

Hofsteenge Wesseling Notarissen
T.a.v. mevrouw A. Welle-van der Wal
Postbus 18
7500 AA ENSCHEDE

DATUM

20 juli 2018

ONS KENMERK

V-2018-4542
1800063497

BEHANDELD DOOR

Afdeling Bestemmen & Vergunnen

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER

053 4817100

ONDERWERP

Verklaring bestemming en gebruik
Emmastraat 234

Geachte mevrouw Welle-van der Wal,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 13 juli 2018 om een verklaring bestemming en gebruik van het adres Emmastraat 234 heeft onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is het volgende gebleken.

Archiefonderzoek

Correspondentie t.a.v.
illegale bouw of gebruik

: Er zijn geen aanschrijvingen t.a.v. het perceel
Emmastraat 234.

Bouwvergunningen

: 1935 – het gedeeltelijk veranderen, vernieuwen en
uitbreiden van 6 woningen waaronder
Emmastraat 234
1977 – het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen
van een rijwielberging
2003 – het vergroten van een woonhuis
2005 – het vergroten van een woonhuis

Gemeentelijk monument

: N.v.t.

Planologische gegevens

Naam bestemmingsplan

: “Horstlanden-Veldkamp 2010”

Bestemming

: “Wonen”

Vaststelling bestemmingsplan

: Raadsbesluit van 23 mei 2012

Naam bestemmingsplan

: “Onzelfstandige bewoning Enschede”

gebiedsaanduiding

: “overige zone-onzelfstandige bewoning”

Vaststelling bestemmingsplan

: Raadsbesluit van 13 november 2017

Naam bestemmingsplan	: Cultuurhistorie
gebiedsaanduiding	: "overige zone-Cultuurhistorie"
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 6 februari 2017
Ontwerp bestemmingsplan	: "Parkeren Enschede" d.d. 21 juni 2018
Gebiedsaanduiding	: "overige zone-parkeren"
Vorbereidingsbesluit	: Kwalitatief sturen op appartementen 2018 d.d. 28 mei 2018

Milieugegevens

Bodemonderzoek:

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente Enschede is geen informatie aanwezig met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Wel wordt in het bodeminformatiesysteem melding gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van een gedempte sloot.

Ondergrondse tanks:

In het tankbestand is geen informatie aanwezig omtrent de eventuele (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Historische gegevens omtrent bedrijvigheid:

Er is geen historische informatie aanwezig omtrent de (voormalige) aanwezigheid van bedrijvigheid.

Actuele gegevens omtrent bedrijvigheid:

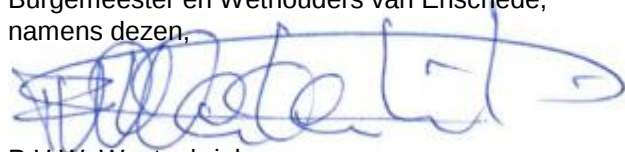
Op en in de directe nabijheid van de locatie zijn geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van bedrijvigheid.

Op grond van de Legesverordening bent u voor deze planologische en milieu hygiënische verklaring € 125,45 per adres/gebouw verschuldigd. U heeft dit bedrag reeds via de internetkassa voldaan.

Bovenstaande gegevens zijn zorgvuldig en naar beste weten verzameld. De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor uw interpretatie van de verstrekte gegevens. Bij twijfel over de juistheid of de interpretatie van de gegevens adviseren wij u contact op te nemen met bovenstaand telefoonnummer. Met betrekking tot de planologische gegevens delen wij u nog mee dat die de huidige situatie weergeven en dat herzieningen van het bestemmingsplan, ook op verzoek van derden, altijd in procedure kunnen worden gebracht. Met betrekking tot de bodemgegevens delen wij u nog mee dat de gegevens verstrekt zijn voor zover thans bij ons bekend en dat de gegevens geen garantie geven dat op de betreffende locatie geen bodemverontreiniging en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn.

Hoogachtend,

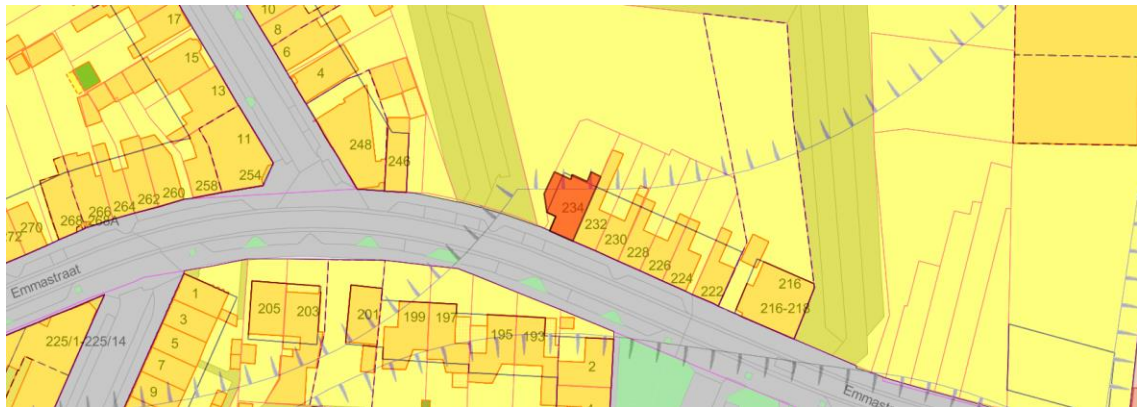
Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



P.H.W. Westenbrink,
teamleider afdeling Bestemmen & Vergunnen

Bijlage:

- set kopieën



Gemeente Enschede | bestemmingsplan | 2012-05-23 | onherroepelijk | geheel onherroepelijk in werking | NL.IMRO.0153.20090339-0004 | Bestemmingsplan Horstlanden-Veldkamp 2010

- Attributen	
identificatie	NL.IMRO.0153.20090339-0004
type	bestemmingsplan
status	onherroepelijk 2012-05-23
dossiercode	NL.IMRO.0153.20090339
dossierstatus	geheel onherroepelijk in werking
naam	Bestemmingsplan Horstlanden-Veldkamp 2010
besluitnummer	14843
imroPraktijkRichtlijn	PRBP2008
imroVersie	IMRO2008
naamOverheid	Gemeente Enschede
beleidsmatigVerantwoordelijkeOverheid	gemeentelijke overheid
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	82,0032 ha
locatieNaam	horstlanden veldkamp
ondergrond	o_NL.IMRO.0153.20090339-0004.dwg

Bijlagen en verwijzingen

- [vaststellingsbesluit](#)
- [bijlage bij regels](#)
- [regels](#)
- [bijlage bij toelichting](#)
- [toelichting](#)

- Objecten aangetroffen op deze positie

Soort	Naam
- maatvoering	maximale goot- en bouwhoogte (m)
Attributen	
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	470,6 m
maximum bouwhoogte (m)	9
maximum goothoogte (m)	6
- bouwvlak	bouwvlak
Attributen	
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	470,6 m
- enkelbestemming Wonen	Wonen
Attributen	
bestemmingshoofdgroep	wonen
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	3,0257 ha
artikelnummer	16
Bijlagen en verwijzingen	
regels	

Gemeente Enschede | structuurvisie | 2014-12-08 | vastgesteld | geheel in werking | NL.IMRO.0153.SV00007-0003 | Cultuurhistorie

Bestemmingsplan Horstlanden Veldkamp 2010

Artikel 16 Wonen

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
- [16.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [16.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [16.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

16.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - het wonen in de vorm van woningen, al dan niet in combinatie met een [beroep of](#) bedrijf aan huis;
 - bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, tuinen en voorzieningen, zoals [woningen](#), woongebouwen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).
- Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf” is op de begane grond een bedrijf toegestaan, dat is 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 en garagebedrijven;
- Ter plaatse van de aanduiding “[detailhandel](#)” is op de begane grond detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;

- d. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond dienstverlening toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- f. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 200 m²;
- g. Ter plaatse van de aanduiding "kas" is een kas toegestaan voor het kweken van planten ten behoeve van het ter plaatse gevestigde detailhandelsbedrijf;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een [maatschappelijke voorziening](#) toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- i. Ter plaatse van de aanduiding "naschoolse opvang" is naschoolse opvang of een kinderdagverblijf toegestaan;
- j. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is een praktijkruimte toegestaan;
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn [garageboxen](#) toegestaan;
- l. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een [onderbouw](#) ten behoeve van parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaag beneden [peil](#).
- m. Bestaande functies die gevestigd zijn op meerdere bouwlagen en die afwijken van het bepaalde onder b, c, d of e mogen worden voortgezet.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [16.1](#).

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "[maximale bouwhoogte](#)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte 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.
- e. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een carport of overkapping mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. minimaal 50% van de oppervlakte van de carport of overkapping dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - 3. de carport of overkapping dient minimaal 2 meter van het openbaar gebied te worden geplaatst;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

16.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 5 meter bedragen.

16.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [16.2.2](#), [16.2.3](#) en [16.2.4](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

16.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [16.2.1](#), [16.2.2](#), [16.2.3](#), [16.2.4](#), en/of [16.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [16.2.1](#), voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen 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 bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;
- c. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- d. lid [16.2.3](#), onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#) tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid [16.2.4](#), onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings tot maximaal 3 meter;
- f. lid [16.2.4](#), onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- g. lid [16.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van [bestaande gebouwen](#) die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

- de woonsituatie;

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een [beroep of bedrijf](#) aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van [detailhandel](#) en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van een [seksinrichting](#).
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken of complexen [garageboxen](#) voor bewoning.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid [16.1](#), onder b, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [16.1](#), onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 - b. lid 16.1, onder d, 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 bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;
 - c. lid 16.1, onder g, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
 - d. lid [16.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - e. lid [16.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
2. De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;

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

16.6 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 aanduiding "bedrijf", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- d. het verwijderen van de aanduiding "kantoor", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- e. het verwijderen van de aanduiding "kas", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- f. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- g. het verwijderen van de aanduiding "naschoolse opvang", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- h. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- i. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening", ten behoeve van de vestiging van dienstverlening onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. het toevoegen van een [bouwvlak](#) en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [19](#) (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de [voorgevelrooilijn](#);
 3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 4. de [bouwhoogte](#) van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
 5. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 6. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 7. voor het overige het bepaalde in artikel [16](#) ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- k. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder j, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;

4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

BESTEMMINGSPLAN: ONZELFSTANDIGE BEWONING ENSCHEDE

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Overige zone - onzelfstandige bewoning

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – onzelfstandige bewoning" is, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding wonen is toegestaan, het verboden [woningen/wooneenheden](#) of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als [kamerverhuurpand](#).

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde verbod en het gebruik van of het in gebruik geven van een [kamerverhuurpand](#) toestaan, 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;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op [bestaande kamerverhuurpanden](#).

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 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 op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

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

Artikel 5 Overige regels

5.1 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 overeenkomstig de parkeerkencijfers van het CROW 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.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht gebruik

6.1.1 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.

6.1.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), 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.

6.1.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), 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.

6.1.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

- a. Lid [6.1.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Het gebruik dat in strijd is met het voorbereidingsbesluit 'Onzelfstandige bewoning 2017' valt niet onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.

6.2 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede".

BESTEMMINGSPLAN: CULTUURHISTORIE

ARTIKEL 5 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

5.1 OVERIGE ZONE - CULTUURHISTORIE

5.1.1 BOUWREGELS CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'KARAKTERISTIEK' DIENT DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM VAN HET GEBOUW IN STAND TE WORDEN GEHOUDEN.

5.1.2 SLOPEN

TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'KARAKTERISTIEK' IS HET VERBODEN ZONDER OF IN AFWIJKING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING BEBOUWING GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE SLOPEN.

5.1.3 UITZONDERING

HET IN LID [5.1.2](#) GENOEMDE VERBOD GELDT NIET VOOR WERKEN EN WERKZAAMHEDEN:

- 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.

5.1.4 TOEPASSINGSCRITERIA

- A. BIJ DE BEOORDELING VAN EEN AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING WORDT GETOETST AAN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" DAN WEL, IN HET GEVAL DEZE TUSSENTIJDEN WORDT GEWIJZIGD OF VERVANGEN DOOR EEN ANDERE BELEIDSREGEL, AAN DEZE GEWIJZIGDE RESPECTIEVELIJK VERVANGENDE BELEIDSREGEL.
- B. EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD IN LID [5.1.2](#) WORDT VERLEEND IN DE VOLGENDE GEVALLEN:
 1. DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM IS NIET LANGER AANWEZIG EN KAN NIET ZONDER INGRIJPENDE WIJZIGINGEN AAN HET PAND WORDEN HERSTELD;
 2. DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM IS IN REDELIJKHEID NIET LANGER TE HANDHAVEN;
 3. HET BETREFT DELEN VAN EEN HOOFDGEBOUW OF BIJBEHOREND BOUWWERK, DIE OP ZICHZELF NIET ALS KARAKTERISTIEK VALLen AAN TE MERKEN, EN DOOR SLOOP DAARVAN VINDT GEEN ONEVENREDIGE AANTASTING PLAATS VAN DE KARAKTERISTIEKE HOOFDVORM.
- C. ALVORENS EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD IN LID [5.1.2](#) WORDT VERLEEND, VRAGEN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ADVIES AAN DE CULTUURHISTORISCH DESKUNDIGE.

5.2 OVERIGE ZONE - CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED

5.2.1 CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED

- A. TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED' ZIJN DE GRONDEN TEVEN AANGeweZEN VOOR HET BEHOUD, HERSTEL EN VERSTERKING VAN DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN.
- B. OP DE ALS "CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED" AANGeweZEN GRONDEN WORDEN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING VOORAF GETOETST AAN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" EN DE DAARBIJ BEHORENDE KAART(EN).
- C. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS KUNNEN BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD ONDER B VERPLICHTEN DAT EEN CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK WORDT UITGEVOERD ZOALS BEDOELD IN DE BELEIDSREGEL "KOESTEREN CULTUURHISTORIE" DAN WEL, IN HET GEVAL DEZE TUSSENTIJDEN WORDT GEWIJZIGD OF VERVANGEN DOOR EEN ANDERE BELEIDSREGEL, DEZE GEWIJZIGDE RESPECTIEVELIJK VERVANGENDE BELEIDSREGEL.
- D. ALVORENS EEN OMGEVINGSVERGUNNING ALS BEDOELD ONDER B WORDT VERLEEND, VRAGEN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ADVIES AAN DE CULTUURHISTORISCH DESKUNDIGE.

- E. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS ZIJN OP GROND VAN ARTIKEL 3.6 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING BEVOEGD HET [plan](#) TE WIJZIGEN DOOR:
1. DE AANDUIDING "CULTUURHISTORISCH ATTENTIEGEBIED" GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE DOEN VERVALLEN, INDIEN OP BASIS VAN NADER CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK IS AANGETOOND DAT OP DE BETREFFENDE LOCATIE GEEN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (MEER) AANWEZIG ZIJN;
 2. AAN GRONDEN DE DUBBELBESTEMMING "WAARDE-CULTUURHISTORIE" TOE TE KENNEN TER BESCHERMING VAN DE AANWEZIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN, INDIEN OP BASIS VAN CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK IS AANGETOOND DAT OP DE BETREFFENDE LOCATIE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN AANWEZIG ZIJN.