Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Landgoed Hof Te Boekelo

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Landgoed Hof te Boekelo

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingen **15**
Artikel 3 Bos 15
Artikel 4 Groen - Landgoedontvangstcentrum 17
Artikel 5 Natuur 19
Artikel 6 Wonen 21
Artikel 7 Leiding - Gas 23
Artikel 8 Waarde - Archeologie 24

Hoofdstuk 3 Algemene regels **27**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 12 Algemene bouwregels 31
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 32
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 33
Artikel 15 Algemene procedureregels 34
Artikel 16 Overige regels 35
Artikel 17 Wettelijke regels 36

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **37**
Artikel 18 Overgangsrecht 37
Artikel 19 Slotregel 38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

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

1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning of zelfstandige, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft:

a. een onderwijsgebouw;
b. een ziekenhuis;
c. een verpleeghuis;
d. een verzorgingstehuis;
e. een psychiatrische inrichting;
f. een kinderdagverblijf,

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere gebruiksfunctie en/of bestemming hebben dan verblijfsruimten.

1.6 antennedrager:

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

1.7 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.

1.8 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of andere commerciële ruimte, dan wel in een ander gebouw boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

1.9 bebouwing

Eén 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 een (zakelijk) 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 gerund door de bewoners van de betreffende woning.

1.12 bedrijfswoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een (bedrijven-)terrein bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.13 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar kunnen worden aangemerkt;
g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.14 berging

Een bergruimte of bijgebouw met een algemene bergfunctie, al dan niet op een apart perceel of met een eigen adres, alleen staand of in een aaneengesloten rij met andere berghokken of bijgebouwen.

1.15 beroep of bedrijf aan huis

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

- de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate (minimaal 50%) de woonfunctie behoudt en;
- degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan

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

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw:

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

1.21 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.

1.22 bomenteeltbedrijf

Een grondgebonden agrarisch bedrijf dat specifiek is gericht op het telen van houtige gewassen en planten voor tuinen en groenvoorzieningen en / of een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van steenfruit (zoals kers, pruim, perzik) en grootfruit (zoals appel, peer, pruim, kers, hazelaar, walnoot).

1.23 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

Het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 buitenzijde gevel van een gebouw of bijbehorend bouwwerk

Het gedeelte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenzijde van de gevel aangemerkt.

1.31 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.

1.32 dagrecreatie

Vrijetijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.26 detailhandel

1.33 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter 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.

1.34 dienstverlening

Diensten verricht door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kapsalons, pedicures, schoonheidsinstituten, reis- en uitzendbureau's, bureaus in teamcoaching en -trainingen, belwinkels en internetcafe's, met uitzonderingen van seksinrichtingen.

1.35 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.

1.36 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, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.37 evenement

Georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week, die niet rechtstreeks terug te voeren is op de aan de grond toegekende bestemming.

1.38 functieaanduiding

Een specifieke functie die is aangegeven met een aanduidingsvlak op de verbeelding.

1.39 gebouw

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

1.40 gebruiksgerichte paardenhouderij

Bedrijf met een niet-publieksgericht karakter, dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 gebruiksvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van die delen van een gebouw met eenzelfde gebruiksbestemming.

1.42 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning / zelfstandige wooneenheid voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2.

1.43 geluidsgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.44 geluidzone - industrie:

een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.45 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.

1.46 gezoneerd industrieterrein:

een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn toegelaten, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.47 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).

1.48 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.49 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.

1.50 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 nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, discotheek, feestzaal en partyboerderij; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.51 hoofdgebouw

Gebouw, of 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.

1.52 huishouden

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 invloedsgebied:

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

1.56 kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.57 kampeerterrein

Terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.58 kantoor

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden, die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige zakelijke dienstverlening.

1.59 kelder

Een kelder is het onder het maaiveld gelegen gedeelte van een gebouw.

1.60 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.61 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.

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.63 mantelzorg

Vorm van inwoning die gecombineerd wordt met met het bieden van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.64 ondersteunende horeca

Horeca welke een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie, inclusief toiletten, keukengedeelte en eventuele speelruimte.

1.65 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.

1.66 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

1.67 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.68 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.69 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.

1.70 plaatsgebonden risicocontour PR 10-5:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op honderdduizend is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.71 plaatsgebonden risicocontour PR 10-6:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers; deze contour geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt als richtwaarde.

1.72 prostitutie:

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

1.73 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).

1.74 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.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 verdieping:

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de ruimte(en) op de begane grond.

1.79 vuurwerkbedrijf:

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

1.80 vuurwerkbesluit:

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

1.81 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.

1.82 woning / zelfstandige wooneenheid:

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. Waarbij alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zijn zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

1.83 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.

1.84 zendmast:

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

1.85 (openbare) nutsvoorziening

Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.86 permanente bewoning

Bewoning door een persoon of groepen van personen van een ruimte/gebouw als hoofdverblijf, c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.87 plan

het bestemmingsplan Landgoed Hof te Boekelo met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190029-0002 van de gemeente Enschede.

1.88 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 worden in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.89 slopen

Geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.90 stadsrand

Een gebied, direct rondom de stedelijke bebouwing welke op de verbeelding is aangegeven als Overig-Stadsrandzone, ook wel genoemd Groene zoom.

1.91 verblijfsrecreatie

Een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar tenminste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten, zoals bed and breakfast-gelegenheden en kampeerterreinen.

1.92 waardevolle schuur

Een gebouw, dat aantoonbaar tenminste 5 jaar voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is geweest, en tenminste voldoet aan de volgende criteria:

- de schuur is gebouwd vóór 1945;
- de schuur is in Twentsche stijl gebouwd of heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis.

Als monument aangewezen voormalige bedrijfsgebouwen worden in ieder geval als waardevol aangemerkt.

1.93 warmte-koude-opslag

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.

1.94 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.

1.95 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.96 zelfstandig kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie, en de werkzaamheden niet ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormen.

1.97 zend- en ontvangstinstallatie

een antenne-installatie, bestaande uit een mast met toebehoren, ten behoeve van mobiele telecommunicatie, met de daarbij behorende technische ruimten (gebouwen). Hieronder wordt niet begrepen een installatie ten behoeve van zendamateurs.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 het meten van een bouwvlak

vanaf het hart van de grens van het bouwvlak tot aan het hart van de grens van het bouwvlak.

2.2 minimaal/maximaal bebouwingspercentage

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

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 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 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.

2.7 peil

a. voor een gebouw, waarvan de dichtstbijzijnde naar de weg gekeerde gevel op minder dan 15 meter van de weg is gelegen: de hoogte van die weg ter plaatse van het gebouw;
b. voor een gebouw, waarvan de dichtstbijzijnde naar de weg gekeerde gevel op meer dan 15 meter van de weg is gelegen: 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

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,
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. extensieve recreatie.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de lid 3.2.1 geldt voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. 3.2.2 voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter.
b. de afwijking onder a mag niet toegepast worden binnen de Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.4 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 aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m2;
    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 4 Groen - Landgoedontvangstcentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

De voor Groen - Landgoedontvangstcentrum aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van een landgoed en -voorzover gelegen binnen een bouwvlak- de instandhouding van een ontvangstcentrum inclusief ondergeschikte horeca (waaronder congresruimte) ten dienste van het landgoed en een inpandige bedrijfswoning alsmede voor het wonen, mantelzorg en aan het wonen ondergeschikt medegebruik ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:

a. wegen en paden,
b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water,
c. de uitoefening van een beroep of de exploitatie van een bedrijf voorkomend in de categorieën 1 en 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1, kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie, het bieden van dagbesteding aan specifieke doelgroepen uit de zorgsector, het verstrekken van logies en ontbijt aan reizigers en de opslag en stalling van agrarisch aanverwante goederen en de stalling van caravans en campers en boten, met dien verstande dat:
    1. de activiteiten plaats moeten vinden binnen een bestaand (eventueel daarvoor geschikt te maken) bedrijfsgebouw,
    2. per landgoed maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor de nevenactiviteiten in gebruik mag zijn.
d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);

met de daarbij behorende

e. bouwwerken,
f. erven,
g. terreinen en
h. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor Groen - Landgoedontvangstcentrum aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.
b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4, 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. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De toegestane maximale bouwhoogte voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 13 meter.
b. Het bestaande landgoedontvangscentrum mag geheel gebruikt worden voor "wonen" waarbij er sprake is van 1 wooneenheid, met dien verstande dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, hierbij moet worden gehandhaafd.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.4, de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;

b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

De hoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

a. 6 meter voor palen en masten;
b. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
c. 2,50 meter voor niet eerder genoemde overige bouwwerken.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de onderstaande bouwregels:

a. 4.2.2, onder a, voor het bouwen van bij een landhuis behorende bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak kan worden toegestaan.
b. 4.2.2, onder b, voor het splitsen van een bestaande wooneenheid in twee woningen, indien dit hoofdgebouw een inhoudsmaat heeft van meer dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud hierbij niet mag worden vergroot en dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, moet worden gehandhaafd.

4.3.2 Nadere voorwaarde

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.3.1 worden de volgende voorwaarden 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 4 onderdeel uit van deze regels;
b. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het NNN (Natuurnetwerk Nederland), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik, wordt in ieder geval verstaan:

a. de exploitatie van een seksinrichting.
b. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven.
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan produktiegebonden detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van het ontvangstcentrum.

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

a. Het is verboden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
    2. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    3. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
    4. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
    5. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
    6. het leggen van drainagebuizen.
b. De onder a 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.
c. De aanlegvergunning 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 landschapselementen en/of de aanwezige archeologische, c.q. cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Basisbestemming

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water.

Extensieve recreatie is toegestaan, voorzover de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1;
b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1 onder a, 5.2.2 en 5.2.3 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.

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan.

5.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

a. Terreinafscheidingen mogen ten hoogste 1 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van:

a. terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het bewonen van het terrein;
b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
c. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.
d. het injecteren van de gronden met mest.
e. het beweiden van landbouwdieren met uitzondering van dieren die bijdragen aan het instandhouden van de natuurlijke waarden, zoals Schotse hooglanders.

5.5 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 aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van

andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
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 en 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 onder a bedoelde 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 landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
d. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Basisbestemming

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in totaal één woning door één huishouden, met daaraan ondergeschikt:

a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis dat is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) in categorie 1 met een maximum oppervlakte van 150 m2;
b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m2;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken;
d. erven;
e. tuinen;
f. terreinen en
g. voorzieningen, zoals bergingen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.
b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.
c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1 onder a., 6.2.2 en 6.2.4, 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.

6.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op artikel 6.2.1 gelden de volgende bouwregels:

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. binnen een bouwvlak mag maximaal één woning aanwezig zijn;
c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
d. de goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen;
e. de gezamelijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m2 bedragen;
f. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
g. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter

6.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.2 en 6.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

6.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

De (bouw)hoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

a. 6 meter voor palen en masten;
b. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, voorzover achter de voorgevelrooilijn gelegen en 1 in de overige gevallen;
c. 2,50 meter voor alle overige bouwwerken.

6.2.5 Voorwaardelijke Verplichting

Ter plaatse van de bestemming "Wonen" is het oprichten van bebouwing ten behoeve van de functies als bedoeld in artikel 6.1 uitsluitend toegestaan indien de inrichting van de gronden, zoals aangegeven in bijlage 2 van deze regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen Landschappelijke inpassing voor start bouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

a. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, een medegebruik voorzover dit betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 150 m²;
b. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
c. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie;
d. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van alle bestaande landschapontsierende bebouwing ter plaatse met een totaal oppervlak van 266 m2 en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan "Ontwikkelplan Hof te Boekelo, Aanvullende informatie op oorspronkelijk Ontwikkelplan" en de in bijlage 3 van deze regels opgenomen erfinrichtingsschets "Kwinkelerweg", ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van oplevering van de woning, op het betreffende perceel, geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage 3 van deze regels opgenomen erfinrichtingsplan "Kwinkelerweg".

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Omschrijving bevoegdheid

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

a. lid 6.3, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van Bedrijfstype (bijlage 1) van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.3 op die locatie toegestane bedrijven;
b. lid 6.3, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).

6.4.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.4.1 sub a en b worden de volgende voorwaarden 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 4 onderdeel uit van deze regels;
b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
c. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
d. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van hogedruk aardgastransportleidingen en voor het transporteren van (aard)gas, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de figuur aanduiding 'hartlijn leiding – gas 36 inch' een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig mag zijn met een diameter van maximaal 36 inch en een druk van ten hoogste 80 bar.

7.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemming(en) is op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" uitsluitend het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) toegestaan;
b. De maximum bouwhoogte van de onder a bedoelde bouwwerken bedraagt 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en).
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:
    1. de veiligheid van de buisleiding wordt niet geschaad;
    2. het bouwen van een kwetsbaar object is niet toegestaan.
c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

7.4 Gebruiksregels

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

a. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen in een gebruik waardoor het gebouw moet worden aangemerkt als een kwetsbaar object;
a. het opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen; met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

7.5 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, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
    1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
    2. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
    3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk en niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten;
    5. het aanbrengen van verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de grond;
    7. diepploegen;
    8. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
    9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Het in onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad.
d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming "Waarde-Archeologie" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 8.1.

8.2.2 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken op de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

a. voor het bouwen van bouwwerken met een bodemverstoring tot 40 cm beneden maaiveld gelden geen beperkingen ten opzichte van de bouwregels behorende bij de daar voorkomende bestemming(en);
b. voor het bouwen van bouwwerken met een bodemverstoring van 40 cm en dieper beneden maaiveld kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen indien op basis van een archeologisch rapport wordt aangetoond dat:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
    2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
    3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

8.2.3 Uitzondering

a. Het bepaalde in lid 8.2.2 is niet van toepassing op het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
b. Bij de in lid 8.2.2 genoemde omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

8.2.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.2.2 één of meerdere van de hierna genoemde voorwaarden verbinden indien uit het in lid 8.2.2 bedoelde rapport blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden zullen worden verstoord:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen overeenkomstig een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld Programma van Eisen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

8.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het uitvoeren van de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning:
   1. het ophogen van de bodem;
   2. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap.

b. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het uitvoeren van de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, voor zover deze dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld, alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning:
   1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
   2. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
   3. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verhand houdende constructies;
   5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
   6. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   7. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   8. het aanbrengen van funderingen op een andere wijze dan door het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het indrijven van objecten in de bodem;
   9. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
   10. bomen en/of diepwortelende beplanting aan te brengen;
   11. alle overige werken of werkzaamheden die de aanwezige archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten.

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

8.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

a. De in lid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunningen zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
   1. het normale onderhoud, gebruik of beheer betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
   3. worden uitgevoerd in het kader van onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke archeologische vindplaatsen.

b. Bij de in lid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

8.3.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

a. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt verleend, dient door de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport te worden overgelegd waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
   1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
   2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
   3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

b. Indien uit het onder a genoemde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders na advies van de regio-archeoloog één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de

omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Slopen van een bouwwerk

a. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken op of in gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie" alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.
b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

8.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

a. De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden tot 30 cm boven maaiveld.
b. Bij de in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

8.4.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

a. Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 8.4.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van archeologische waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gedaan bij burgemeester en wethouders, die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

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 aanduidingsregels

10.1 Geluidzones

10.1.1 geluidzone - industrie

a. Ter plaatse van de aanduiding “geluidzone - industrie” mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd.
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
    1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het gezoneerde industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
    2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aanleg van geluidsgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
    3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
    4. indien de naar het gezoneerde industrieterrein gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).
c. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. het wijzigen van de geluidzone - industrie, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting in het gebied dat ophoudt deel uit te maken van de geluidzone - industrie lager is dan 50 dB(A);
    2. het opheffen van de geluidzone - industrie, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken industrieterrein zodanig is gewijzigd dat het geen gezoneerd industrieterrein meer is.

10.2 Overige zones

10.2.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - 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 “overige zone - 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.

10.2.2 bodemdalingsgebied

Binnen de op de verbeelding door middel van de gebiedsaanduiding "overige zone - bodemdalingsgebied" aangegeven gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij het Staatstoezicht op de Mijnen over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceelslocatie en verwachte levensduur van het gebouw.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Omschrijving bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan:

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%, met dien verstande dat geen afwijkingen zijn toegestaan ten aanzien van in het plan opgenomen:
   1. maximum inhoudsmaten van bedrijfswoningen, wooneenheden en recreatiewoningen;
   2. maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij wooneenheden en bedrijfswoningen.
b. voor wat betreft geringe afwijkingen ten opzichte van bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat in verband met ingekomen bouwplannen het wenselijk of noodzakelijk is de bouwgrenzen te overschrijden, mits die afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter;
c. voor het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijbak, inclusief de bouw van een omheining en stapmolen, voor hobbymatig gebruik, indien:
   1. het gronden betreft in of aangrenzend bij een bouwblok in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden en Ararisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarden;
   2. het aantoonbaar is dat de aanleg van de paardrijbak c.a. niet mogelijk is binnen het agrarische bouwblok;
   3. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in aansluiting (maximaal 10 meter) op het bestaande bouwvlak;
   4. de afstand tot woningen van derden minimaal 40 meter is;
   5. de paardrijbak niet wordt aangelegd op gronden binnen het NNN (Natuurnetwerk Nederland);
   6. de oppervlakte van de paardrijbak maximaal 1800 m2 bedraagt.
   7. de hoogte van de omheining van de paardrijbak maximaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat er sprake is van een open constructie;
   8. er geen lichtmasten ten behoeve van de paardrijbak worden aangebracht;
   9. de aanvrager en diens opvolger zorg draagt en blijft dragen voor een goede landschappelijke inpassing van de paardrijbak, waarbij aantoonbaar rekening wordt gehouden met landschappelijke en natuurlijke waarden;
   10. per woning / bouwvlak niet meer dan 1 paardrijbak c.a. wordt gerealiseerd.

11.2 Nadere voorwaarden

Bij de beoordeling van een verzoek om bij een omgevingsvergunning een afwijking als bedoeld in lid 11.1 toe te staan wordt verwezen naar bijlage 4.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

Voorzover het bepaalde in de Algemene aanduidingsregels zich daartegen niet verzet, is, daar waar ingevolge het bepaalde van dit plan het bouwen of verbouwen van een wooneenheid is toegelaten, het toegestaan deze wooneenheid te onderkelderen, met dien verstande dat:

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

12.2 Zonnepanelen

12.2.1 Bouwregels

a. Binnen de bestemming "Wonen" zijn zonnepanelen op maaiveld toegestaan tot een totale grondoppervlakte van 100 m2 per aanwezige woning in het bestemmingsvlak;
b. De hoogte van de zonnepanelen mag maximaal 1,8 m bedragen en opzichte van het peil.

12.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van de zonnepanelen nadere eisen stellen met het oog op:

- de landschappelijke inpassing;
- de cultuurhistorische waarde;
- verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor het gebruik van gronden en de daarop aanwezige bouwwerken die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

13.4 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.
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Omschrijving bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

a. voor 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;
b. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%, met dien verstande dat geen wijzigingen zijn toegestaan ten aanzien van in het plan opgenomen:
    1. maximum inhoudsmaten van bedrijfswoningen, wooneenheden en recreatiewoningen;
    2. maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij wooneenheden en bedrijfswoningen.
c. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties met een maximale bouwhoogte van 50 meter;
d. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximale bouwhoogte van 50 meter.

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 het wijzigingsplan met redenen wordt omkleed;
c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

15.2 Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden 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.

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;
   3. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden;
   4. het laden of lossen van goederen.
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 0,055 m;
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.

Artikel 17 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen zoals verordeningen en dergelijke of beleidsregels, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals ze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door andere (beleids)regels, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende (beleids)regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 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.

18.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 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.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

18.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2024, gemeente Enschede

enschede.nl