

Regels

Bestemmingsplan

**Hogeland Zuid, Varvik En
Diekman - Herziening 1**

Status: Vastgesteld

Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 1

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Recreatie - Volkstuin	9
Artikel 4 Leiding - Gas	11
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7 Algemene bouwregels	15
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 11 Algemene procedureregels	19
Artikel 12 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13 Overgangsrecht	21
Artikel 14 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 1 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00082-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestaande bebouwing:

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

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwvlak:

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

1.14 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.

1.15 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 gebouw:

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

1.19 hobbytuinbouw

het telen van gewassen voor eigen gebruik of genot.

1.20 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 op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.21 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.22 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.

1.23 omgevingsvergunning:

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

1.24 onderbouw:

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

1.25 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 parendclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.27 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, toiletgebouwtjes, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.28 verblijfsrecreatie

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

1.29 volkstuintencomplex

Terrein bestaande uit afzonderlijke volkstuinten voor particuliere sier- en groenteteelt die niet bij de eigen woning zijn gelegen.

1.30 woning:

een gebouw of een deel van een woongebouw, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.31 woongebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

2.4 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.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Volkstuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie-Volkstuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een volkstuinencomplex met de daarbij behorende:
 - a. bouwwerken;
 - b. volkstuinen en hobbytuinbouw;
 - c. in- en uitritten;
 - d. terreinen;
 - e. groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
 - f. overige voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen
 - g. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven en andere werken.
2. de verkoop van op het volkstuinencomplex geteelde producten, met dien verstande dat verkoop van deze producten is toegestaan in of nabij de centrale voorziening.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Recreatie - Volkstuin" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en bergingen

Op de voor "Recreatie - Volkstuin" aangewezen gronden mogen uitsluitend een centrale voorziening, bergingen en planten- en boogkassen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Binnen de bestemming "Recreatie-Volkstuin" is maximaal 1 centrale voorziening, bestaande uit gezamenlijke bergingen en/of (geïntegreerde) sanitaire voorzieningen toegestaan, met een maximum goothoogte van 3 meter, een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum oppervlakte van niet meer dan 60m²;
- b. de bouw van bergingen, planten- en/of boogkassen is uitsluitend toegestaan bij volkstuinen met een oppervlakte van ten minste 100 m²; per volkstuin is maximaal 5 m² aan deze vorm van bebouwing toegestaan en de bouwhoogte mag per bouwwerk maximaal 1,8 meter bedragen;
- c. voor niet-permanente boogkassen voor seizoensverlengde teelt van gewassen geldt een maximum bouwhoogte van 1,8 meter.

3.2.3 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van andere, niet eerder genoemde, overige bouwwerken bedraagt 2,50 meter.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.5 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2 en/of 3.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot;

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 3.2.3, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie of bewoning;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van het opslaan en/of het stallen van auto's, motoren, boten en caravans.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van in totaal twee hogedruk aardgastransportleidingen, met daarbij behorende bouwwerken, waarbij ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding - gas" de volgende leidingen zijn toegestaan:
 - 1. twee aardgastransportleidingen met een maximale diameter van 24 inch.
- b. het doen gebruiken van de onder a. genoemde hogedruk gastransportleidingen voor het transporteren van (aard)gas onder:
 - 1. 80 bar voor de leidingen van 24 inch.
- a. De exacte ligging van de gastransportleidingen is weergegeven op de kaart in bijlage 1 bij deze regels.

4.2 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, geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- c. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt per bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van 25 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, onder a en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare object worden toegelaten;
- b. ter zake daarvan vooraf toegestaan schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de betreffende leidingbeheerder(s).

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 onder a, ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de betreffende leidingbeheerder(s).

4.5.2 Nadere voorwaarde

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

- a. hierdoor geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

4.6 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, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - 2. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - 3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk en niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - 5. het aanbrengen van verhardingen;
 - 6. het aanleggen en verharden van wegen en paden, en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 7. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - 8. diepploegen;
 - 9. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 10. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
 - 11. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van een ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbindinge tot maximaal 380 kV, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 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 elektriciteitsvoorziening geldt een bouwhoogte van maximaal 60 meter;
- c. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt per bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van 25 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2, onder a en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, en: vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- en weghoogte.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, 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 vergunning als bedoeld onder a, wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Onderkelderen van gebouwen

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

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

7.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:
 1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
 2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
 1. geen sprake is van een permanente verlaging van de grondwaterstand;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zones

8.1.1 archeologisch onderzoeksgebied a

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 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 zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

8.1.2 archeologisch onderzoeksgebied b

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 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 zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;

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

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedureregels wijziging en nadere uitwerking

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en laden en lossen

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

12.2 Geluidzoneringplichtige inrichtingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 1".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmingsplannen
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Enschede

© Januari 2015, gemeente Enschede