Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Teesinkbos

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Teesinkbos

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Bos 13
Artikel 4 Groen 14
Artikel 5 Tuin 16
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 17
Artikel 7 Wonen 19
Artikel 8 Waarde - beschermd dorpsgezicht Teesinkbos 21

Hoofdstuk 3 Algemene regels **23**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 10 Algemene bouwregels 24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 15 Algemene procedureregels 29
Artikel 16 Overige regels 30

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **31**
Artikel 17 Overgangsrecht 31
Artikel 18 Slotregel 32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Teesinkbos met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20200003-0002 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 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.

1.6 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije dranken en consumptie-ijs, worden verkocht voor consumptie anders dan ter plaatse.

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid:

kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

- dit naar aard en omvang een ondergeschikte activiteit is, en;
- de goederen verband houden met de betreffende bedrijfsactiviteit.

tot 'ambachtelijke bedrijvigheid' kunnen in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijviigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

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 antennedrager:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 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.

1.12 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.13 bedrijf:

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

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 volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

1.16 bestaande woning:

een bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen / wooneenheden is een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een, al dan niet in afwijking van dit plan, verleende omgevingsvergunning.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 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 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorsponkelijke dak.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.31 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.32 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.33 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.

1.34 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.37 grenswaarde:

grenswaarde, 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).

1.38 groen dak/vegetatiedak

Plat of hellend dak met begroeiing.

1.39 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 belangrijkst is.

1.40 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.41 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.42 huishouden:

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.43 huisvesting in verband met mantelzorg:

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

1.44 Infrastructureel kunstwerk

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

1.45 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.46 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 omgevingsvergunning:

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

1.50 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.51 ondergeschikt bouwdeel

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken.

1.52 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water 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.

1.53 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.54 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.55 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.56 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.57 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 risicovolle inrichting:

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.59 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.60 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.62 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

1.63 verblijfsgebied:

een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.64 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
c. onderrzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruimten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.65 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.66 voorgevelrooilijn:

a. in een omgeving met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van voorgevels van bestaande bebouwing: 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.

b. in een omgeving zonder voorgevels als bedoeld onder a: de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak en de denkbeeldige lijn die in het verlengde ligt van deze grens.

1.67 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.68 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.69 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.70 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel , eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.71 woning / wooneenheid:

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

1.72 woongebouw:

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

1.73 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 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.

2.7 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.8 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen .

2.9 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid of appartement.

2.10 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.

2.11 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. m^2 x 0,02 m of 0,04 m = .. m^3), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m^3 bergingsopgave;
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m^3 bergingsopgave.

2.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

a. het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.13 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 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor houtproductie, extensieve recreatie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Bos" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend de opslag van mest, hooibalen, zand, stenen of andere goederen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waardevolle landschappelijke elementen (zoals houtwallen);
b. waterpartijen, -lopen,
c. in- en uitritten,

en uitsluitend voor zover gelegen in openbaar toegankelijk gebied tevens voor:

d. waterbergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
e. (openbare) nutsvoorzieningen;
f. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde straatmeubilair:bedraagt 4 meter.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
b. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
c. de maximum bouwhoogte van en bouwwerk bedraagt 5 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voor het plaatsen van een voorziening voor het opladen van electrische voertuigen.

De in dit artikel genoemde omgevingsvergunning worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor bebouwing als bedoeld in de leden 4.2.3 en 4.2.4 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken in de directe nabijheid van op grond van de Verordening kwaliteit leefomgeving beschermde bomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de betreffende boom of bomen.

b. Burgemeester en wethouders betrekken bij de onder a genoemde omgevingsvergunning de als uitwerking van de Verordening kwaliteit leefomgeving vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor “Tuin” aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Erf- en perceelsafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan,
b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn erf- en perceelsafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan als zij behoren tot het oorspronkelijk ontwerp van de woning op het perceel en ter plaatse van de aanduiding 'tuinmuur'.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erftoegangswegen;
b. woonerven;
c. pleinen;
d. voet- en fietspaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. straatmeubilair;
i. (openbare) nutsvoorzieningen
j. verkeersvoorzieningen;
k. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garageboxen";
l. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.3

6.2.3 Gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer bedraagt 4 meter;
b. de maximum inhoud bedraagt per gebouw 50 m³.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde straatmeubilair:bedraagt 4 meter.
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan.

6.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m²;
b. de maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter.

6.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
b. de maximim goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 voor het plaatsen van een voorziening voor het opladen van electrische voertuigen.

De in dit artikel genoemde omgevingsvergunning worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor bebouwing als bedoeld in de leden 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.6 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken in de directe nabijheid van op grond van de Verordening kwaliteit leefomgeving beschermde bomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de betreffende boom of bomen.
b. Burgemeester en wethouders betrekken bij de onder a genoemde omgevingsvergunning de als uitwerking van de Verordening kwaliteit leefomgeving vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd;
b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
   1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m2;
   2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m2 tot 300 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m2 mag worden bebouwd;
   3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m2 tot 500 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m2 mag worden bebouwd;
   4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m2 mag worden bebouwd en maximaal een oppervlakte van 300 m2 mag worden bebouwd.
c. Bestaande woningen en nog te bouwen woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
d. In bestaande bebouwing buiten het bouwvlak mogen geen nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

7.2.2 Gebouwen binnen bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 7.2.1 de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' een dakopbouw toegestaan conform de daarvoor verleende omgevingsvergunning;
c. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan.

7.2.3 Gebouwen buiten bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in achtererfgebied;
b. de maximum goothoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter.
c. de maximum bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte tenminste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van de woning;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan die afwijken van het bepaalde onder a, b en c conform de daarvoor verleende omgevingsvergunning.

7.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn, bedraagt 1 meter;
b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'tuinmuur' zijn tuinmuren en andere afscheidingen toegestaan die onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke ontwerp van de woning.
c. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn, bedraagt 2 meter;
d. voor overkappingen gelden de bouwregels zoals opgenomen in 7.2.3;
e. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte 2,5 meter bedraagt.

7.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter.
c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 11.2
b. 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
    3. het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid.

Artikel 8 Waarde - beschermd dorpsgezicht Teesinkbos

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - beschermd dorpsgezicht Teesinkbos aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de openbare ruimte in het gebied.

De bestemming Waarde - beschermd dorpsgezicht Teesinkbos heeft voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

a. Op de als Waarde - beschermd dorpsgezicht Teesinkbos aangewezen gronden is het niet toegestaan om bij een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen in de bestaande bebouwing die aanwezig is in of zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied.
b. het verbod onder a geldt niet voor wijzigingen aan bebouwing:
    1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
    2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
    3. die het normale onderhoud en beheer betreffen.
c. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat bij een omgevingsvergunning overeenkomstig de bouwregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemming(en) wijzigingen worden aangebracht in de bestaande bebouwing, mits het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt aangetast voor wat betreft:
    1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    2. bestaande voorportalen, patio's, overkappingen;
    3. de dakvorm;
    4. dakbedekking;
    5. de nokrichting;
    6. de dakhelling;
    7. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en geveldetails;
    8. de schoorsteen;
    9. tuinmuren en erfafscheidingen, voor zover mee-ontworpen met de oorspronkelijke bebouwing;
    10. de zitkuilen en bijbehorende afscheidingen;
    11. toevoegingen aan of op de bestaande bebouwing waaronder airco-installaties, laadvoorzieningen en andere technische installaties, met dien verstande dat:

- de toevoegingen niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied;
- niet zichtbaar te maken is door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding.

d. In aanvulling op het bepaalde onder c kan een omgevingsvergunning als bedoeld onder c tevens verleend worden in de volgende gevallen:
    1. de kenmerken van het uitwendig karakter als bedoeld onder c zijn niet langer aanwezig of kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. de kenmerken van het uitwendig karakter als bedoeld onder c zijn in redelijkheid niet langer te handhaven;
    3. het betreft (delen van) bebouwing, die op zichzelf niet bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als "Waarde-Cultuurhistorie Teesinkbos", en door wijziging daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kenmerken van het uitwendig karakter als bedoeld onder c.
e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, c en d wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de monumentencommissie.
f. Een groen dak/vegetatiedak is niet toegestaan.

8.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
b. Het verbod onder a geldt niet voor werken en werkzaamheden:
    1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
    2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
    3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
    4. die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel niet zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding.
c. Slopen van bebouwing kan worden toegestaan, indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uitwendig karakter van het bouwwerk voor wat betreft:
    1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
    2. bestaande voorportalen, patio's, overkappingen;

3. de dakvorm;
4. dakbedekking;
5. de nokrichting;
6. de dakhelling;
7. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en geveldetails;
8. de schoorsteen;
9. tuinmuren en erfafscheidingen, voor zover mee-ontworpen met de oorspronkelijke bebouwing;
10. de zitkuilen en bijbehorende afscheidingen.

d. in aanvulling op het bepaalde onder c kan een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tevens worden verleend in de volgende gevallen:
   1. de kenmerken van het uitwendig karakter als bedoeld onder c zijn niet langer aanwezig
   2. het betreft delen van bebouwing die op zichzelf niet bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als 'Waarde-Teesinkbos' en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kenmerken van het uitwendig karakter als bedoeld onder c.
   3. de tuinmuur of erfafscheiding zoals bedoeld onder sub c onder 9 is gelegen op achtererfgebied en is niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied danwel niet zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding.

e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de monumentencommissie.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

a. Ter plaatse van de bestemmingenBos, Groen en Verkeer - Verblijfsgebied geldt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen, verleggen, veranderen of verharden van (uit)wegen, paden of andere (half)verhardingen;
   b. het verwijderen en/of vervangen van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
   c. het graven en/of dempen van waterlopen en sloten;
   d. het planten van bomen en struiken;
   e. het afgraven of ophogen van gronden.

b. Ter plaatse van de bestemming Bos geldt aanvullend op het bepaalde onder a ook dat het verboden is zonder omgevingsvergunning de volgende werken 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;

c. Het verbod onder a en b geldt niet voor werken en werkzaamheden :
   1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
   2. die overeenkomstig het beheerplan plaatsvinden zoals opgenomen in bijlage 1;
   3. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
   4. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

d. De omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a en b, 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 en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast, tenzij er een noodzaak bestaat vanuit zwaarwegende (andere) maatschappelijke belangen en er in dat geval geen redelijke alternatieven voor handen zijn.

e. De omgevingsvergunning zoals genoemd onder a en b wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
   1. het betreft delen van het gebied dat is aangewezen als 'Waarde-beschermd dorpsgezicht Teesinkbos' die op zichzelf niet (relevant) bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als 'Waarde-beschermd dorpsgezicht Teesinkbos';
   2. de aantasting van de cultuurhistorische waarden, als bedoeld onder c wordt voldoende weggenomen door werken (zoals herplant van houtopstanden) die de herkenbaarheid en opzet van de oorspronkelijke structuur respecteren. Hiervan is in elk geval sprake als de uitvoering van de werken overeenkomt met het beheerplan zoals genoemd in bijlage 1;

f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de monumentencommissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bouwregels voor afwijkende bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in de in Hoofdstuk 2 toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen (bij gedeeltelijke nieuwbouw) die afwijkende bouwhoogte, goothoogte, oppervlakte, inhoud of afstand als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Onderkelderen van gebouwen

10.2.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2:
    1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
    2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
    3. voor het onderkelderen van gebouwen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.
b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
    1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - het woon- en leefklimaat;
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de sociale veiligheid;
        - de milieusituatie;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend.

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

11.2 Beroep of bedrijf aan huis

11.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de volgende regels:

a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis: bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 m^2;
b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
d. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
    1. tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
    2. buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan;

11.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

a. lid 11.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%;
b. lid 11.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.12 voor het toestaan van een bed and breakfast.

11.3 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

11.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

11.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zones

12.1.1 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 m².
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 Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zodanig ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;

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

- de cultuurhistorische waarde;
- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

a. een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;

De in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de cultuurhistorische waarde;
- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging met redenen wordt omkleed;
c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

16.1.1 Parkeerregels algemeen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
   1. het parkeren van auto's;
   2. het stallen van fietsen.
b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

16.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

16.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 16.1.1 en 16.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

16.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het gebouw 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 het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m;
d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt voor vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing de volgende bergingsopgave:
   1. tenminste 0,02 m voor het te bebouwen oppervlak dat gelijk is aan het voorheen bebouwde oppervlak;
   2. tenminste 0,04 m voor het ten opzichte van het voorheen bebouwde oppervlak aanvullend te bebouwen oppervlak.
e. 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;
f. 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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, 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.

17.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, 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.

17.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Teesinkbos".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© April 2022, gemeente Enschede

enschede.nl