Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Ruiterkampweg Naast Nr. 75

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Ruiterkampweg naast nr. 75

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Horeca 15
Artikel 5 Verkeer - Parkeerterrein 17
Artikel 6 Wonen 18

Hoofdstuk 3 Algemene regels **20**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 8 Algemene bouwregels 21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 12 Algemene procedureregels 25
Artikel 13 Overige regels 26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **27**
Artikel 14 Overgangsrecht 27
Artikel 15 Slotregel 28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ruiterkampweg naast nr. 75 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00231-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

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

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 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.

1.8 antennedrager:

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed and breakfast:

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

1.13 bedrijf:

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

1.14 beroep of bedrijf aan huis:

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

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

1.15 beschermde boom:

een op het door burgemeester en wethouders vastgestelde bomenoverzicht weergegeven boom of boomgroep en alle gemeentelijke bomen die niet op dit overzicht zijn weergegeven, waarvoor in de algemene plaatselijke verordening een omgevingsvergunning voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

1.16 bestaand kamerverhuurpand:

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

1.17 bestaande bebouwing:

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

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 beukmaat

De beukmaat van een nieuwbouw woning of een bestaand huis is de bruto breedte van de woning. Dat is dus de buitenmaat van het huis, inclusief de buitenmuren. Indien het een geschakelde woning of een appartement is, loopt de brutomaat tot het midden (hart) van de muur die je deelt met de buren.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

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

1.23 bijgebouw:

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

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.33 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.34 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.

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.36 dakopbouw:

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

1.37 detailhandel:

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 gebouw:

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

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 huishouden:

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

1.44 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.

1.45 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / zelfstandige 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.

1.46 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat 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.

1.47 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.48 kiosk:

bouwwerk voor detailhandel in het openbaar toegankelijk gebied, waar informatie kan worden verkregen en waar hoofdzakelijk lectuur, bloemen, lederwaren, frisdranken, versnaperingen en daarmee vergelijkbare producten worden verkocht.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.52 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.

1.53 medische dienstverlening:

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

1.54 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.

1.55 omgevingsvergunning:

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

1.56 onderbouw:

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

1.57 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.58 overkapping:

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

1.59 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.60 praktijkruimte:

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

1.61 prostitutie:

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

1.62 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.

1.63 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.64 seksinrichting:

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

1.65 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.66 uitbouw:

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

1.67 verdieping:

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

1.68 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.69 voorgevelrooilijn:

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

1.70 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.71 vuurwerkbedrijf:

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

1.72 vuurwerkbesluit:

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

1.73 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.

1.74 woning / zelfstandige 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.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 zendmast:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 peil:

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

2.2 beukmaat

De beukmaat van een nieuwbouw woning of een bestaand huis is de bruto breedte van de woning. Dat is dus de buitenmaat van het huis, inclusief de buitenmuren. Indien het een geschakelde woning of een appartement is, loopt de brutomaat tot het midden (hart) van de muur die je deelt met de buren.

2.3 de bouwdiepte van een bouwwerk:

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

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 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.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

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

2.10 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

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

2.11 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.12 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.

2.13 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.14 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.15 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

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

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

2.16 ondergeschikte bouwdelen:

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

2.17 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een landschappelijke groenstrook (houtsingel) van minimaal 10 meter breed die als voorwaardelijke verplichting onderdeel uitmaakt van het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is gevoegd;
b. landschappelijke waarden;
c. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd;
d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Groen” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.
b. Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde in 3.1 en 3.2.3, de volgende bepalingen:

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

3.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. Gebruik van de grond voor opslag;
b. Een gebruik als parkeerterrein.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Horeca” aangewezen gronden zijn, bestemd voor:
   1. 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.
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
b. Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” op het adres Lossersestraat 191 is de bedrijfswoning ten behoeve van het horecabedrijf aan de Lossersestraat 189 gevestigd, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.
c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", is de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Horeca” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
b. De bedrijfswoning mag niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
b. Ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” mag bij de bouw van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden.
c. Per bouwvlak is, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven, één bedrijfswoning toegestaan.
d. De bedrijfswoning mag maximaal 750 m3 bedragen. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen. In afwijking van het bepaalde onder b van dit lid mag de nokhoogte maximaal 7,50 meter bedragen.
e. Voor de bedrijfswoning Lossersestraat 191 geldt bij aanvragen voor een omgevingsvergunnning voor de activiteit bouwen, dat het hoofdgebouw, vanaf de straatzijde gezien, de huidige beukmaat (maximaal 9 meter), goothoogte (maximaal 3 meter) en nokhoogte (maximaal 7,50 meter) blijft behouden. De korrelgrootte en de criteria die vanuit Welstand worden gesteld zijn hierbij bepalend. Uitbreiding van het hoofdgebouw is alleen aan de achterzijde toegestaan.
f. Binnen het bouwvlak mogen bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voor deze bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen, dat de toegestane maximale goothoogte 3 meter en -in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid- de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

4.2.3 Bouwwerken met een functieaanduiding

a. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - overkapping" is een overkapping aanwezig van 130 m2 ten behoeve van opslag van horecabenodigdheden. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2. onder b mag de hoogte hiervan maximaal 4 meter bedragen.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2 en 4.2.5 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

4.2.5 Overige bouwwerken

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voorzover achter de voorgevelrooilijn gelegen, mag 2 meter bedragen en 1 meter in de overige gevallen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten en masten mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van niet eerder genoemde overige bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

4.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2 en/of 4.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. 4.2.5 onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
b. 4.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 8 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

a. De ingebruikname van de bedrijfswoning op het adres Lossersestraat 191, voordat de inpandige bedrijfswoning in het horecapand Lossersestraat 189 is geamoveerd.

4.4.2 Overig strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
c. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven.
d. De opslag van gevaarlijke en explosieve stoffen ter plaaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca - overkapping".

Artikel 5 Verkeer - Parkeerterrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. parkeerterreinen;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals straatmeubilair, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Op de voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.
b. Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde in 5.1 en 5.2.3, de volgende bepalingen:

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

5.2.3 Overige, niet eerder genoemde bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

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

a. het gebruik van de gronden, zonder de aanleg en instandhouding als parkeerterrein;
b. de aanleg, het gebruik en instandhouding als parkeerterrein met minder dan 55 parkeerplaatsen;
c. het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorziening en hagen rondom, op en in de directe nabijheid van het parkeerterrein, zoals minimaal is opgenomen in het Inrichtingsplan Lossersestraat 189. Het Inrichtingsplan Lossersestraat 189 is als bijlage 2 bij deze planregels gevoegd;
d. de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels'.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, met daaraan ondergeschikt:

a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m2,
b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m2.

met de daarbij behorende:

- bouwwerken,
- erven,
- terreinen en
- voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van
- warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.
b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen en/of uitbreiden van de woning gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepalingen:

a. De woning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
b. Binnen een bouwvlak mag maximaal één wooneenheid met daarin maximaal één woning aanwezig zijn.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

c. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen.
d. De bouw van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
e. De maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
f. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
g. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting

De woning op de locatie Ruiterkampweg naast nr. 75 moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. De woning dient binnen het bouwvlak zo dicht mogelijk naast Ruiterkampweg 75 worden gebouwd.
b. De beukmaat van de woning is maximaal 8,60 meter.
c. De woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met kap.
d. De nokrichting van de kap staat loodrecht op de straat gericht.
e. De voorgevelrooilijn van de woning ligt binnen de zone, zoals weergegeven op de verbeelding met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - voorgevel", dat wil zeggen op een afstand tussen de 7 en 15 meter vanaf de kavelgrens met de weg.
f. De afstand van de noordoostelijke hoek van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
g. De inhoud van de woning is maximaal 750 m3.
h. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.
i. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,40 meter.

Erfinrichtingsplan

j. Ten zuiden van de woning wordt in de bestemming "Groen" een landschappelijke groene singel aangeplant van minimaal 10 breed. Deze groene singel is onderdeel van het verplichte landschappelijke inpassingsplan dat als

bijlage 3 bij deze planregels is gevoegd.

k. Bij de ontwikkeling en instandhouding van de locatie Ruiterkampweg naast nr. 75 wordt het landschappelijke inpassingsplan voor het overige in acht genomen.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.3 en 6.2.5 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

6.2.5 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
b. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, een medegebruik voorzover dit betrekking heeft op een oppervlakte groter dan 150 m²;
c. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
d. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie.
e. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

8.1.1 Bouwregels

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

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1:

a. voor het onderkelderen van een woning 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 een woning en terreinen met een kelder of onderbouw tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

8.2 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

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

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

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zones

10.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. de aanduiding “archeologisch onderzoeksgebied b” geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energie besparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
b. 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;
c. voor het bouwen van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
d. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 2 meter;
e. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

11.2 Toepassingscriteria

a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 onder c 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 12 Algemene procedureregels

12.1 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.

12.2 Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 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 het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1:

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

13.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 13.1.1 en 13.1.2 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.

13.2 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 0,04 m.
d. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juli 2023, gemeente Enschede

enschede.nl