregelen welke genoemd worden in bijlage 1 Geluidsrapport worden uitgevoerd en in stand worden gehouden om het binnenniveau van 33 dBA te halen.
- c. Bewoning van Welnalaan 5 is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', welke aangegeven wordt op de gronden op de bestemmingen "bos" en "Agrarisch met waarden- Agrarische functie met landschapswaarden", de ontsluitingsweg in stand wordt gehouden ten behoeve van Welnalaan 5, Welnalaan 9 en Welnalaan 10.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
  2. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de detailhandel, kantoor en/of horeca.
  3. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een uitbreiding van een hoofdgebouw, voor bewoning of als gastenverblijf.
  4. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor kantoor of bewoning.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4 onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- b. lid 3.4 onder a, ten behoeve van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3) danwel is genoemd in

categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 3), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Overige zones

#### 8.1.1 *archeologisch onderzoeksgebied a*

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
  1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

#### 8.1.2 *archeologisch onderzoeksgebied b*

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
  1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan:

- a. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling en ontsluitingswegen van de landhuizen, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingsen.

De in dit artikel genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeren en laden en lossen**

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

### **10.2 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen**

In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit bestemmingsplan zijn op de in dit plan begrepen gronden geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht niet toegestaan.

### **10.3 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het bouwwerk in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bebouwing, bij voorkeur in combinatie met drainage.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op, aan of onder de bouwwerken, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bouwwerken behoort.
- c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 55 mm per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak.
- d. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 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.

##### 11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 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.

##### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

##### 11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

##### 11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 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 12    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Welnalaan 5".





 **Colofon**

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen  
Cluster Omgeving & Recht  
Gemeente Enschede

© Mei 2024, gemeente Enschede