

Regels

**Bestemmingsplan
Stadsveld - Pathmos 2019**

Status: Vastgesteld

Stadsveld - Pathmos 2019

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Agrarisch - Stadsrandzone	21
Artikel 4 Bedrijf	23
Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	25
Artikel 6 Bedrijventerrein	26
Artikel 7 Centrum	29
Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Speeltuin	31
Artikel 9 Detailhandel	32
Artikel 10 Detailhandel - Tuincentrum	33
Artikel 11 Groen	34
Artikel 12 Horeca	35
Artikel 13 Kantoor	36
Artikel 14 Maatschappelijk	37
Artikel 15 Maatschappelijk - Onderwijs	38
Artikel 16 Maatschappelijk - Religie	39
Artikel 17 Maatschappelijk - Verenigingsleven	40
Artikel 18 Maatschappelijk - Zorginstelling	41
Artikel 19 Sport	42
Artikel 20 Sport - Manege	43
Artikel 21 Verkeer	45
Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied	46
Artikel 23 Water	47
Artikel 24 Wonen	48
Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding	52
Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie	54
Artikel 27 Waterstaat - Watersystemen Enschede	56
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 29 Algemene bouwregels	58
Artikel 30 Algemene gebruiksregels	63
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 34 Algemene procedureregels	71
Artikel 35 Overige regels	72
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	73
Artikel 36 Overgangsrecht	73
Artikel 37 Slotregel	75

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Stadsveld - Pathmos 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00199- 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 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop.

1.6 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak al dan niet ter plaatse bereide kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, dranken en/of 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:

- a. dit naar aard en omvang een ondergeschikte activiteit is, en;
- b. 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, woningstofeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilvermederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

1.8 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning, 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.

1.9 antennedrager:

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 autoherstelbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen en waar geen verkoop van motorvoertuigen plaatsvindt.

1.13 bebouwing:

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

1.14 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.

1.15 bed and breakfast:

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

1.16 bedrijf:

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

1.17 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

1.18 bedrijfswoning:

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

1.19 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 object 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 elektriciteitscentrale 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.

1.20 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.

1.21 bestaand kamerverhuurpand:

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar legaal onzelfstandig wordt bewoond en waarbij dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is/wordt onderbroken.

1.22 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 opgericht mogen worden krachtens een omgevingsvergunning.

1.23 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijgebouw

Een bij een hoofdgebouw behorend gebouw dat:

- op maaiveldniveau staat;
- vrijstaand is of een uitbreiding van het hoofdgebouw is;
- in functioneel en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 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.

1.30 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 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.

1.35 brandstofafgiftepunt voor bedrijven:

een verkooppunt van motorbrandstoffen, niet zijnde lpg, voor alleen zakelijke klanten van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

1.36 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.37 cultuurhistorische structuur:

een gebied dat wordt gekenmerkt door een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevolle stedenbouwkundige en/of landschappelijke opzet en/of een gebied met een waardevolle kenmerkende ruimtelijke samenhang.

1.38 cultuurhistorisch deskundige:

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.39 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.

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 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 en verkoop als bedoeld in lid 1.7.

Van (reguliere) detailhandel is geen sprake als verkoop uitsluitend via internet plaatsvindt en daarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is ter plaatse geen showroom/uitstalling van de te verkopen goederen;
- er is ter plaatse geen sprake van afhalen en/of betalen van goederen door klanten;
- de verkoopfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie op het bouwperceel indien de gronden (mede) bestemd zijn voor wonen;
- er is geen negatieve ruimtelijke uitstraling op de (woon)omgeving.

1.42 detailhandel volumineus:

detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in motorvoertuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 essentiële onderdelen van de waterhuishouding:

gronden, werken en/of bouwwerken waarvan de waterhuishoudkundige functie in stand moet blijven om potentieel ernstige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding te voorkomen.

1.47 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening en zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen', waaronder mede wordt verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een themamarkt;
- d. een beurs;
- e. een grootschalig verkoopevenement in een evenementenhal;
- f. een optocht op de weg niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.3 APV;
- g. een besloten bijeenkomst voor zover die plaatsvindt op een doorgaans voor het publiek toegankelijke plaats, of waarvoor publiekelijk kaarten worden verkocht en/of publiekelijk reclame wordt gemaakt;
- h. tentfeesten;
- i. vechtsportgala's waarbij activiteiten in het kader van vecht- of verdedigingssporten worden georganiseerd;
- j. het afsteken van vuurwerk door professionele vuurwerkbedrijven;
- k. een feest met een besloten karakter met meer dan 50 personen, waarbij in de directe omgeving van het feest een grootschalig evenement plaatsvindt.

1.48 extensieve recreatie:

Ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen en wandelen.

1.49 garageboxen:

zelfstandige, van bijgebouwen te onderscheiden, gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.50 gebouw:

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

1.51 geluidgevoelig terrein:

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

1.52 geluidluwe gevel

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

1.53 geluidzone - industrie:

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

1.54 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.55 gezondheidscentrum:

gebouw en/of ruimte waarbinnen diverse praktijken voor de gezondheidszorg zijn gevestigd, zoals een artspraktijk, fysiotherapeut, apotheek enz.

1.56 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. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan is een deel van een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Dit is weergegeven in bijlage 2.

1.57 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).

1.58 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.

1.59 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.60 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige 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.

1.61 hoofdgebouw:

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

1.62 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 (zoals een hotel), met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.63 hotel:

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

1.64 huishouden:

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

1.65 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.

1.66 hulpdienst:

diensten ten behoeve van de veiligheid en openbare orde van de maatschappij, waaronder in ieder geval het volgende wordt verstaan:

- a. brandweerkazerne;
- b. politiekantoor;
- c. ambulancepost.

1.67 infrastructuureel 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.

1.68 invloedsgebied:

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

1.69 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

1.70 kantoor:

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

1.71 kantooreenheid:

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

1.72 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.73 kinderopvang:

dagopvang van kinderen zoals een kinderdagverblijf, voorschoolse opvang en buitenschoolse opvang.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 maatschappelijke basisfuncties

buurt- of wijkgerichte functies met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Deze functies zijn hoofdzakelijk alleen op weekdays en tijdens kantooruren en/of gedurende een deel van de avond in gebruik/toegankelijk (geen overnachting).

Hieronder vallen in dit bestemmingsplan uitsluitend:

- apotheek;
- bibliotheek;
- praktijkruimte, zoals artspraktijk en fysiotherapeut;
- gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.77 manege:

bedrijf, in hoofdzaak gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paardenstallen en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen).

1.78 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.

1.79 medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van (para)medische zorg zoals medische praktijk- en onderzoeksruimten, laboratoria, E-health, dagbehandeling (geen 24-uurs zorg), EHBO, poliklinische zorg en welzijnszorg en daarmee vergelijkbare diensten.

1.80 motorvoertuig:

alle motorrijtuigen als bedoeld in de Wegenverkeerswet met uitzondering van bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen. Onder motorvoertuigen worden boten, caravans en aanhangwagens mede begrepen.

1.81 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.82 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.

1.83 omgevingsvergunning:

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

1.84 onderbouw:

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

1.85 onderdoorgang:

verblijfsgebied dat aan weerszijden en aan de bovenzijde geheel of gedeeltelijk wordt omsloten door een gebouw.

1.86 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.

1.87 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de detailhandelsfunctie betreft maximaal 10% van het totale bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van de gebouwen van het bedrijf, met een maximum van 100 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.);
- b. voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen geldt het percentage van 10% als genoemd onder a niet, maar geldt wel de maximum oppervlakte van 100 m² w.v.o;
- c. het betreft de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces.

1.88 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.89 openbare dienstverlening

het door of namens overheidsinstellingen zorgdragen voor voorzieningen en uitvoeren van taken ten behoeve van het algemeen belang.

1.90 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.91 overkapping:

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

1.92 paardrijbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.93 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.94 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.

1.95 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.

1.96 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.

1.97 praktijkruimte:

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

1.98 prostitutie:

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

1.99 publieksgerichte 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, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.100 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).

1.101 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.

1.102 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 seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.103 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.104 sportvoorzieningen:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie.

1.105 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versproducten zoals groente, brood, zuivel en vleeswaren - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.106 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.

1.107 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.108 themamarkt:

een themamarkt als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening is geen reguliere warenmarkt, maar is vooral gericht op vermaak en verkoop met een specifiek thema en valt daardoor onder het begrip 'evenement'. Een themamarkt wordt gehouden in de open lucht en bestaat voor minimaal 67% uit kramen in een bepaald thema en voor maximaal 33% uit kramen met overig, ondergeschikt, aanbod. Voorbeelden hiervan zijn een CD-markt, een tweedehands boekenmarkt, een kunstmarkt.

1.109 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.110 tuincentrum:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waar artikelen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, waarbij het hoofdassortiment bestaat uit artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuinmest, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg van vijvers- en fonteinen, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potten en het nevenassortiment uit dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, sfeerartikelen, tuinmeubelen, tuinkleding en -schoeisel, modische, sport- of vrijetijdskleding. Artikelen ten behoeve van seizoensgebonden festiviteiten, zoals Pasen en Kerstmis, kunnen onderdeel zijn van zowel het hoofd- als nevenassortiment, afhankelijk van de aard van de artikelen.

1.111 verblijfsgebied:

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

1.112 verdieping:

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de benedenverdieping of begane grond.

1.113 verenigingsleven:

activiteiten in verenigingsverband, hoofdzakelijk buurt- of wijkgericht, zoals een buurtvereniging, culturele vereniging, wijkraad, scouting en verenigingen voor toneel, dans, muziek, sport- en/of spel.

1.114 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

1.115 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.

1.116 voorkeursgrenswaarde:

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

1.117 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.118 vuurwerkbedrijf:

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

1.119 vuurwerkbesluit:

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

1.120 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.

1.121 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.

1.122 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.

1.123 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.

1.124 zakelijke dienstverlening:

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

1.125 zendmast:

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

1.126 zorginstelling

een instelling waar 24-uurs zorg wordt verleend, waarbij een cliënt er alleen kan wonen als deze een 24-uurs behoefte aan zorg heeft en deze zorg ter plekke ontvangt. Binnen de instelling kan ook zorg worden verleend aan cliënten die geen 24-uurs zorg nodig hebben.

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 bouwdiepte van een bouwwerk:

de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten op het peil.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 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.

2.8 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afstand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

2.9 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.10 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 minimum/maximum bebouwingspercentage:

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

Voor de berekening blijven kelders buiten beschouwing.

2.14 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.15 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):

de totale overdekte vloeroppervlakte die voor het publiek geheel of grotendeels toegankelijk is, bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop en uitstalling van goederen.

2.16 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. m² x 0,02 m of 0,04 m = .. m³), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m³ bergingsopgave
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m³ bergingsopgave.

2.17 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- danwel aanduidingsgrenzen en van maximale bouwhoogtes niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Stadsrandzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Stadsrandzone aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het weiden van vee, inclusief het weiden en berijden van paarden, en het uitvoeren van grondgebonden agrarische activiteiten, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig;
- b. het behoud, herstel en verbetering van landschappelijke, geomorfologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. extensieve recreatie;
- d. een agrarische schuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur';
- e. groenvoorzieningen;
- f. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.
- h. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Stadsrandzone' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in 3.1.

3.2.2 Gebouwen

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 29;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' de instandhouding van een agrarische schuur is toegestaan, waarbij de oppervlakte van de agrarische schuur maximaal 55 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouw van boogkassen is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. voor de bouw danwel aanpassing van een paardrijbak gelden de regels in lid 29.1.3 onder c en lid 29.1.4 onder b en c;
- e. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 3.2.2;
- f. voor niet eerder genoemde overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in aanvulling op het bepaalde in artikel 30.1, tevens gerekend:

- a. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke

opslag van landbouwproducten gedurende zes maanden per jaar en met uitzondering van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur'.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - 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 verharderen van wegen, paden, of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 - 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;
 - 7. het vellen, rooien, of verwijderen van houtwallen, boomsingels en houtopstanden.
- 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 omgevingsvergunningen, zoals genoemd onder a, worden 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 natuurlijke waarden en/of de aanwezige archeologische, c.q. cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - 1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoned en vuurwerkbedrijven;
 - 2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
 - 3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke basisfuncties toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven" is gebruik ten behoeve van verenigingsleven toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);
- g. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 01" is tevens een meubelservice toegestaan waarbij meubels worden bewerkt door middel van zandstralen.
- i. Het bepaalde onder g ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

4.2 Bouwregels

- a. op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag geen bebouwing worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een (bedrijfs)woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 4.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, met uitzondering van het gebruik als bedoeld in lid 4.1 onder g, ter plaatse van gronden met de aanduiding "bedrijfswoning";
- e. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.1 onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1 onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 4.1 onder c, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.
- c. lid 4.1 onder g, voor het toestaan van het gebruik van een (bedrijfs)woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid 4.5.1 onder c, is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.
- d. lid 4.4 onder d, sub 1, ten behoeve van ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van het bedrijventerrein Josink Es.

Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen, met dien verstande dat:
 - 1. het bestaande lpg-vulpunt niet mag worden verplaatst;
 - 2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare objecten en/of beperkt aanwezig mogen zijn;
 - 3. de doorzet ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. op de voor "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de algemene bouwregels in artikel 29.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', is een luifel toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
 - 4. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 7 meter.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die is genoemd in de categorieën 1 of 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a kan ook worden afgeweken voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die is genoemd in één categorie hoger van de hoofdgroep Bedrijven of een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- c. Het gestelde onder a en b geldt niet voor risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- e. niet zelfstandige horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- f. ter plaatse van aanduiding "detailhandel volumineus" is tevens detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" is tevens een muziekschool (oefenruimte voor een muziekvereniging) toegestaan.
- h. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is tevens een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG toegestaan, met daaraan ondergeschikt detailhandel in aanverwante goederen met een maximum winkelvoeropervlakte van 100 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 03" is tevens een meubelspuitery toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laden en lossen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
- b. de in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor overkappingen;
- c. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- e. er mag geen bebouwing worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- f. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- i. ter plaatse van de aanduiding "minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte en mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- j. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;

- k. ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goothoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum goothoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum goothoogte en mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- l. de minimum bouwhoogte en de minimum goothoogte als bedoeld onder i, j, en k gelden niet voor bijgebouwen.
- m. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus", in het gebied begrensd door de Westerval, het Poolman en de Veilingstraat, gelden aanvullend op het bepaalde onder a t/m l tevens de volgende voorwaarden:
 - 1. aan de zijde van de Westerval dient de voorgevel van gebouwen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - 2. aan de zijde van de Westerval dient de zijkant van de voorgevel van gebouwen op maximaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
 - 3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
 - 4. op plaatsen waar geen aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is opgenomen geldt een maximum van bebouwingspercentage van 70%.
- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2 onder c en d, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - 4. de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder b;
- b. lid 6.2 onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- c. lid 6.2 onder f, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 onder e.
- d. lid 6.2 onder h, voor het toestaan van een maximum bebouwingspercentage van 50%, onder de specifieke voorwaarde van een door de gemeente Enschede goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- e. lid 6.2 onder m, sub 3, voor het bouwen van gebouwen tot op de perceelsgrens;
- f. lid 6.2 onder n, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaatsvindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel en mits de opslag voor het overige in overeenstemming is met het ter plaatse toegestane gebruik.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 6.1 voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 6.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van het bedrijventerrein Josink Es.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. horeca, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);
- d. maatschappelijke basisfuncties, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond
- e. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);
- f. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat de functie wonen niet is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping;
- g. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, ontsluitingswegen, laden en lossen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- h. Het bepaalde onder f ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

7.2 Bouwregels

- a. op de voor "Centrum" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen, gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.1 onder c, voor het toestaan van een horeca-activiteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die horeca-activiteit gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1 onder c op die locatie toegestane horeca-activiteiten.
- b. lid 7.1 onder d, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in

- lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.
- c. lid 7.1 onder e, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1 onder e op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
 - d. lid 7.1, onder f, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid (7.5 onder d) is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Cultuur en ontspanning - Speeltuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speeltuinen en parken, met daaraan ondergeschikt, niet zelfstandige horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" voor een ondergrondse waterberging;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. op de voor "Cultuur en ontspanning - Speeltuin" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 8.1;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding "waterberging" een ondergrondse waterberging mag worden gebouwd danwel aangepast.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij het verkoop vloeroppervlak:
 - 1. uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
 - 2. maximaal 500 m² per winkelunit bedraagt;
- b. dienstverlening;
- c. wonen in een woning, niet zijnde een kamerverhuurpand, op de (overige) verdieping(en), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen ,groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- e. Het bepaalde onder c ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

9.2 Bouwregels

- a. op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', is een luifel toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,80 meter;
- c. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2;
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel volumineuze goederen;
 - 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 9.1, onder a sub 2, voor het toestaan van een winkelunit met meer dan 500 m² verkoop vloeroppervlak.
- b. lid 9.1, onder c, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid (9.4, onder b) is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

Artikel 10 Detailhandel - Tuincentrum

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel - Tuincentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. de uitoefening van een tuincentrum, waarbij geldt:
 - 1. de oppervlakte ten behoeve van detailhandel in het nevenassortiment met inbegrip van de gangpaden, exclusief huis- en hobbydieren, mag ten hoogste 20 % van de winkelverkoopvloeroppervlakte bedragen;
 - 2. de oppervlakte ten behoeve van detailhandel in huis- en hobbydieren mag, met inbegrip van de gangpaden, ten hoogste 2 % van de winkelverkoopvloeroppervlakte bedragen;
- b. niet zelfstandige horeca met een maximum oppervlakte van 3 % van de winkelverkoopvloeroppervlakte;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. op de voor "Detailhandel - Tuincentrum" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 10.1.
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag geen bebouwing worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert;

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel in tuinrichtingsartikelen;
- b. gronden en opstallen voor een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan is toegestaan volgens het bepaalde in artikel 10.1;
- c. gronden en opstallen voor de uitoefening van detailhandel in het nevenassortiment voorzover de in artikel 10.1 genoemde maximum percentages worden overschreden;
- d. gronden en opstallen voor de uitoefening van detailhandel in huis- en hobbydieren voorzover het in artikel 10.1 onder a sub 2 genoemde maximum percentage wordt overschreden;
- e. van gronden en opstallen voor de uitoefening van niet zelfstandige horeca, voor zover het in artikel 10.1 onder b genoemde maximum percentage wordt overschreden.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - openbare dienstverlening' is tevens opslag en stalling ten behoeve van openbare dienstverlening mogelijk, zoals opslag van bouwmaterialen, beplanting, hout en grond en stalling van werktuigen en bouwketen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren van (motor)voertuigen en fietsen toegestaan;
- g. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

11.2 Bouwregels

- a. op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 11.1 worden gebouwd;
- b. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van speelvoorzieningen als bedoeld onder d;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' een fietsenstalling worden gebouwd met een afmeting van maximaal 5 meter breed, 20 meter lang en 3 meter hoog. Deze mag alleen worden gebouwd als ook wordt voldaan aan het bepaalde in lid 11.3.
- d. Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 4 meter;
 - 2. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 20 m²;
- e. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het gebruik als bedoeld in lid 11.1 onder f enkel toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is aan alle zijden ingepast met beplanting en aan alle zijden is deze (gedeeltelijk) opgaand;
- b. zowel aan de randen van het terrein als binnen op het terrein zijn meerdere bomen aanwezig;
- c. als gevolg van het bepaalde onder a en b heeft het terrein een groene/natuurlijke uitstraling aan alle zijden van het terrein.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congrescentra;
- b. wonen in een woning, niet zijnde een kamerverhuurpand, op de (overige) verdieping(en), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- d. Het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

12.2 Bouwregels

- a. op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden verder de algemene bouwregels in artikel 29.

12.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 12.1 onder a, ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1 onder a, op die locatie toegestane horecabedrijven.
- b. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid (12.3, onder b) is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

- a. op de voor “Kantoor” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke basisfuncties;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 14.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 onder a, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Artikel 15 Maatschappelijk - Onderwijs

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. kinderopvang;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - a' is wonen in een woning, niet zijnde een kamerverhuurpand, toegestaan op de bovenste verdieping, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, terreinen en voorzieningen zoals fietsenstallingen, gymnastieklokalen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- f. Het bepaalde onder d ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

15.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 15.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

15.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 15.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.
- b. lid 15.1, onder d, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid (15.3, onder b) is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

15.4.2 Toepassingscriteria

Een wijzigingsplan, als bedoeld in lid 15.4.1 kan alleen worden vastgesteld als:

- a. de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 31, artikel 34 en artikel 35;
- c. voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 16 Maatschappelijk - Religie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 16.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

16.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Artikel 17 Maatschappelijk - Verenigingsleven

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Verenigingsleven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening voor het verenigingsleven;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Verenigingsleven" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 17.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Artikel 18 Maatschappelijk - Zorginstelling

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Zorginstelling" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorginstelling;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. kinderopvang;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - openbare dienstverlening' is tevens toegestaan:
 - 1. openbare dienstverlening;
 - 2. kantoor ten behoeve van hulpdiensten;
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Zorginstelling" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 18.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.

18.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
- b. een veldsportcomplex met verlichting, voor zover legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. een sporthal, voor zover legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. niet zelfstandige horeca, met uitzondering van muziekcafé en discotheek;
- e. niet zelfstandige detailhandel die naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdfunctie sport;
- f. maatschappelijke basisfuncties;
- g. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, terreinen en voorzieningen, zoals kantines, kleedruimtes, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

- a. op de voor "Sport" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 29.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een veldsportcomplex als bedoeld in lid 19.1 onder b:
 1. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 18 meter;
 2. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 8 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in 30.1 (algemeen gebruiksverbod), in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen ten behoeve van een muziekcafé en/of discotheek.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 19.1, onder a, voor het toestaan van een sport-activiteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die sport-activiteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 19.1, onder a op die locatie toegestane sport-activiteiten en voorzieningen.
- b. lid 19.1 onder f, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Artikel 20 Sport - Manege

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Sport - Manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig exploiteren van een manege met daaraan ondergeschikt:
 1. het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension;
 2. een kantine;
 3. een bedrijfswoning, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. het herstel, behoud en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden en landschapselementen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 02' is tevens een fok- en rijpaardenhouderij toegestaan.
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken (waaronder paardrijbakken), wegen en paden, erven en terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- f. Het bepaalde onder a sub 3 ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

20.2 Bouwregels

- a. op de voor "Sport - Manege" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 20.1;
- b. voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de algemene bouwregels in artikel 29;
- c. aanvullend op het bepaalde onder b geldt dat per bestemmingsvlak de bouw van één kantine is toegestaan, onder de voorwaarde dat de oppervlakte - inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals een keuken, vergaderruimte en een theorielokaal - ten hoogste 100 m² is;
- d. aanvullend op het bepaalde onder b geldt dat per bouwvlak de bouw van één bedrijfswoning is toegestaan met dien verstande dat:
 1. de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 900 m³ mag bedragen, met dien verstande dat de in de bedrijfswoning aanwezige ruimten die ten dienste staan van het bedrijf onverkort meetellen;
 2. de goothoogte maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
 3. voor bestaande bedrijfswoningen, die onderdeel uitmaken van een (groter) hoofdgebouw, geldt dat zij mogen worden gehandhaafd, vernieuwd en vergroot, met dien verstande dat voor die bedrijfswoningen een afwijkende maximale inhoudsmaat van toepassing is van 750 m³;
 4. voor bijgebouwen en overkappingen die horen bij de bedrijfswoning geldt dat deze:
 - uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
 - een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² mogen hebben;
 - een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter mogen hebben.
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 20.2 onder c, voor wat betreft de oppervlakte van een kantine tot een maximum van 200 m²;
- b. lid 20.2 onder e, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:

- a. het niet onder een dak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het niet onder een dak opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak langer dan zes maanden per jaar;
- c. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 20.1 voor het gebruik van opstallen ten behoeve van de stalling van campers en caravans;
- b. lid 20.1 onder a sub 3 voor het toestaan van het gebruik van een (bedrijfs)woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid (20.5, onder b) is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. laden en lossen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 21.1 worden gebouwd.

21.2.2 Gebouwen

- a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter.
- b. De maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. woonerven;
- c. pleinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. laden en lossen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.
- m. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", is opslag ten behoeve van de bestemming Wonen toegestaan.
- n. ter plaatse van de aanduiding "brug" zijn loopbruggen toegestaan die gebruikt worden als verbinding tussen gebouwen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 22.1 worden gebouwd.

22.2.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

- a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter.
- b. De maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding "brug" zijn loopbruggen toegestaan als verbinding tussen gebouwen, waarbij de bruggen niet hoger mogen zijn dan de gebouwen die door de bruggen worden verbonden;
- d. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

22.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. bescherming van landschaps- en natuurwaarden;
- d. extensieve recreatie;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en voorzieningen, zoals bruggen, dammen en/of duikers, oeverbeschoeiingen, aanlegsteigers en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Water" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en alleen voor zover in overeenstemming met het bepaalde in lid 23.1;
- b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande kamerverhuurpanden toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' een kamerverhuurpand toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in categorie 1 en 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel en tevens dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn garageboxen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn horecabedrijven toegestaan die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke basisfuncties toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' is gebruik ten behoeve van verenigingsleven toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn maatschappelijke basisfuncties en dienstverlening toegestaan;
- m. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 24.1 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. het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwpercelen met woongebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden;
- e. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- f. het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de regels in lid 29.3.

24.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 24.2.1 de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum volume" mag het volume van het hoofdgebouw niet worden overschreden;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

24.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat bij ieder hoofdgebouw van een woongebouw de totale oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² mag bedragen.

24.2.4 Garageboxen

ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 24.2.1, 24.2.2 en/of 24.2.3 garageboxen worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

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

24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen als opgenomen in dit artikel 24;
- e. voor de bouw danwel aanpassing van een paardrijbak gelden de regels in lid 29.1.3 onder c en lid 29.1.4 onder b en c;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder e geldt dat de maximum bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak 6 meter bedraagt;
- g. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 24.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. lid 24.2.2 onder d, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;

- c. lid 24.2.2 onder e, voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijgebouw tot een bouwhoogte van meer dan 5 meter, mits de bouwhoogte van het vrijstaand bijgebouw ook na uitbreiding lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. lid 24.2.3 onder a, voor het buiten het bouwvlak uitbreiden van een gebouw dat binnen het bouwvlak aanwezig is tot een bouw- en goothoogte die maximaal gelijk is aan de aanwezige bouw- en goothoogte van het uit te breiden gebouw binnen het bouwvlak;
- e. lid 24.2.3 onder b voor het bouwen van een gebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- f. lid 24.2.3 onder b voor het uitbreiden van een hoofdgebouw voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan, met toepassen van de bouwregels in lid 24.2.3 onder a (bouwhoogte maximaal 5 meter; goothoogte maximaal 3 meter) en c, indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van ruimte achter de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan;
- g. lid 24.2.3 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per hoofdgebouw van een woongebouw, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van het woongebouw niet meer bedraagt dan 50%;
- h. lid 24.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;
- i. lid 24.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 3 meter;
- j. lid 24.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- k. lid 24.2.5, onder g, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

24.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 2. het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid;
 - 3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 24.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid, 24.5 onder a, is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.
- b. lid 24.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 24.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- c. lid 24.1 onder i, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

24.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen en/of het veranderen of verwijderen van een bouwvlak.

24.6.2 Toepassingscriteria

In aanvulling op het bepaalde in artikel 34.2 (algemene procedureregels) geldt dat een wijzigingsplan als bedoeld in lid 24.6.1 alleen kan worden vastgesteld als:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikelen 31 en artikel 35;
- b. de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- c. het plan is getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- d. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
- e. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- f. voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding geldt een maximum bouwhoogte van 50 meter.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2, onder a en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- b. hierdoor geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende hoogspanningsverbinding, en;
- c. er vooraf positief schriftelijk advies is verkregen van de betreffende leidingbeheerder(s).

25.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als permanente opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende hoogspanningsverbinding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder(s) en/of er aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.4 onder a, en het gebruik van onbebouwde gronden als permanente opslag-, stort-, of bergplaats toestaan.

25.5.2 Toepassingscriteria

De in lid 25.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de activiteit niet tot gevolg heeft dat de betreffende hoogspanningsverbinding niet eenvoudig is te bereiken voor de betreffende leidingbeheerder;
- b. geen sprake is van het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen veroorzaken;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- d. geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende hoogspanningsverbinding, en;
- e. er vooraf positief schriftelijk advies is verkregen van de betreffende leidingbeheerder(s).

25.6 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 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 hoogopgaande beplanting en/of bomen;
 - 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
 - 3. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- en weghoogte.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de hoogspanningsverbinding 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 door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoogspanningsverbinding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, is vooraf positief advies nodig van de betreffende leidingbeheerder.

25.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het verwijderen van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding", indien er sprake is van het verwijderen dan wel het permanent buiten gebruik stellen van de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. het wijzigen van de situering van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding", indien er sprake is van het verplaatsen van een bestaande hoogspanningsverbinding.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van cultuurhistorische waarden (inclusief buitenruimte), waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' voorrang heeft ten opzichte van andere daar voorkomende bestemming(en).

26.2 Bouwregels

- a. Op de als "Waarde - Cultuurhistorie" 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 van geringe omvang zijn, dan wel 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 veranderd voor wat betreft:
 1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 2. de dakvorm;
 3. de nokrichting;
 4. de dakhelling;
 5. de gevelindeling door ramen, deuropeningen, geveldetails en erkers;
 6. tuilmuren en hekken, voor zover mee-ontworpen met de oorspronkelijke bebouwing.
- 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", 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 cultuurhistorisch deskundige.

26.3 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 sloopwerkzaamheden:
 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. Sloop 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. de dakvorm;

3. de nokrichting;
 4. de dakhelling;
 5. de gevelindeling door ramen, deuropeningen, geveldetails en erkers;
 6. tuinmuren en hekken, voor zover mee-ontworpen met de oorspronkelijke bebouwing.
- d. In aanvulling op het bepaalde onder c kan een omgevingsvergunning als bedoeld onder a 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", en door sloop 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 cultuurhistorisch deskundige.

26.4 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren voor zover de volgende omstandigheden beide van toepassing zijn:
1. de werken of werkzaamheden zijn aanwezig in of zijn zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel hebben een invloed die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied;
 2. het betreft typen werken of werkzaamheden die aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Daarbij gaat het in ieder geval om:
 - het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
 - het vellen, rooien of verwijderen van bomen, hagen en andere houtopstanden;
 - het graven en/of dempen van waterlopen (met uitzondering van greppels).
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of 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 gebruik, onderhoud en beheer betreffen, zoals vervanging van bestaande verharding en het snoeien van hagen en struiken.
- c. De omgevingsvergunningen, zoals genoemd onder a, worden geweigerd indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige 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 voorhanden zijn.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
1. de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als "Waarde-Cultuurhistorie" is ter plaatse van het werk als bedoeld onder a niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen worden hersteld danwel is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 2. het betreft delen van het gebied dat is aangewezen als "Waarde-Cultuurhistorie", die op zichzelf niet (relevant) bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als "Waarde-Cultuurhistorie";
 3. 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.
- e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, c en d wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 27 Waterstaat - Watersystemen Enschede

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Watersystemen Enschede aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en het beschermen van essentiële van Enschede, waarbij de dubbelbestemming Waterstaat - Watersystemen Enschede voorrang heeft op de andere ter plaatse van deze dubbelbestemming voorkomende bestemming(en).

27.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waterstaat - Watersystemen Enschede" mag enkel worden gebouwd in de volgende gevallen:

- a. bouwen ten behoeve van essentiële onderdelen van de waterhuishouding van Enschede;
- b. vervanging/vernieuwing van bestaande bebouwing, zonder uitbreiding op maaiveld danwel in de bodem;
- c. normaal onderhoud en/of beheer of werken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemming(en), onder de voorwaarde dat er geen permanente belemmering ontstaat voor de aanleg, de werking of het onderhoud van essentiële onderdelen van de waterhuishouding van Enschede.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, voor zover deze niet ten dienste staan van essentiële onderdelen van de waterhuishouding van Enschede:
 - 1. het graven en/of dempen van watergangen/waterpartijen en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - 2. het leggen van drainagebuizen;
 - 3. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 5. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 - 6. het vellen, rooien, of verwijderen van houtwallen, boomsingels en houtopstanden.
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale gebruik, onderhoud en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunningen, zoals genoemd onder a, worden geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen een permanente belemmering ontstaat voor de aanleg, de werking of het onderhoud van essentiële onderdelen van de waterhuishouding van Enschede.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 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 29 Algemene bouwregels

29.1 Algemene bouwregels, voor zover in een bestemming van toepassing verklaard

29.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden;
- e. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.

29.1.2 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen

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

- a. lid 29.1.1 onder f, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% dan wel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- b. lid 29.1.1 onder f, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 2. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 4. de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder a;
- c. lid 29.1.1 onder g, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen.

29.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. voor paardrijbakken, inclusief eventuele omheining en stapmolen, gelden de volgende voorwaarden:
 1. de bouw van een nieuwe paardrijbak is niet toegestaan;
 2. voor de aanpassing van een bestaande paardrijbak gelden de volgende voorwaarden:
 - de paardrijbak mag niet verplaatst worden of qua oppervlakte vergroot worden;
 - de bouwhoogte, inclusief eventuele omheining en stapmolen, bedraagt maximaal 2 meter;
 - het betreft een open constructie;
 - lichtmasten ten behoeve van de paardrijbak moeten voldoen aan de bouwregels voor lichtmasten volgens de ter plaatse geldende bestemming.
- d. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 29.1.1 en lid 29.1.2;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

29.1.4 Afwijken van de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. lid 29.1.3 onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

- b. lid 29.1.3 onder c voor de bouw van een nieuwe paardrijbak danwel aanpassing van een bestaande paardrijbak, inclusief eventuele omheining en stapmolen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het betreft gronden in of in een bestemming aangrenzend aan de bestemming Agrarisch - Stadsrandzone;
 - 2. het betreft gronden in of aangrenzend aan een bouwperceel met een (bedrijfs)woning danwel een bedrijf dat zich in hoofdzaak met paarden bezig houdt, waarbij de kortste afstand tussen bouwperceel en meest nabijgelegen deel van de paardrijbak maximaal 20 meter bedraagt;
 - 3. per (bedrijfs)woning als bedoeld onder 2 is maximaal 1 paardrijbak toegestaan;
 - 4. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 20 meter;
 - 5. de oppervlakte van de paardrijbak, inclusief eventuele omheining en stapmolen, bedraagt in totaal maximaal 1800 m²;
 - 6. de bouwhoogte, inclusief eventuele omheining en stapmolen, bedraagt maximaal 2 meter;
 - 7. het betreft een open constructie;
 - 8. lichtmasten ten behoeve van de paardrijbak moeten voldoen aan de bouwregels voor lichtmasten volgens de ter plaatse geldende bestemming.
- c. bij een omgevingsvergunning als bedoeld onder b kan in afwijking van het bepaalde onder b sub 2 en 4 een respectievelijk grotere of kleinere afstand worden toegestaan waarbij, aanvullend op het bepaalde in artikel 34.2, de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. de eigenaren van omliggende percelen zijn schriftelijk akkoord met deze afwijking;
 - 2. burgemeester en wethouders vragen advies aan de landschapsdeskundige, voor zover dat nog niet zou volgen uit artikel 34.2.

29.2 Algemene bouwregels voor afwijkende bestaande bebouwing

29.2.1 Bouwregels

Bestaande bebouwing, die afwijkt van de bouwregels zoals bepaald in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels en/of Hoofdstuk 3 Algemene regels mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, waarbij de afwijking ten opzichte van deze bouwregels niet mag worden vergroot.

29.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2.1 voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande bebouwing die afwijkt van de bouwregels zoals bepaald in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels en/of Hoofdstuk 3 Algemene regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. een eventuele vergroting van de oppervlakte bedraagt niet meer dan 15% van de oppervlakte van de betreffende bestaande afwijkende bebouwing;
- b. de eventuele uitbreiding vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet toenemen.

29.3 Algemene bouwregels voor het realiseren van appartementen

29.3.1 Bouwregels voor het realiseren van appartementen

Het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:

- a. wonen is toegestaan volgens de ter plaatse geldende bestemming en/of aanduiding;
- b. het betreft wonen boven winkels en/of andere commerciële ruimten dan wel boven culturele, maatschappelijke of recreatieve voorzieningen aan de Singels, mits daarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. het betreft appartementen met een eigen voordeur op de begane grond aan openbaar toegankelijk gebied;
 - 2. maximaal 1 voordeur per gevelzijde van de begane grond van een gebouw;
 - 3. de ruimtelijke uitstraling van de begane grond van de betreffende gevels wordt gerespecteerd;
 - 4. het realiseren van appartementen op de begane grond is niet toegestaan ter plaatse van de geldende bestemmingen 'Centrum'.
- c. het betreft appartementen die voldoen aan de kwalitatieve criteria voor middenhuurwoningen op basis

- van het landelijke woningwaarderingssysteem voor huurwoningen;
- d. het minimum gebruiksoppervlak bedraagt 75 m²;
- e. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

29.3.2 Afwijken van de bouwregels voor het realiseren van appartementen

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

- a. lid 29.3.1 onder b en het realiseren van appartementen en/of woongebouwen toestaan in de hierna genoemde gevallen:
 - 1. het betreft appartementen in een monument of een met de aanduiding 'karakteristiek' aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarvan het behoud dan wel een toekomstbestendige herbestemming zonder het toevoegen van woningen redelijkerwijs niet realiseerbaar is;
 - 2. het betreft appartementen en/of woongebouwen in een suburbaan / groenstedelijk woonmilieu.
- b. lid 29.3.1 onder b, c en d en het realiseren van appartementen en/of woongebouwen toestaan in de hierna genoemde gevallen:
 - 1. het betreft een of meer appartement(en) boven winkels en/of andere commerciële ruimte dan wel boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening waar nog geen appartement aanwezig is en de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een appartement met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² te realiseren en voor het overige wel kan worden voldaan aan de kwalitatieve criteria voor middenhuurwoningen op basis van het landelijke woningwaarderingssysteem voor huurwoningen;
 - 2. het betreft sociale huurwoningen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de betreffende woningcorporatie;
 - 3. het betreft appartementen en/of woongebouwen voor een doelgroep met een specifieke doorstroombehoefte in een gebied waar geen (te transformeren) appartementen of woongebouwen aanwezig zijn;
 - 4. het betreft een specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woonvraag.

29.3.3 Overgangsperiode voor het realiseren van vervangende nieuwbouw voor appartementen

- a. Het bepaalde in de leden 29.3.1 en 29.3.2 is gedurende een overgangsperiode van 5 jaren niet van toepassing op het verlenen van een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw, onder de voorwaarde dat het aantal appartementen in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie.
- b. De onder a genoemde overgangsperiode van 5 jaren begint op 1 oktober 2019.

29.3.4 Beleidsregel

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 29.3.1 en 29.3.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Kwalitatief sturen op appartementen' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

29.4 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

29.4.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen 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.

29.4.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.4.1:

- a. voor het onderkelderen van gebouwen met een kelder of onderbouw waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
- b. voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen met een kelder of onderbouw tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelwanden van het gebouw;
- c. voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen 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.

29.5 **Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen**

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen van nutsvoorzieningen is toegestaan, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen 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.

29.6 **Algemene bouwregels ter bescherming van bomen**

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan in de directe nabijheid van op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming omtrent de het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de algemene plaatselijke verordening vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

29.7 **Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen**

29.7.1 *Bouwen en slopen*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing. Daaronder wordt ook het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing verstaan.

29.7.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 29.7.1 geldt niet voor wijzigingen aan bebouwing:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied, tenzij:
 - 1. het wijzigingen aan bebouwing betreft die zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding;
 - 2. het wijzigingen betreft aan objecten buiten de bebouwde kom.
- e. anders dan bedoeld onder a t/m d en waarbij de cultuurhistorisch deskundige oordeelt dat er geen sprake is van een wijziging van de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van de bebouwing. Het betreft bijvoorbeeld delen van een bouwwerk die niet bijdragen aan de karakteristiek van het bouwwerk.

29.7.3 *Toepassingscriteria*

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.7.1 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.7.1 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn niet langer aanwezig en kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan de bebouwing worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn in redelijkheid niet langer te handhaven;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.7.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders altijd advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

29.7.4 Monumenten

De werking van de aanduiding 'karakteristiek' vervalt indien het betreffende object tevens is aangewezen als een monument danwel op het moment dat een object de status van monument krijgt.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 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. Tot een strijdig gebruik met de bestemmingen wordt, tenzij anders bepaald in de betreffende bestemming, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor iedere vorm van wonen;
- c. indien wonen is toegestaan op basis van de daar geldende bestemming: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- g. de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (buiten een gezonde industrieterrein), risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

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

30.2 Beroep of bedrijf aan huis

30.2.1 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 m²;
- 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.

30.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

- a. lid 30.2.1, onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan, tot een maximum van 49%;
- b. lid 30.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.20, voor het toestaan van een bed and breakfast.

30.3 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.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de verkoop met opslag van consumentenvuurwerk wel toegestaan op gronden met de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel', 'Detailhandel - Tuincentrum' en op gronden met de functieaanduiding 'detailhandel', en 'detailhandel volumineus'.
- c. De verkoop met opslag van consumentenvuurwerk als bedoeld onder b is alleen toegestaan onder de

volgende voorwaarden:

1. voor de opslag van consumentenvuurwerk geldt een maximum van 10.000 kg;
2. er wordt voldaan aan de minimale veiligheidsafstanden tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten die genoemd zijn in het Vuurwerkbesluit.

30.4 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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 inrichting, tenzij de gronden zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

30.5 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.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Geluidzones

31.1.1 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 geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangelegd.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
 1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige 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 geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige 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 geluidgevoelige gebouwen of aanleg van geluidgevoelige 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 geluidgevoelige 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.

31.2 Veiligheidszones

31.2.1 veiligheidszone - lpg

- a. Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- b. Het onder a genoemde verbod geldt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1, lid 2 van het Bevi niet voor (de uitbreiding van) de eigen inrichting (de inrichting ten behoeve waarvan de veiligheidszone noodzakelijk is);
- c. Het onder a genoemde verbod geldt eveneens niet voor beperkt kwetsbare objecten buiten de eigen inrichting die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds rechtens aanwezig zijn;
- d. 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 veiligheidszone, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de omvang van de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} grenswaarde) als gevolg van nieuwe technische inzichten, verandering van wetgeving, nieuwe rekenmodellen of een wijziging in de LPG-installatie beperkter is geworden en zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden;
 2. het opheffen van de veiligheidszone, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse gelegen LPG-installatie buiten werking is gesteld of het plaatsgebonden risico is opgeheven.

31.3 Overige zones

31.3.1 archeologisch onderzoeksgebied a

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

31.3.2 archeologisch onderzoeksgebied b

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 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.

31.3.3 Cultuurhistorische structuur

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen voor zover de te slopen delen zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Hieronder worden ook wijzigingen en

sloop van bijgebouwen, tuinmuren en hekken begrepen, voorzover deze mee-ontworpen zijn met de oorspronkelijke bebouwing.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren, voor zover de volgende omstandigheden beide van toepassing zijn:
1. de werken of werkzaamheden zijn aanwezig in of zijn zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel hebben een invloed die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied;
 2. het betreft typen werken of werkzaamheden die aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Daarbij gaat het in ieder geval om:
 - het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
 - het vellen, rooien of verwijderen van bomen, hagen en andere houtopstanden;
 - het graven en/of dempen van waterlopen (met uitzondering van greppels).
- c. De onder a en b bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of 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 gebruik, onderhoud en beheer betreffen, zoals vervanging van bestaande verharding en het snoeien van hagen en struiken;
 4. anders dan bedoeld onder 1, 2 en 3 en die op basis van het oordeel van de cultuurhistorisch deskundige worden uitgevoerd aan/in een onderdeel van de 'cultuurhistorische structuur' dat niet bijdraagt aan de waarde van de 'cultuurhistorische structuur'.
- d. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a en b worden geweigerd indien door de uitvoering van de daar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige 'cultuurhistorische structuur' in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast, tenzij er een noodzaak bestaat vanuit zwaarwegende (andere) maatschappelijke belangen en er in dat geval geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.
- e. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a en b worden in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
1. de 'cultuurhistorische structuur' is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen worden hersteld danwel is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 2. de aantasting van de 'cultuurhistorische structuur', als bedoeld onder d, wordt voldoende weggenomen door bouwwerken (zoals nieuwbouw na sloop) of andere werken (zoals herplant van houtopstanden) die de herkenbaarheid en opzet van de oorspronkelijke structuur respecteren.
- f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige. Daarbij wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijkingsbevoegdheid

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 in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energiebesparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
- d. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- e. voor het bouwen van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- f. voor het bouwen van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- g. voor het bouwen van een ondergrondse voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk gebied en/of om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 35.2;
- h. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op aangekocht voormalig openbaar groen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het aangekochte terrein grenst aan het perceel waarop het hoofdgebouw is gesitueerd en is te beschouwen als 'erf';
 2. er wordt voldaan aan de bouwregels voor gebouwen van de bestemming die geldt voor het hoofdgebouw.
- i. voor het realiseren van luifels, brandtrappen, balkons, galerijen en andere ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen, voor zover deze geheel of gedeeltelijk zijn gelegen boven een bestemming die dit niet toelaat;
- j. voor het realiseren van vlaggenmasten, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;
- k. voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingsen en bouwwerken als bedoeld onder h, i en j.

32.2 Toepassingscriteria

- a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.1 onder e wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 3. Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- b. De onder 32.2 onder a genoemde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 2. In of nabij natuurgebieden;
 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 4. In of nabij historische stadsparken;
 5. Op of nabij begraafplaatsen.

- c. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.1 onder f wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleid Antenne Installaties Zendamateurs' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn 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. door het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
- c. door het verwijderen van een in dit plan genoemde functieaanduiding;
- d. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installaties voor zendamateurs, met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
- e. door aan een gebouw de bouwaanduiding 'karakteristiek' toe te kennen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek dan wel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat het betreffende gebouw cultuurhistorische waarde heeft.

33.2 Toepassingscriteria

- a. Aan de in lid 33.1 onder c genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
 - 1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
 - 2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 33.1 onder d wordt getoetst aan de volgende criteria:
 - 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 - 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 - 3. Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
 - 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 - 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- c. De in lid 33.1 onder d genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 - 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 - 2. In of nabij natuurgebieden;
 - 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 - 4. In of nabij historische stadsparken;
 - 5. Op of nabij begraafplaatsen.

Artikel 34 Algemene procedureregels

34.1 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.

34.2 Afwegingskader voor afwijkingen en wijzigingen

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 35 Overige regels

35.1 Parkeren

35.1.1 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.

35.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.1.1:

- 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, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

35.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 35.1.1 en 35.1.2 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.

35.2 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 voeren 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 a indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

36.1.1 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.

36.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 36.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

36.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 36.1.1 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.

36.2 Overgangsrecht gebruik

36.2.1 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.

36.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 36.2.1, 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.

36.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 36.2.1, 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.

36.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 36.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

36.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2021, gemeente Enschede

