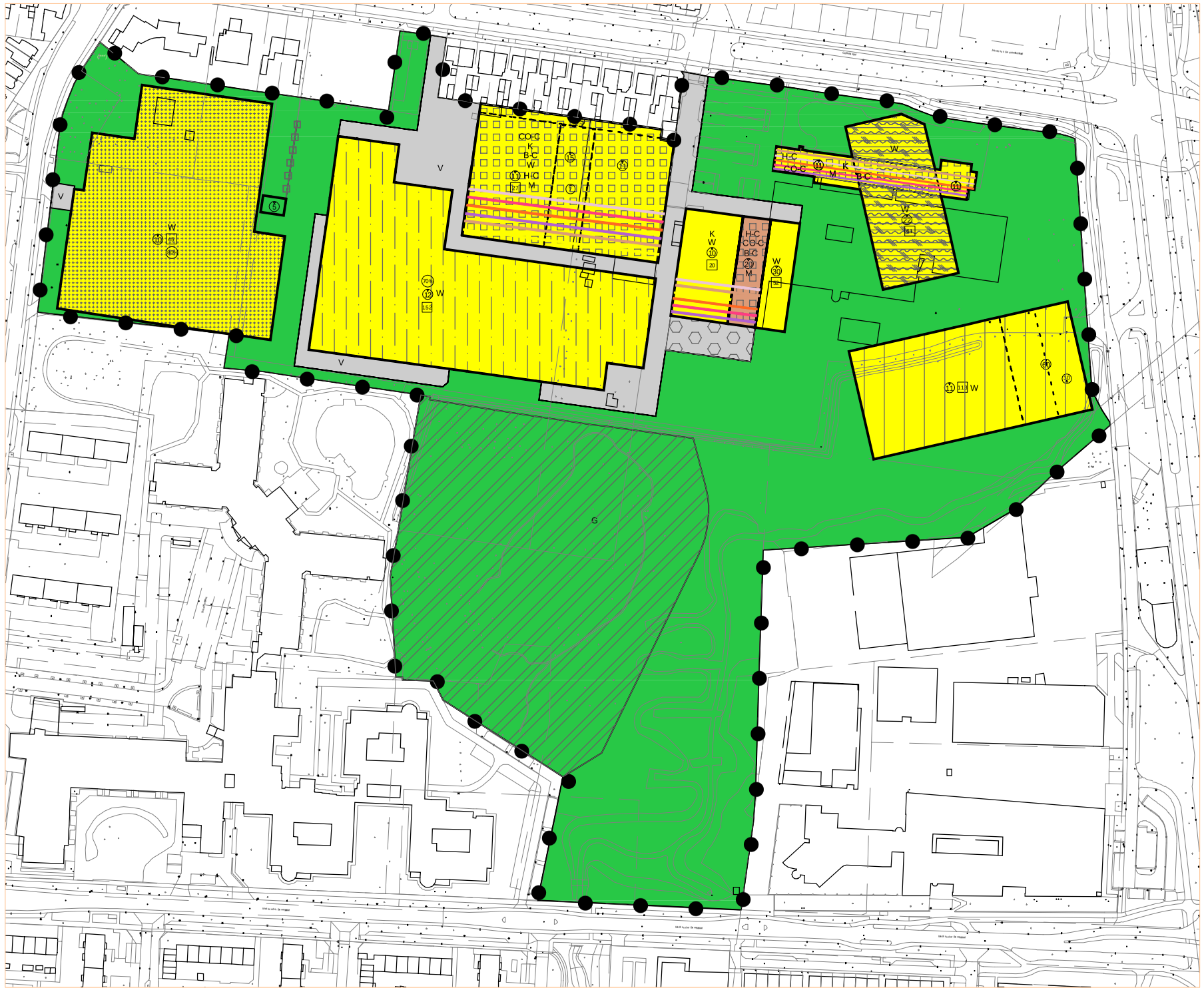
# Afd. BESTEMMEN




## Plangebied

TAM-omgevingsplan Cromhoff

## Functies

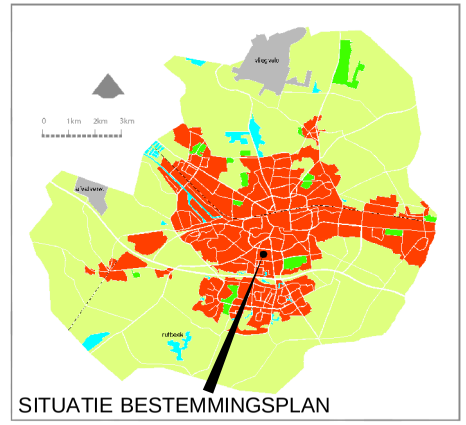
- B-C — Bedrijf - Cromhoff
- CO-C — Cultuur en ontspanning - Cromhoff
- G — Groen
- H-C — Horeca - Cromhoff
- K — Kantoor - Cromhoff
- M — Maatschappelijk
- V — Verkeer
- W — Wonen

## Aanduidingen

- overige zone - beperkingen groen
- overige zone - houten eiland
- overige zone - industriekwartier
- overige zone - karakteristiek
- overige zone - onderdoorgang
- overige zone - parkwonen
- overige zone - skybox
- overige zone - terras

## Bouwvlakken

bouwvlak



SITUATIE BESTEMMINGSPLAN

0 10 25 50 100

## Normen

- 113 — maximum aantal wooneenheden
- 70% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 5 — maximum bouwhoogte (m)
- 6 — maximum goothoogte (m)
- 30 — minimum bouwhoogte (m)

**Cluster Omgeving & Recht**

Gemeente Enschede

TAM-omgevingsplan

# Cromhoff

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT:.....

Afd. BESTEMMEN

| | Naam | Datum | Projectleiding | | Naam | Datum | Projectleiding | Formaat | Schaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EH | 21-02-2025 | | 3 | | | | A3 | ----- |
| 1 | | | | 4 | | | Tekeningnummer | | |
| 2 | | | | 5 | | | | | ----- |

TEKENING LOCATIE: C:\USERS\HANNINE\ONEDRIVE - SSC TWENTE\BACKUP LAPTOP\CROMHOFF\CROMHOFF_TAM-IMRO.DWG

Gemeente Enschede

# Regels

**Bestemmingsplan**

**TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff**

**Status: Concept**

# TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff

# Inhoudsopgave


**Regels** **3**

**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen** **4**
Artikel 1 Toepassingsbereik 4
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen 5
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 6
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 6 Aanvraagvereisten 17
Artikel 7 Overgangsrecht 18

**Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten** **19**
Artikel 8 Algemeen gebruiksverbod 19
Artikel 9 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard 20
Artikel 10 Toepassingsbereik bouwregels 21
Artikel 11 Algemene bouwregel 22
Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen 23
Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis 28
Artikel 14 Oppervlaktes niet-woonfuncties 29

**Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie** **30**
Artikel 15 Wonen 30
Artikel 16 Bedrijf - Cromhoff 32
Artikel 17 Cultuur en ontspanning - Cromhoff 33
Artikel 18 Horeca - Cromhoff 35
Artikel 19 Kantoor - Cromhoff 37
Artikel 20 Maatschappelijk 38
Artikel 21 Groen 39
Artikel 22 Verkeer 41

**Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema** **42**
Artikel 23 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater 42
Artikel 24 Parkeren 43
Artikel 25 Cultuurhistorie 44
Artikel 26 Geluid 45

# Regels

**Preambule**

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling 'Cromhoff' te Enschede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22A) van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22A van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22A.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22A.’ gelezen worden.

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2 (activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen), met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 (milieubelastende activiteiten) van het omgevingsplan van gemeente Enschede,zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk (22A).
3. De regels in dit hoofdstuk (22A) zijn van toepassing op de locatie van gebiedsontwikkeling Cromhoff te Enschede, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22A-0001 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

## Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, Bijlage I bij het Omgevingsbesluit en Bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 3 daarvan is afgeweken.

## Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

**3.1 plan:**

de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22A-0001 van de gemeente Enschede.

**3.2 afhaalzaak:**

een bedrijf waar in hoofdzaak al dan niet ter plaatse bereide kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije dranken en/of consumptie-ijs, worden verkocht, voor consumptie anders dan ter plaatse.

**3.3 ambachtelijke bedrijvigheid:**

kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk (of handbediende machines) goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

Het leveren van goederen is toegestaan, mits:

- dit naar aard en omvang een ondergeschikte activiteit is, en;
- de goederen verband houden met de betreffende bedrijfsactiviteit.

Tot 'ambachtelijke bedrijvigheid' kunnen in ieder geval de volgende en daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp/kledingmakerij/naaiatelier, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij en beoefening van scheppende en beeldende kunst.

**3.4 appartement:**

een woning:

a. op de verdieping van een gebouw met op de begane grond een andere functie dan wonen, en/of;
b. in een gebouw met meerdere woningen en waarvan de hoofdtoegang uitsluitend bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte, of;
c. in een gebouw met meerdere gestapelde woningen en waarvan de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau.

**3.5 bebouwing:**

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

**3.6 bebouwingspercentage:**

een percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

**3.7 bed and breakfast:**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins 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.

**3.8 bedrijf:**

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

**3.9 bedrijfstypen Cromhoff:**

ambachtelijke bedrijvigheid, aangevuld met de volgende en daarmee vergelijkbare dienstverlenende bedrijven:

a. kapsalon;
b. schoonheidssalon (pedicure, manicure, huidverzorging etc);
c. wasserette;
d. fietsverhuur/bedrijf in deelfietsen.

**3.10 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.

**3.11 beschermde boom:**

een op het door burgemeester en wethouders vastgestelde bomenoverzicht weergegeven boom of boomgroep en alle bomen in de gemeente die niet op dit overzicht zijn weergegeven, waarvoor in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl), of diens rechtsopvolger, een omgevingsvergunning voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

**3.12 bestaande bebouwing:**

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

**3.13 bijgebouw:**

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

**3.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**3.15 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.

**3.16 bouwperceel:**

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

**3.17 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**3.18 bouwvlak:**

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

**3.19 consumentenvuurwerk:**

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie F1 of F2 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

**3.20 cultuurhistorisch deskundige:**

persoon of groep van personen die aantoonbaar expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie en handelt namens de gemeente.

**3.21 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.

**3.22 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**3.23 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 oorspronkelijke dak.

**3.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop en 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. Een afhaalzaak is geen detailhandel.

**3.25 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.

**3.26 extensieve recreatie**

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

**3.27 garagebedrijf:**

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

**3.28 gemeenschappelijke verkeersruimte:**

verkeersruimte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, die ten dienste staat van meerdere kamers in een kamerverhuurpand of ten dienste staat van meerdere appartementen.

**3.29 grondgebonden appartement:**

een appartement als bedoeld in artikel 3.4 onder c.

**3.30 groothandel:**

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

**3.31 horecabedrijf:**

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie. Een afhaalzaak is ook een vorm van een horecabedrijf.

**3.32 horeca-categorie**

categorie waarin een bepaald type horeca valt, gebaseerd op milieubelasting (met name geluid en geur), openingstijden en mogelijke impact op de omgeving als gevolg van bezoekers. De indeling in categorieën is als volgt:

- categorie 1: nacht- of uitgaanshoreca;
- categorie 2: overige horeca;
- categorie 3: daghoreca of winkel-ondersteunende horeca, gehouden aan de regels voor winkelsluitingstijden volgens de Winkeltijdenwet en de Verordening winkeltijden Enschede 2018 (en diens rechtsopvolgers);
- categorie 4: kleinschalige ondergeschikte horeca (zoals ‘blurring’). Dit is niet zelfstandige horeca die een functionele relatie heeft met de toegestane activiteiten/functie ter plaatse en daar uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend aan is, naar aard, omvang en openingstijden. Voorbeelden zijn horeca in winkels, culturele voorzieningen, zorginstellingen, sportkantines, bedrijfskantines en bedrijfsrestaurants;
- categorie 5: hotels.

Voor categorie 3 en 4 geldt dat deze activiteiten gericht zijn op drank- en/of maaltijdverstrekking, waarvan de exploitatie normaliter geen aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen.

**3.33 hotel:**

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

**3.34 huishouden:**

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

**3.35 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.

**3.36 infrastructureel kunstwerk:**

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

**3.37 kamerverhuurpand:**

een woning die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privégebruik is (dus voor gezamenlijk gebruik), en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privéruimte.

In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

**3.38 kantoor:**

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

**3.39 kelder:**

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

**3.40 kinderopvang:**

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

**3.41 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.

**3.42 maatschappelijke basisfuncties**

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

Hieronder vallen in dit plan uitsluitend:

- apotheek;
- bibliotheek;
- praktijkruimte, zoals artsenpraktijk en fysiotherapeut;

- gebruik door/voor lichte activiteiten (zoals een vergadering of workshop) van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

**3.43 niet zelfstandige detailhandel:**

detailhandel die een functionele relatie heeft met de toegestane activiteiten/functie ter plaatse en daar uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend aan is.

**3.44 normaal onderhoud**

het onderhoud, dat gelet op de activiteit regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende functie behoren.

**3.45 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.

**3.46 onderbouw:**

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

**3.47 onderdoorgang:**

openbaar verblijfsgebied dat aan één of meer zijkanten niet wordt omsloten en aan de bovenkant geheel of gedeeltelijk wordt omsloten door een gebouw of overkapping.

**3.48 ondergeschikt bouwdeel:**

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken.

**3.49 overig bouwwerk:**

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**3.50 overkapping:**

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

**3.51 perceelsgrens:**

de grens van een (bouw)perceel.

**3.52 plangebied:**

het gebied waarop de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff (het plan) van toepassing is.

**3.53 prostitutie:**

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

**3.54 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.

**3.55 sociale huurwoning:**

huurwoning als bedoeld in lid 1 onder a van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, welke verhuurd wordt door een 'toegelaten instelling' als bedoeld in lid 19.1 van de Woningwet en waarvan de instandhouding voor de in de 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger) omschreven doelgroepen voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

**3.56 splitsen van een appartement:**

het door bouwkundige activiteiten, ongeacht of daarvoor een omgevingsvergunning vereist is, of gebruiksactiviteiten opdelen van een appartement in twee of meer afzonderlijke appartementen.

**3.57 sportvoorzieningen:**

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

**3.58 stadslandbouw:**

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van het beheer en de exploitatie van kleinschalige sier- en moestuinen, met daarmee samenhangende activiteiten op het gebied van educatie, zorg en onderzoek.

**3.59 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

**3.60 terras:**

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding drinken en/of eten voor directe consumptie kan worden verstrekt.

**3.61 verdieping:**

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

**3.62 voorgevelrooilijn:**

a. in een omgeving met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van voorgevels van bestaande:

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

b. in een omgeving zonder voorgevels als bedoeld onder a: de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak en de denkbeeldige lijn die in het verlengde ligt van deze grens.

**3.63 vuurwerkbedrijf:**

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

**3.64 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.

**3.65 werkingsgebied:**

een locatie waarop regels van toepassing zijn.

**3.66 winkel:**

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

**3.67 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw / een complex van ruimten met woonfunctie, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden. Daarbij zijn alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

**3.68 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.

**3.69 zendmast:**

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

## Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van de regels in dit hoofdstuk wordt als volgt gemeten:

### 4.1 afstand tot de perceelsgrens:

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

### 4.2 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### 4.3 bouwdiepte van een bouwwerk:

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

### 4.4 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.

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

bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

### 4.6 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voor zover 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.

### 4.7 dakhelling:

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 4.8 gebruiksoppervlak van appartement:

Het gebruiksoppervlak van een appartement is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van het gebruiksoppervlak worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 $m^2$;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 $m^2$;
- een dragende binnenwand.

### 4.9 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.

### 4.10 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave per m2, uitgedrukt in kubieke meters: .. m2 x 0,055 m = .. m3 bergingsopgave.

### 4.11 inhoud van een bouwwerk (volume):

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.

### 4.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens (een bouwvlak of een bouwaanduiding) gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

### 4.13 ondergeschikte bouwdelen:

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

### 4.14 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.

### 4.15 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.

### 4.16 plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

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

### 4.17 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):

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

## Artikel 5 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 6 Aanvraagvereisten

## 6.1 Algemeen

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van gemeente Enschede, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22A.

## 6.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor elke omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen gelden aanvullend op het bepaalde in artikel 6.1 de volgende aanvraagvereisten:

a. Een verslag waaruit aantoonbaar blijkt wat het advies van het Q-team was en hoe daarmee is omgegaan in de diverse stappen van het proces in artikel 1 van beleidsregel "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" of diens opvolger. Deze informatie wordt betrokken bij de beoordeling van de vergunningaanvraag.
b. Voor zover het gaat om grondgebonden woningen:
    1. Informatie waaruit blijkt of er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde uit artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
    2. Als er een overschrijding als bedoeld onder 1 is: Informatie waaruit blijkt of de woningen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel waarop de geluidbelasting lager is dan deze standaardwaarde.
    3. Afhankelijk van het specifieke ontwerp van de aangevraagde bebouwing kunnen resultaten uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van dit plan worden gebruikt als informatie als bedoeld onder 1 en 2.
c. Voor zover het gaat om een geluidgevoelig gebouw:
    1. Informatie waaruit blijkt dat de geluidgevelwering van een geluidgevoelig gebouw in relatie tot het gezamenlijk geluid dermate is dat deze voldoet aan artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
    2. Het gezamenlijk geluid als bedoeld onder 1 betreft het berekende gezamenlijk geluid op het dichtstbij gelegen rekenpunt als weergegeven in Bijlage 1.
    3. Als een gebouw (gedeeltelijk) buiten een bouwvlak wordt gerealiseerd, dan is een nadere beoordeling van het gezamenlijk geluid nodig, aanvullend op het bedoelde onder 2.
    4. Als een gebouw geheel binnen een bouwvlak ligt, dan is een nadere beoordeling van het gezamenlijk geluid niet noodzakelijk maar wel toegestaan, in afwijking van het bedoelde onder 2. Dit kan relevant zijn wanneer de verwachting is dat het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw lager is dan de berekende waarden in Bijlage 1 (bijv. als een gevel niet nabij de rand van een bouwvlak ligt).
d. In verband met de brandveiligheid en fysieke veiligheid: informatie waaruit blijkt dat de aangevraagde omgevingsvergunning/het bouwplan niet in de weg staat aan een inrichting van de buitenruimte (openbaar en privaat) die kan voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in de "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland en diens opvolgers.

## 6.3 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteiten gebruik

Aanvullend op het bepaalde in artikel 6.1 gelden voor een aantal omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten ten aanzien van gebruik specifieke aanvraagvereisten. Deze zijn opgenomen bij de betreffende omgevingsplanactiviteiten in dit hoofdstuk 22A.

# Artikel 7 Overgangsrecht

## 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan (het plan) legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het omgevingsplan, 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 een bouwactiviteit en indien van toepassing een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

## 7.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan en hiermee in strijd is mag, mits dit strijdige gebruik naar aard en omvang niet wordt vergroot, worden voortgezet of hervat als:

a. het gebruik niet in strijd was met het voor deze wijziging van het omgevingsplan geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat omgevingsplan.
b. het gebruik niet langer dan een periode van een jaar is/wordt onderbroken na de inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan.

# Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten

## Artikel 8 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie(s).

Tot een strijdig gebruik met activiteit(en) en functie(s) wordt, tenzij anders bepaald in de betreffende regels, in ieder geval gerekend:

a. een seksinrichting;
b. iedere vorm van wonen;
c. indien wonen is toegestaan op basis de regels: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
d. detailhandel;
e. horeca;
f. zelfstandige kantoren;
g. garagebedrijven;
h. vuurwerkbedrijven en andere bedrijven die activiteiten verrichten die risicovol zijn voor de omgeving;
i. (andere) vergunningplichtige milieubelastende activiteiten in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving.

# Artikel 9 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard

## 9.1 Criteria

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

a. Woon- en leefklimaat;
b. Straat- en bebouwingsbeeld;
c. Verkeersveiligheid;
d. Parkeersituatie in de openbare ruimte;
e. Groenwaarden in de openbare ruimte;
f. Sociale veiligheid;
g. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
h. Milieusituatie en beschermde natuurwaarden;
i. Cultuurhistorische waarden;
j. Gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## 9.2 Betrekken resultaat van vooraf doorlopen proces

Als het gaat om een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, wordt het resultaat van het proces als bedoeld in artikel 6.2 onder a en artikel 12.1 betrokken bij de beoordeling van de criteria in lid 9.1.

## Artikel 10 Toepassingsbereik bouwregels

a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22A) gelden als beoordelingsregels als bedoeld in Artikel 22.29 van het omgevingsplan van gemeente Enschede voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals opgenomen Artikel 22.26 van het omgevingsplan van gemeente Enschede.
b. De bouwregels in dit hoofdstuk (22A) gelden in aanvulling op of (bij strijdigheid) in afwijking van Artikel 22.29 van het omgevingsplan van Enschede (Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken).
c. De bouwregels in dit hoofdstuk (22A) gelden eveneens als ruimtelijke regels voor de vergunningvrije bouwactiviteiten als bedoeld in Artikel 22.27 het omgevingsplan van Enschede, waarop het omgevingsplan onverminderd van toepassing is.

## Artikel 11 Algemene bouwregel

Bouwen is alleen toegestaan als dit in overeenstemming is met de ter plaatse toegestane functies en activiteiten op basis van het omgevingsplan van Enschede (waaronder dit plan), al dan niet op voorwaarde van een omgevingsvergunning.

# Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

### 12.1 Beleidsregels Beeldkwaliteit en concept Cromhoff

Om zo goed mogelijk te borgen dat een bouwplan voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken voldoet aan de gewenste kwaliteit en het gewenste concept dat voorzien is in ontwikkelgebied Cromhoff, is het, aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan, verplicht om het proces in artikel 1 van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" (of diens opvolger) volledig te doorlopen. Bij de aanvraag moet dat aangetoond worden, zoals aangegeven in artikel 6.2 onder a.

### 12.2 Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstand)

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 lid 1 van het omgevingsplan van gemeente Enschede geldt het volgende: Het uiterlijk van bouwwerken mag niet in strijd zijn met een voldoende beeldkwaliteit en moet daarom voldoen aan de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" (of diens opvolger). Deze zijn vastgesteld als beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
b. Het onder a bepaalde is uitsluitend van toepassing op bouwwerken waarvoor de genoemde beleidsregels bij de vergunningverlening het toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken zijn geweest.
c. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan van gemeente Enschede geldt het volgende: Het uiterlijk van bouwwerken (met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is) mag niet in strijd zijn met een voldoende beeldkwaliteit en moet daarom voldoen aan de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" (of diens opvolger). Deze zijn vastgesteld als beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

### 12.3 Maximum bouwhoogte

Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor de 'maximum bouwhoogte (m)', geldt de daar aangegeven maximale bouwhoogte in meters.

### 12.4 Maximum goothoogte

Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor de 'maximum goothoogte (m)', geldt de daar aangegeven maximale goothoogte in meters.

### 12.5 Minimum bouwhoogte

Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor de 'minimum bouwhoogte (m)', dient overwegend (minimaal 50% van de bebouwde oppervlakte oppervlakte) gebouwd te worden volgens de daar aangegeven minimale bouwhoogte in meters.

### 12.6 Maximum bebouwingspercentage

Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor een 'maximum bebouwingspercentage (%)', geldt het daar aangegeven maximum bebouwingspercentage per bouwperceel.

### 12.7 Maximum aantal woningen

a. Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor 'maximum aantal woningen', geldt het daar aangegeven maximale aantal woningen.
b. In afwijking van a is een hoger aantal woningen mogelijk dan het aangegeven maximum aantal, onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 9;
2. Het totaal aantal woningen in het plangebied mag niet meer zijn of worden dan 500;
3. Als het totaal (vergunde) aantal woningen in het plangebied meer dan 470 bedraagt of gaat bedragen als gevolg van een omgevingsvergunning voor bouwwerken, dan geldt aanvullend:
    - De ontwikkeling past qua concept binnen de "Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic" (welke onderdeel is van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff") en gaat niet ten koste van de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van een ander deelgebied zoals opgenomen in deze ontwikkelvisie en
    - de ontwikkeling past binnen de gestelde doelen/beleidsuitspraken in de gemeentelijke Woonvisie, dan wel diens rechtsopvolgers (deze visie zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma).

### 12.8 Gebouwen

a. Gebouwen zijn toegestaan binnen een bouwvlak.
b. De maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
c. De maximum goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is 3 meter, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger mag zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw.

### 12.9 Overige niet elders genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De maximum bouwhoogte van erf - en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
b. In afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter zijn als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.
c. De maximum bouwhoogte van erf - en perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
d. Op locaties waar geen sprake is van een voorgevelrooilijn bij gebouwen en/of bouwvlakken, zoals bedoeld in artikel 3.62, bedraagt de maximum bouwhoogte van erf - en perceelafscheidingen 2 meter;
e. De maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
f. In afwijking van e mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 10 meter zijn als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.
g. Openbare speelvoorzieningen mogen een maximum bouwhoogte van 4 meter hebben en een maximum oppervlakte van 20 m² per bouwwerk hebben.
h. Binnen een bouwvlak zijn andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
i. Voor overkappingen gelden dezelfde bouwregels als voor gebouwen;
j. In afwijking van i zijn binnen het werkingsgebied "overige zone - terras" overkappingen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. De maximum bouwhoogte is 3 meter.
    2. De totale oppervlakte aan overkappingen binnen het werkingsgebied "overige zone - terras" is maximaal 50 $m^2$.
k. De maximum bouwhoogte van andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

### 12.10 Uitstekende ondergeschikte bouwdelen

Het realiseren van ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen, voor zover deze geheel of gedeeltelijk zijn gelegen boven een locatie waar de daar geldende regels van dit plan dit niet toelaten, is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

a. Er wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 9.
b. Het gehele bouwdeel (zoals een balkon, luifel of galerij) bevindt zich binnen maximaal 2,5 meter afstand van het bouwvlak waarbinnen het gebouw staat waar het betreffende bouwdeel onderdeel van is.
c. Het bouwdeel bevindt zich minimaal 4,5 meter boven het peil op locaties waar de onderliggende grond een openbare verkeersfunctie heeft.
d. Het bouwdeel vormt geen belemmering voor het verkeer op een openbare weg, inclusief voertuigen van hulpdiensten en milieudiensten. De breedte van de vrije doorgang (rekening houdend met boogstralen van voertuigen) moet daarbij minimaal 3,5 meter zijn, waarvan minimaal 3,25 meter een verharde ondergrond heeft.
e. Het bouwdeel vormt geen belemmering voor het plaatsen van straatmeubilair, zoals lantaarnpalen.

### 12.11 Onderdoorgang

Binnen het werkingsgebied “overige zone - onderdoorgang" mag tot een doorgangshoogte van 9 meter niet worden gebouwd, met dien verstande dat een draagconstructie en een trappenhuis en/of liftschacht ten behoeve van het gebouw wel is toegestaan.

### 12.12 Nutsvoorzieningen

Daar waar het bouwen van nutsvoorzieningen is toegestaan, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen in aanvulling op het bepaalde in artikel 12.8 en artikel 12.9:

a. De maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m².
b. De maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter.
c. De maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

### 12.13 Bouwen nabij beschermde bomen

Daar waar het bouwen of verbouwen van bouwwerken is toegestaan in de directe nabijheid van op grond van de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl) beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de Vkl vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

### 12.14 Kelders

Daar waar het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het ook mogelijk deze gebouwen te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, onder de volgende voorwaarden:

a. De kelder of onderbouw mag maximaal 3 meter horizontaal buiten de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw liggen.
b. De bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw ligt maximaal 5 meter onder het peil.
c. Het is mogelijk om gebouwen en terreinen te onderkelderen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening (daarbij gelden de voorwaarden onder a en b niet) als:
    1. dit ten behoeve van parkeren op eigen terrein is en
    2. dit uit een oogpunt van functionaliteit en/of veiligheid noodzakelijk is.
d. In alle gevallen wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 9.

### 12.15 Stikstofdepositie

*PM. Passende beoordeling wordt uitgevoerd i.v.m. overschrijding (0,01) in de gebruiksfase. Passende beoordeling gaat uit van dat rekenresultaat. Om te borgen dat depositie niet meer dan 0,01 is: regels voor bouwen met lage emissie vastleggen in lijn met berekening.*

### 12.16 Aanvullende beoordelingsregels bouwen op specifiek aangeduide locaties

#### *12.16.1 Overige zone - parkwonen*

Binnen het werkingsgebied “overige zone - parkwonen" geldt aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan het volgende:

a. Bij realisatie van bebouwing moet zeker zijn dat er altijd minimaal 1 openbare weg aanwezig is of kan worden aangelegd die:
    1. aansluit op het werkingsgebied Verkeer;
    2. een oost-west-richting heeft;
    3. voor hulpdiensten vanuit zowel de oost- als westzijde toegankelijk is.
    4. in een openbare ruimte ligt die tenminste 6 meter breed is.
b. Voor het realiseren van luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen boven de openbare weg als bedoeld onder a, gelden de beoordelingsregels in lid 12.10.
c. Iedere woning moet over de volle breedte van tenminste 1 achter- of zijgevel (gevel waar de hoofdingang niet ligt) een buitenruimte hebben van tenminste 4 meter diep (gemeten vanaf de gevel), waarbinnen

geen gebouwen gebouwd mogen worden. Deze buitenruimte mag overwegend geen wand of vergelijkbare andere (erf)afscheiding hebben aan de zijde van de buitenruimte die aan het openbaar gebied grenst.

d. Bij realisatie van bebouwing moet zeker zijn dat minimaal 1000 $m^2$ onbebouwde, onverharde openbare ruimte aanwezig is en blijft binnen werkingsgebied “overige zone - parkwonen". Locaties die voor regulier beheer van de openbare ruimte niet vrij en goed toegankelijk zijn tellen niet mee in deze oppervlakte.

#### *12.16.2 Overige zone - industriekwartier*

Binnen het werkingsgebied “overige zone - industriekwartier" geldt aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan het volgende:

a. Bij realisatie van bebouwing moet zeker zijn dat er altijd minimaal 2 openbare, niet doodlopende, wegen aanwezig zijn of kunnen worden aangelegd:
   1. die aansluiten op het werkingsgebied Verkeer;
   2. waarvan er minimaal 1 een oost-west-richting heeft en minimaal 1 een noord-zuid-richting;
   3. die liggen in een openbare ruimte die tenminste 6 meter breed is.
b. Voor het realiseren van luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen boven een openbare weg als bedoeld onder a, gelden de beoordelingsregels in lid 12.10.
c. Maximaal 25% van de totaal aanwezige oppervlakte aan gebouwen mag hoger dan 10 meter zijn, waarbij de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van 12 meter niet mag worden overschreden.
d. Bij realisatie van bebouwing moet zeker zijn dat er altijd op minimaal 2 locaties een openbare ruimte van tenminste 20 meter bij 20 meter vrij blijft van gebouwen. Deze locaties moeten aansluitend aan een openbare weg liggen. De breedte van de aanliggende openbare weg telt mee in de afmeting van 20 meter bij 20 meter.

#### *12.16.3 Overige zone - houten eiland*

Binnen het werkingsgebied “overige zone - houten eiland" geldt aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan het volgende:

a. De oppervlakte aan bebouwing mag in totaal maximaal 3.200 $m^2$ bedragen. Daarbij telt de oppervlakte van een eventuele parkeergarage als bedoeld onder b niet mee voor zover zich boven de parkeergarage geen andere verdiepingen bevinden.
b. In afwijking van lid 12.14 is een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein mogelijk, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit uit het oogpunt van waterhuishouding, en daarmee samenhangende effecten in de omgeving (zoals grondwaterpeil en natuurwaarden), aanvaardbaar is.
c. Bebouwing moet op minimaal 30 meter afstand staan van bebouwing in het werkingsgebied “overige zone - skybox".

#### *12.16.4 Overige zone - skybox*

Binnen het werkingsgebied “overige zone - skybox" geldt aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan het volgende:

a. De oppervlakte aan bebouwing mag maximaal 1.400 $m^2$ bedragen.
b. De zuidwestelijke hoek (van bovenaf gezien) tussen het bouwvolume van de begane grond en de eerste verdieping enerzijds en het bouwvolume van de tweede verdieping en hoger anderzijds is groter dan 100 graden en kleiner dan 130 graden.
c. Het bouwvolume van de tweede verdieping en hoger moet over het bouwvolume van de begane grond en de eerste verdieping heen worden gebouwd.
d. Bebouwing moet op minimaal 30 meter afstand staan van bebouwing in het werkingsgebied “overige zone - houten eiland".

### 12.17 Bestaand bouwwerk

Voor een bestaand bouwwerk dat afwijkt van de in dit plan toegestane maatvoeringen geldt bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als toegestane maatvoering, waarbij de afwijking ten opzichte van dit plan niet mag worden vergroot.

### 12.18 Beoordelingsregels voor algemene afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden in aanvulling op de beoordelingsregels in dit plan de volgende beoordelingsregels:

a. Als een bouwwerk niet voldoet aan beoordelingsregels op gebied van bouwkundige maten (geen gebruiksoppervlaktes), afmetingen en percentages, dan is een afwijking van die beoordelingsregels mogelijk:
   1. met ten hoogste 10%, waarbij een afwijking van een maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,50 meter en
   2. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 9.

b. Als een bouwwerk niet voldoet aan beoordelingsregels op gebied van maten, afmetingen, percentages, bouwvlakken of gebruiks-/functiegrenzen, dan is een geringe afwijking van die beoordelingsregels mogelijk als:
   1. dat noodzakelijk is voor het realiseren van voorzieningen in het kader van duurzaamheid en/of klimaatadaptatie en
   2. daarbij wordt voldaan worden aan de beoordelingsregel in artikel 9.

c. Als een bouwwerk niet voldoet aan beoordelingsregels voor het bouwen binnen een bouwvlak, dan is een horizontale afwijking van grenzen van het bouwvlak met maximaal 3 meter mogelijk als:
   1. dat noodzakelijk is vanwege de definitieve inmeting van het bouwperceel of
   2. dat noodzakelijk is in verband met de verkaveling of situering en
   3. als daarbij (zowel in het geval als bedoeld onder a als b) voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 9.

d. Als een bouwwerk niet voldoet aan beoordelingsregels voor het bouwen, dan is een afwijking van de beoordelingsregels mogelijk voor een (ondergrondse) voorziening voor het bergen van hemelwater als:
   1. het bouwwerk in openbaar toegankelijk gebied ligt en/of
   2. het bouwwerk noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 23 en
   3. als daarbij (zowel in het geval als bedoeld onder a als b) voldaan wordt aan de beoordelingsregels in artikel 9.

# Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis

### 13.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met (bedrijfs)wonen gelden de volgende regels:

a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 m2;
b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
d. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
    1. tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
    2. buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan.

### 13.2 Omgevingsplanactiviteit beroep en bedrijf aan huis

De volgende activiteiten zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning:

a. Een groter vloeroppervlak dan bepaald in lid 13.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%.
b. Een bed and breakfast (in afwijking van begripsbepaling beroep en bedrijf aan huis).

### 13.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit beroep en bedrijf aan huis

De omgevingsvergunningen als bedoeld in lid 13.2 worden alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.

## Artikel 14 Oppervlaktes niet-woonfuncties

a. De gebruiksactiviteiten die zijn toegestaan op basis van de regels (al dan niet op voorwaarde van een omgevingsvergunning) in artikelen 16 Bedrijf - Cromhoff, 17 Cultuur en ontspanning - Cromhoff, 18 Horeca - Cromhoff, 19 Kantoor - Cromhoff en 20 Maatschappelijk mogen in totaal in het plangebied een bruto vloeroppervlakte binnen bebouwing hebben van maximaal 3.600 $m^2$.
b. De oppervlakte als bedoeld onder a is exclusief parkeervoorzieningen.
c. In geval van meervoudig gebruik van een (deel van) bebouwing door functies als bedoeld onder a, wordt de betreffende oppervlakte niet meervoudig geteld.

# Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie

## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Gebruiksactiviteiten wonen

*15.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Wonen is wonen toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.
b. Binnen het werkingsgebied Wonen mogen de gronden gebruikt worden voor bij het wonen behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. woningen, bergingen en trappenhuizen;
    2. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    3. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    4. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    5. groenvoorzieningen;
    6. stadslandbouw;
    7. (openbare) nutsvoorzieningen;
    8. uit- en inritten, wegen, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

*15.1.2 Specifieke gebruiksregels*

a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in lid 15.1.1 onder a gelden de regels van artikel 13;
b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is verboden voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
c. Het gebruik van garageboxen is verboden voor iedere vorm van bewoning.
d. Wonen in het plangebied is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 26.2.

### 15.2 Appartementen

Voor de realisatie van appartementen gelden de volgende voorwaarden:

a. Binnen het werkingsgebied 'wonen' zijn ook woningen in de vorm van appartementen toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkwonen';
b. Er geldt geen minimaal gebruiksoppervlak voor appartementen;
c. Binnen de aanduiding 'overige zone - industriekwartier' mag het aandeel appartementen niet hoger zijn dan 60% van het totaal aantal woningen binnen de aanduiding 'overige zone - industriekwartier'.
d. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
e. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en over buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 $m^2$ of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 $m^2$ of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia.
f. het bepaalde onder f sub 2 is niet verplicht voor sociale huurwoningen.

### 15.3 Sociale huur

a. Minimaal 16% van het totaal aantal woningen in het plangebied betreft sociale huurwoningen, met een minimum van 80 sociale huurwoningen.
b. Het minimum aantal van 80 sociale huurwoningen zoals bedoeld onder a geldt zodra er in totaal 250 of meer woningen in het plangebied gerealiseerd zijn.
c. Het is niet toegestaan om tijdens de in de 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger) genoemde instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen, een sociale huurwoning in gebruik te geven:
    1. als reguliere woning;
    2. als middeldure huurwoning;
    3. voor een hogere maximale huurprijs dan voor sociale huurwoningen is vastgelegd in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger).
d. Het bepaalde onder c.1 en c.2 is wel toegestaan na afloop van de onder b bedoelde instandhoudingstermijn, mits daarbij voor het overige aan de bouw- en gebruiksregels op de betreffende locatie wordt voldaan.

### 15.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 16 Bedrijf - Cromhoff

## 16.1 Gebruiksactiviteiten

### *16.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Bedrijf - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor bedrijven als bedoeld in artikel 3.9 (bedrijfstypen Cromhoff).
b. Binnen het werkingsgebied Bedrijf - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor bij de onder a bedoelde activiteiten behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    3. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    4. groenvoorzieningen;
    5. (openbare) nutsvoorzieningen;
    6. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

### *16.1.2 Specifieke gebruiksregels*

Voor de bedrijfsactiviteiten bedoeld in lid 16.1.1 onder a gelden de volgende voorwaarden:

a. Er moet altijd voldaan worden aan artikel 14.
b. Het bruto vloeroppervlak bedraagt per zelfstandige bedrijfsunit (te gebruiken door één bedrijf) minimaal 100 $m^2$ en maximaal 500 $m^2$.
c. De activiteiten zijn gelet op de milieubelasting, verenigbaar met woonfuncties in een gemengd gebied.
d. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de dagperiode (07.00 – 19.00 uur).
e. Laad- en losactiviteiten zijn alleen toegestaan in de dagperiode (07.00 – 19.00 uur).
f. Zoals ook aangegeven in artikel 8 zijn vergunningplichtige milieubelastende activiteiten in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving niet toegestaan.

### *16.1.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik*

De volgende activiteit is alleen toegestaan met een omgevingsvergunning: Niet zelfstandige detailhandel, als onderdeel van een activiteit als bedoeld in lid 16.1.1 onder a.

### *16.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik*

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1.3 gelden de volgende voorwaarden:

a. De detailhandelsfunctie betreft maximaal 20% van het totale bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van de (delen van) gebouwen van het bedrijf, met een maximum van 60 $m^2$ verkoopvloeroppervlak (v.v.o.);
b. Het betreft de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces.
c. De detailhandel is uitsluitend toegankelijk via de ingang van het bedrijf waar de detailhandel bij hoort.
d. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

## 16.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 17 Cultuur en ontspanning - Cromhoff

## 17.1 Gebruiksactiviteiten

### *17.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Cultuur en ontspanning - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor activiteiten op gebied van kunst, cultuur en ontspanning/leisure.
b. Daar waar aanvullend op het bedoelde onder a géén wonen is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 15, is wel het gebruik van een dakterras en/of daktuin toegestaan ten behoeve van bewoners van direct aangrenzende gebouwen.
c. Binnen het werkingsgebied Cultuur en ontspanning - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor bij de onder a en b bedoelde activiteiten behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    3. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    4. groenvoorzieningen;
    5. (openbare) nutsvoorzieningen;
    6. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

### *17.1.2 Specifieke gebruiksregels*

Voor de activiteiten als bedoeld in lid 17.1.1 onder a gelden volgende voorwaarden:

a. Alle activiteiten vinden inpandig plaats. Dus ook niet op een dakterras.
b. De activiteiten hebben geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
c. De activiteiten vinden overdag en/of gedurende een deel van de avond plaats (niet tussen 22:00 en 7:00 uur).
d. Het betreft de volgende activiteiten en daarmee vergelijkbare activiteiten, voor zover deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn qua invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving:
    1. Tentoonstellingen en musea;
    2. Kleinschalige voorstellingen, zoals theater/toneel, lezing, dans, ballet en muziek met niet-versterkte muziek;
    3. Workshops/onderwijs gericht op kunst, cultuur en creativiteit, zoals muziek, toneel, beeldende kunst en dans;
    4. Niet-intensieve vormen van sport/beweging en spel, zoals yoga(-onderwijs), jeu de boules en escaperooms.
e. De activiteiten zijn alleen toegestaan als wordt voldaan aan artikel 14.

### *17.1.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik*

Met een omgevingsvergunning kan niet zelfstandige horeca worden toegestaan (horeca-categorie 4), als onderdeel van een activiteit als bedoeld in lid 17.1.1 onder a.

### *17.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik*

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.1.3 gelden de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte van de niet zelfstandige horecafunctie telt niet mee in de toegestane oppervlakte aan zelfstandige horecafuncties als bedoeld in lid 18.1.2, maar artikel 14 blijft wel van toepassing;
b. De horecafunctie is uitsluitend toegankelijk via de ingang van de functie waar de horecafunctie onderdeel van is.
c. Overnachting is niet toegestaan, met uitzondering van overnachting ten behoeve van yoga-onderwijs, onder de volgende voorwaarden:
    1. Er zijn maximaal 24 slaapplaatsen (voor 24 personen), verdeeld over maximaal 12 ruimtes;
    2. Er is geen sprake van wonen;

3. Overnachten is alleen toegestaan als een persoon yoga-onderwijs volgt op direct op de overnachting aansluitende dagen (de dag voor de overnachting en/of de dag er na).

d. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

### 17.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 18 Horeca - Cromhoff

## 18.1 Gebruiksactiviteiten

### *18.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Horeca - Cromhoff is zelfstandige horeca toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven in horeca-categorie 3. Bij nieuwvestiging of uitbreiding geldt de vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 18.1.3.
b. Binnen het werkingsgebied Horeca - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor bij de onder a bedoelde activiteiten behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    3. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    4. groenvoorzieningen;
    5. (openbare) nutsvoorzieningen;
    6. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

### *18.1.2 Specifieke gebruiksregels*

Voor de in lid 18.1.1 onder a genoemde activiteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige horeca bedraagt in totaal maximaal 500 $m^2$ (exclusief terras), met dien verstande dat ook altijd voldaan wordt aan artikel 14.
b. Het bruto vloeroppervlak bedraagt per zelfstandige horeca-unit maximaal 300 $m^2$ (exclusief terras).
c. Er zijn maximaal 2 units met zelfstandige horeca toegestaan.
d. In afwijking van lid 18.1.1 onder a is maximaal 1 café-restaurant met avondopening toegestaan (gesloten tussen 23:00 uur en 7:00 uur). Dit telt in dat geval als 1 van de 2 units als bedoeld onder c.
e. De horeca moet passen binnen het samenhangende concept van Cromhoff, zoals beschreven in de "Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic", welke onderdeel is van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff".

### *18.1.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik*

De volgende activiteiten zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning:

a. Nieuwvestiging of uitbreiding van zelfstandige horeca als bedoeld in lid 18.1.1 onder a, op of naar een locatie waar nog geen zelfstandige horeca aanwezig is.
b. Een kleinschalig hotel of daarmee vergelijkbare verblijfshoreca, in afwijking van lid 18.1.1 onder a.

### *18.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik*

a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.1.3 onder a moet voldaan worden aan de regels in lid 18.1.2.
b. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.1.3 onder b gelden de volgende voorwaarden:
    1. De vloeroppervlakte van de verblijfshoreca telt niet mee in de maximale totale bruto vloeroppervlakte van 500 $m^2$ voor zelfstandige horeca als bedoeld in lid 18.1.2 onder a, maar wel in de totale oppervlakte als bedoeld in artikel 14.
    2. Het betreft maximaal 1 zelfstandig hotel (of vergelijkbare verblijfshoreca), op 1 locatie. Deze telt niet mee in het maximale aantal van 2 zelfstandige horeca-units als bedoeld in lid 18.1.2 onder c.
    3. Er wordt voldaan aan de regels in lid 18.1.2 onder b, d en e.
    4. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

*18.1.5 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit gebruik*

De aanvraag voor de omgevingsplanactiviteiten als bedoeld in lid 18.1.4 onder a en b bevat tenminste de volgende gegevens:

a. Een plattegrond op schaal met:
    1. De exacte locatie van (de uitbreiding van) de zelfstandige horeca.
    2. De eventuele indeling in meerdere zelfstandige horeca-units.
    3. De bruto vloeroppervlakte (in $m^2$) die voor (de uitbreiding van) de zelfstandig horeca gebruikt gaat worden, inclusief de vloeroppervlakte per eventuele zelfstandige horeca-unit.
b. Een plattegrond op schaal met het voorgaande gebruik van de exacte locatie van (de uitbreiding van) de zelfstandig horeca.
c. Een beschrijving van het horeca-concept waaruit in ieder geval blijkt:
    1. Onder welke horeca-categorie het valt op basis van openingstijden, aanbod et cetera.
    2. Waarom het past binnen het samenhangende concept van Cromhoff, zoals bedoeld in lid 18.1.2 onder e.

## 18.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 19 Kantoor - Cromhoff

## 19.1 Gebruiksactiviteiten

### *19.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Kantoor - Cromhoff is een zelfstandig kantoor toegestaan. Bij nieuwvestiging of uitbreiding geldt de vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 19.1.3.
b. Binnen het werkingsgebied Kantoor - Cromhoff mogen de gronden gebruikt worden voor bij de onder a bedoelde activiteiten behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    3. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    4. groenvoorzieningen;
    5. (openbare) nutsvoorzieningen;
    6. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

### *19.1.2 Specifieke gebruiksregels*

Voor de in lid 19.1.1 onder a genoemde activiteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt in totaal maximaal 300 $m^2$, met dien verstande dat ook altijd voldaan wordt aan artikel 14.
b. Het bruto vloeroppervlak bedraagt per zelfstandige kantoor-unit minimaal 100 $m^2$.
c. Het betreft een bedrijf in de creatieve of technische branche, zoals een architectenbureau, interieur-ontwerper, mode-ontwerper, reclame-bedrijf of daarmee vergelijkbaar.

### *19.1.3 Omgevingsplanactiviteit gebruik*

De volgende activiteit is alleen toegestaan met een omgevingsvergunning: nieuwvestiging of uitbreiding van een zelfstandig kantoor als bedoeld in lid 19.1.1 onder a, op of naar een locatie waar nog geen zelfstandig kantoor aanwezig is.

### *19.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit gebruik*

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1.3 moet voldaan worden aan de regels in lid 19.1.2.

### *19.1.5 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit gebruik*

De aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 19.1.3 bevat tenminste de volgende gegevens:

a. Een plattegrond op schaal met:
    1. De exacte locatie van (de uitbreiding van) het zelfstandige kantoor.
    2. De eventuele indeling in meerdere zelfstandige kantoorunits.
    3. De bruto vloeroppervlakte (in $m^2$) die voor (de uitbreiding van) het zelfstandige kantoor gebruikt gaat worden, inclusief de vloeroppervlakte per eventuele zelfstandige kantoorunit.
b. Een plattegrond op schaal met het voorgaande gebruik van de exacte locatie van (de uitbreiding van) het zelfstandige kantoor.

## 19.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 20 Maatschappelijk

## 20.1 Gebruiksactiviteiten

### *20.1.1 Algemeen*

a. Binnen het werkingsgebied Maatschappelijk mogen de gronden gebruikt worden voor maatschappelijke basisfuncties.
b. Binnen het werkingsgebied Maatschappelijk mogen de gronden gebruikt worden voor bij de onder a bedoelde activiteiten behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals:
    1. parkeervoorzieningen en laden en lossen;
    2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
    3. voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag;
    4. groenvoorzieningen;
    5. (openbare) nutsvoorzieningen;
    6. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

### *20.1.2 Specifieke gebruiksregels*

De activiteiten als bedoeld in lid 20.1.1 onder a zijn alleen toegestaan als wordt voldaan aan artikel 14.

### *20.1.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik*

De volgende maatschappelijke functies zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning:

a. Kinderopvang.
b. Onderwijs en daaraan gerelateerde leer- en werkplekken.

### *20.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik*

a. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.1.3 onder a gelden de volgende voorwaarden, aanvullend op de voorwaarde in artikel 20.1.2:
    1. er is maximaal 1 kinderopvang in het werkingsgebied 'Maatschappelijk' aanwezig.
    2. er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9, met uitdrukkelijke aandacht voor het woon- en leefklimaat in de omgeving, hinder voor omliggende functies en de parkeersituatie.
b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.1.3 onder b moet, aanvullend op de voorwaarde in artikel 20.1.2, worden voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

## 20.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Artikel 21 Groen

## 21.1 Gebruiksactiviteiten

### *21.1.1 Algemeen*

Binnen het werkingsgebied Groen mogen de gronden gebruikt worden voor

a. groenvoorzieningen;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
c. in- en uitritten (inclusief paden voor hulpdiensten), wandel- en fietspaden;
d. speelvoorzieningen en recreatief medegebruik;
e. (openbare) nutsvoorzieningen;
f. stadslandbouw;
g. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
h. het gebruik als bedoeld in lid 22.1 (Verkeer), voor zover het om een totale grondoppervlakte van maximaal 5.000 $m^2$ binnen werkingsgebied Groen in het plangebied gaat.

### *21.1.2 Omgevingsplanactiviteiten gebruik*

a. Een overschrijding van de grondoppervlakte van 5.000 $m^2$ als bedoeld in lid 21.1.1 onder h (gebruik ten behoeve van Verkeer, als bedoeld in lid 22.1), is alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.
b. Op voorwaarde van een omgevingsvergunning is in de directe nabijheid van bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' in werkingsgebied Groen (hierna: de oude fabrieksmuur) op kleine schaal ander gebruik dan genoemd in lid 21.1.1 mogelijk, zoals een ontmoetingsplek, kleinschalige daghoreca of een kunstgalerie.

### *21.1.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik*

a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.1.2 onder a gelden de volgende voorwaarden:
    1. Het gebruik als bedoeld in lid 22.1 mag horizontaal niet verder dan 5 meter afwijken van het werkingsgebied Verkeer of het werkingsgebied bouwvlak.
    2. Het gebruik als bedoeld in lid 22.1 is noodzakelijk uit een oogpunt van functionaliteit en/of veiligheid.
    3. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9, waarbij uitdrukkelijk aandacht uitgaat naar het zoveel mogelijk voorkomen van aantasting van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
b. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.1.2 onder b voor ander gebruik op kleine schaal gelden de volgende voorwaarden:
    1. Het gebruik vindt plaats binnen 10 meter afstand van de oude fabrieksmuur.
    2. De beleving van de oude fabrieksmuur wordt vergroot door het gebruik.
    3. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

## 21.2 Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werken en werkzaamheden

### *21.2.1 Omgevingsplanactiviteit*

Binnen het werkingsgebied "overige zone - beperkingen groen" is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem, houtwallen en singels;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van (andere) oppervlakteverhardingen;

e. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
f. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
g. het leggen van drainagebuizen.

*21.2.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 21.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. Hieronder vallen ook kap- en snoeiwerkzaamheden ten behoeve van de veiligheid.

*21.2.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit werkzaamheden en werken*

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit binnen het werkingsgebied "overige zone - beperkingen groen" als bedoeld in lid 21.2.1, wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:

a. De activiteit is noodzakelijk uit een oogpunt van functionaliteit en/of veiligheid.
b. Het aanbrengen van verharding is alleen mogelijk ten behoeve van een doorgaand fietspad, waarbij het gehele fietspad niet verder dan 5 meter ten westen van de oostelijke grens van de aanduiding "overige zone - beperkingen groen" mag liggen.
c. Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9, waarbij extra aandacht uitgaat naar het voorkomen van aantasting van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

**21.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

a. Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.
b. In afwijking van a mag ter plaatse van de aanduiding "overige zone - beperkingen groen" niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. erf- en perceelsafscheidingen;
    2. straatmeubilair en constructies ten behoeve van een doorgaand fietspad in combinatie met een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.2.1, waarbij alle bouwwerken niet verder dan 5 meter ten westen van de oostelijke grens van de aanduiding "overige zone - beperkingen groen" liggen.
c. In aanvulling op a geldt dat bouwwerken voor stadslandbouw zijn toegestaan in een bouwvlak. Bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten een bouwvlak moeten voldoen aan het bepaalde onder d sub 3.
d. In aanvulling op a gelden de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken aan of in de directe nabijheid van bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' in werkingsgebied Groen (hierna: de oude fabrieksmuur):
    1. De maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van constructieve versteviging van de oude fabrieksmuur is gelijk aan de hoogte van de oude fabrieksmuur.
    2. Binnen 5 meter afstand aan weerszijden van de oude fabrieksmuur is de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde gelijk aan de hoogte van de oude fabrieksmuur, voorzover het gaat om beeldende kunst of bouwwerken ten behoeve van recreatie waarmee de beleving van de oude fabrieksmuur wordt vergroot.
    3. Voor bouwwerken ten behoeve van stadslandbouw buiten een bouwvlak en voor bouwwerken ten behoeve van gebruik dat op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.1.2 onder b is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
        - De bouwhoogte is maximaal 5 meter;
        - Bouwwerken staan binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de oude fabrieksmuur;
        - De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen is in totaal maximaal 50 $m^2$.
        - Er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

# Artikel 22 Verkeer

### 22.1 Gebruiksactiviteiten

a. Binnen het werkingsgebied Verkeer mogen de gronden gebruikt worden voor:
   1. wegen;
   2. woonerven;
   3. pleinen;
   4. voet- en fietspaden;
   5. laden en lossen;
   6. parkeervoorzieningen;
   7. groenvoorzieningen;
   8. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   9. speelvoorzieningen;
   10. straatmeubilair;
   11. nutsvoorzieningen;
   12. verkeersvoorzieningen;
   13. een openbare trap;
   14. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

b. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - terras" is een terras toegestaan ten behoeve van horeca als bedoeld in artikel 18, waarbij geldt:
   1. Een oppervlakte van maximaal 150 $m^2$ is ingericht danwel in gebruik is als terras.
   2. Versterkte muziek is niet toegestaan buiten het gebouw van de bijbehorende horeca.
   3. Het terras is gesloten tussen 23:00 uur en 07:00 uur.

### 22.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

# Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

## Artikel 23 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

### 23.1 Algemene regels waterberging

a. In verhouding met de oppervlakte van het verhard oppervlak (bouwwerken en overige verharding) op het bouwperceel moeten voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van dat verhard oppervlak, bij voorkeur in combinatie met drainage.
b. De minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 55 mm per $m^2$ verhard oppervlak.
c. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein.
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. In afwijking van c is het mogelijk om de voorzieningen als bedoeld onder a niet (geheel) op eigen terrein te realiseren, onder de volgende voorwaarden (uiteraard met toestemming eigenaar terrein buiten eigen terrein):
    1. Berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein is redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk.
    2. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied wordt ten allen tijde voldoende voorzien in waterbergende voorzieningen in relatie met de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied.
    3. In het geval van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een andere omgevingsplanactiviteit waarbij het verhard oppervlak wordt aangepast, wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.
f. De voldoende waterbergende voorzieningen als bedoeld onder a moeten in stand gehouden worden.

### 23.2 Beoordelingsregels waterberging bij omgevingsplanactiviteiten ten aanzien van bouwwerken en verharding

Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een andere omgevingsplanactiviteit waarbij het verhard oppervlak wordt aangepast, gelden de regels in artikel 23.1 als beoordelingsregels.

# Artikel 24 Parkeren

### 24.1 Algemene regels parkeren

a. Bij het (ver)bouwen van bouwwerken en/of het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden moet, gelet op de omvang en het gebruik daarvan, in voldoende mate worden voorzien in ruimte voor:
   1. het parkeren van auto's;
   2. het stallen van fietsen;
   3. het stallen van brommers, scooters en andere soortgelijke vervoersmiddelen.

b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden binnen het plangebied.

c. In afwijking van b is het mogelijk om de voorzieningen als bedoeld onder a niet geheel binnen het plangebied te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
   1. Er wordt aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte voorzien;
   2. In het geval van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.

d. Stallingsplaatsen voor fietsen van bewoners en gebruikers van appartementen dienen inpandig (in een gebouw of onder een overkapping) te worden gerealiseerd.

e. Bij de beoordeling of er wordt voldaan aan het genoemde onder a gelden de parkeernormen voor het gebied 'Schilwijken/binnensingelgebied', zoals opgenomen in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' (of in een beleidsregel die deze Nota wijzigt of vervangt).

f. Bij de beoordeling of er wordt voldaan aan het genoemde onder a wordt verder getoetst aan de parkeernormen en andere richtlijnen (zoals afmetingen van parkeerplaatsen) in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' of in een beleidsregel die deze Nota wijzigt of vervangt.

### 24.2 Beoordelingsregels parkeren bij omgevingsplanactiviteiten bouwwerken en gebruik

Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of een omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden, gelden de regels in artikel 24.1 als beoordelingsregels.

# Artikel 25 Cultuurhistorie

## 25.1 Karakteristieke objecten

### *25.1.1 Verbod bouwen en slopen*

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - karakteristiek' is het verboden om bouwkundige wijzigingen aan te brengen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing. Daaronder wordt ook het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing verstaan.

### *25.1.2 Uitzonderingen op verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 25.1.1 geldt niet voor wijzigingen aan bebouwing:

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

### *25.1.3 Omgevingsplanactiviteit karakteristieke objecten*

Op voorwaarde van een omgevingsvergunning is het (in afwijking van het bepaalde in lid 25.1.1) mogelijk om bouwkundige wijzigingen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing aan te brengen.

### *25.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit karakteristieke objecten*

a. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 25.1.3 wordt beoordeeld of de aangevraagde bouwkundige wijzigingen aanvaardbaar zijn in relatie tot de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van het karakteristieke object. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde of vervangende beleidsregel.
b. Bij een aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken vindt de beoordeling als bedoeld onder a inhoudelijk plaats als onderdeel van het verplichte proces in artikel 1 van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff", als bedoeld in artikel 6.2 onder a en artikel 12.1.
c. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 25.1.3 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
    1. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn niet langer aanwezig en kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan de bebouwing worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn in redelijkheid niet langer te handhaven.
d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.1.3 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders altijd advies aan een cultuurhistorisch deskundige. Als het gaat om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt daarbij het resultaat van het proces als bedoeld onder b uitdrukkelijk betrokken.

# Artikel 26 Geluid

## 26.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een grondgebonden woning waarop de geluidbelasting (als gevolg van wegen, spoorwegen of industrieterrein) hoger is dan de standaardwaarde uit artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), moet over ten minste één geluidluwe gevel beschikken waarop de geluidbelasting lager is dan deze standaardwaarde. Zie in dit verband ook het aanvraagvereiste in artikel 6.2 onder b.

## 26.2 Voorwaardelijke verplichtingen wonen

a. Wonen in het plangebied is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar een eventuele overschrijding van de grenswaarde voor het geluid in geluidgevoelige ruimtes (de 'binnenwaarde', zoals weergeven in Artikel 3.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) van de bestaande woningen Getfertsingel 49 en Getfertsingel 77, aangezien daar sprake kan zijn van een overschrijding van deze 'binnenwaarde'.
   2. Als uit het onderzoek als bedoeld onder 1 blijkt dat de binnenwaarde niet voldoet moeten maatregelen aangeboden worden aan de eigenaar om de gevelwering te verbeteren.
   3. Als de eigenaar de maatregelen bedoeld onder 2 accepteert, moeten deze uitgevoerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de eerste woning in het plangebied.
   4. Het bepaalde onder 1 tot en met 3 is niet van toepassing als de eigenaar van de betreffende woning zelf afziet van een onderzoek en eventueel daaruit volgende maatregelen.

b. Aanvullend op het bepaalde onder a is wonen binnen de contour zoals opgenomen in Bijlage X in de periode tot en met 24 mei 2029 (einddatum tijdelijke omgevingsvergunning met kenmerk 0153Z2023122200002) alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. Er is alleen sprake van 'achtergrondmuziek' in het kader van de activiteiten die tijdelijk mogelijk zijn gemaakt met vergunning 0153Z2023122200002. Dit geldt niet voor incidentele situaties, zoals de 'grote evenementen' die maximaal 10 keer per jaar zijn toegestaan op basis van de vergunning.
   2. Horeca is gesloten tussen 23:00 uur en 07:00 uur.
   3. Parkeren is niet toegestaan ter plaatse van locatie X, zoals weergegeven in Bijlage X.

## Colofon

Dit is een uitgave van:

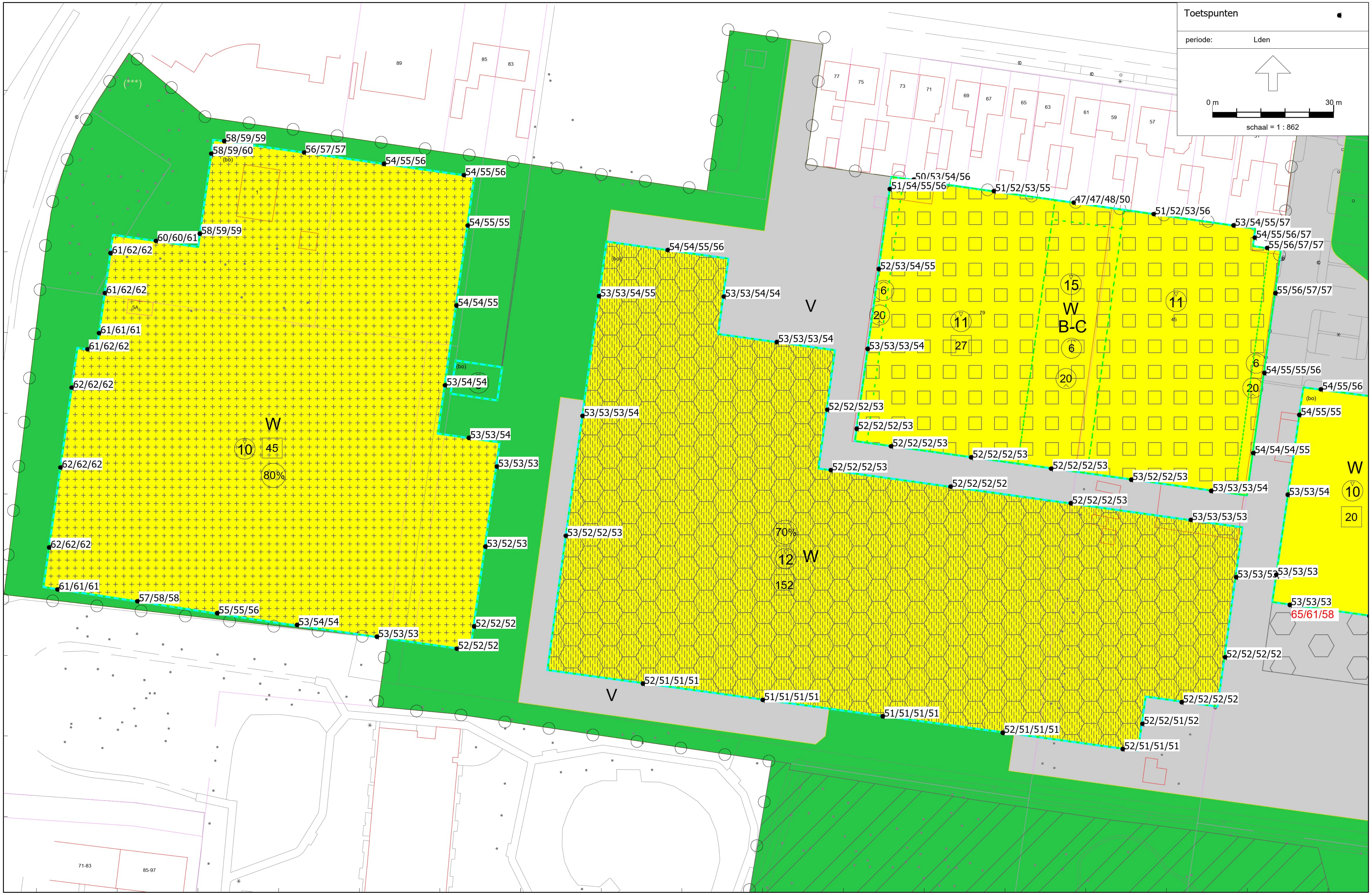
Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2025, gemeente Enschede

enschede.nl

# Bijlagen bij regels

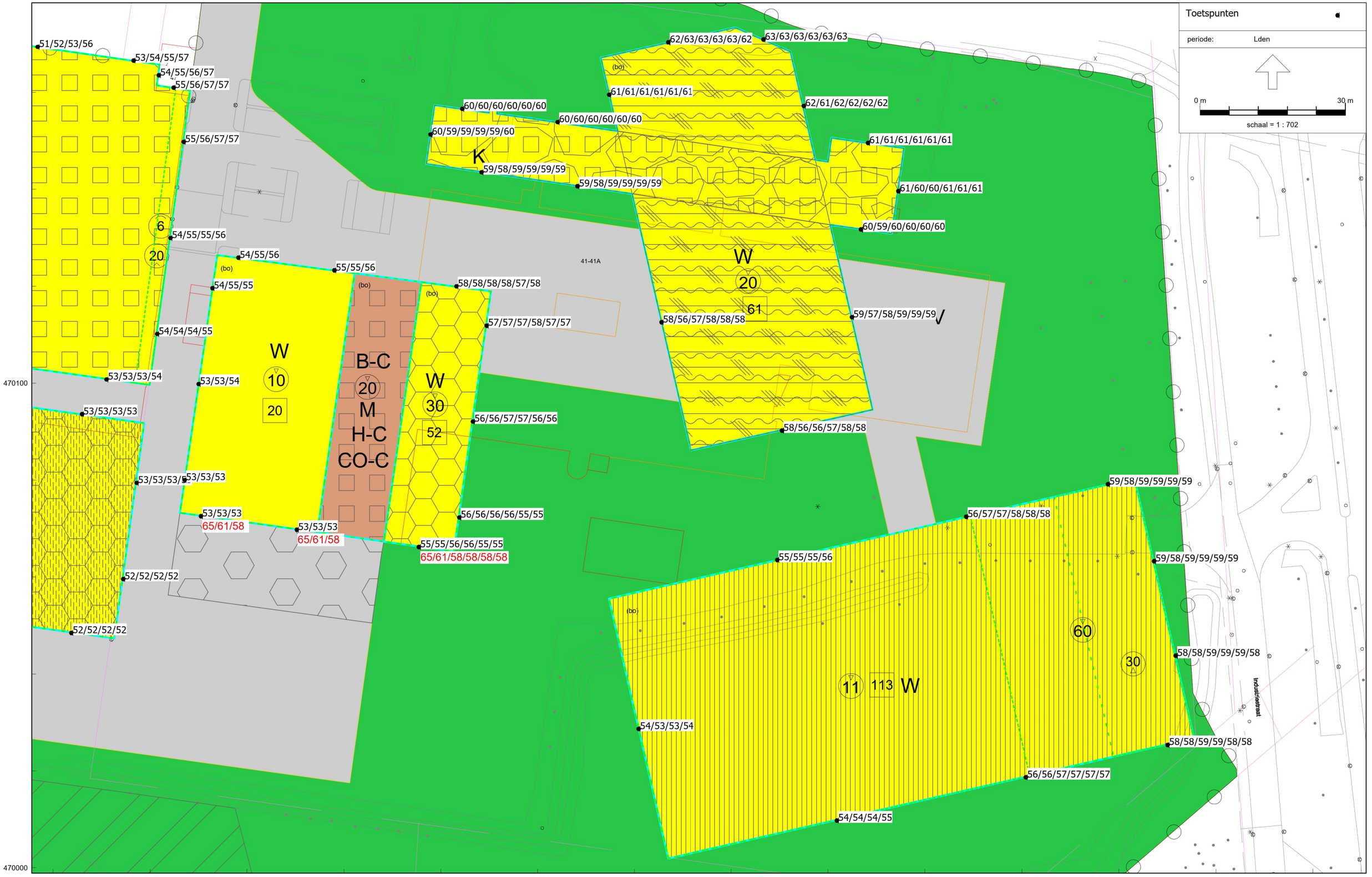
# Bijlage 1 Gezamenlijk geluid




Omgevingswet, wegverkeer, [rev02 - 240819 Lden Wegverkeer Plansituatie verbeelding, plansituatie 2034] , Geomilieu V2024 Licentiehouder: Antea Nederland B.V. - vestiging Oosterhout

Overzicht resultaten Lden gemeentelijke wegen

Deze waardes betreffen in dit geval ook het gezamelijk geluid als bedoeld in artikel 4.103 van het Bbl, met uitzondering van de in rood weergegeven waardes. Daar is het gezamenlijk geluid hoger als gevolg van een (mogelijk) terras.
Op de locaties moet voor het gezamenlijk geluid uitgegaan worden van de rode waardes.




Omgevingswet, wegverkeer, [rev02 - 240819 Lden Wegverkeer Plansituatie verbeelding, plansituatie 2034] , Geomilieu V2024 Licentiehouder: Antea Nederland B.V. - vestiging Oosterhout

Overzicht resultaten Lden gemeentelijke wegen

Deze waardes betreffen in dit geval ook het gezamelijk geluid als bedoeld in artikel 4.103 van het Bbl, met uitzondering van de in rood weergegeven waardes. Daar is het gezamenlijk geluid hoger als gevolg van een (mogelijk) terras. Op de locaties moet voor het gezamenlijk geluid uitgegaan worden van de rode waardes.

**Beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'**
*Concept 24 februari 2025*

De gemeenteraad van de gemeente Enschede,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. x 2024,

besluit:

Vast te stellen de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' als:

- beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het “Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede” is onderdeel van deze beleidsregels en bevat de toetsingscriteria voor het uiterlijk van bouwwerken in het ontwikkelgebied “Cromhoff”.
- beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

**Inleiding en leeswijzer**
Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van bouwplannen in het ontwikkelgebied Cromhoff te borgen zijn in het Omgevingsplan van gemeente Enschede diverse beoordelingsregels verbonden aan omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) bouwen.
In enkele van deze beoordelingsregels wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'. Deze beleidsregels zorgen voor een nadere invulling van die beoordelingsregels.
Artikel 1 van deze beleidsregels beschrijft het verplichte proces dat een bouwplan moet doorlopen om zo goed mogelijk te borgen dat een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voldoende kwaliteit heeft en past binnen ‘het planconcept’ van Cromhoff.
Artikel 2 van deze beleidsregels is samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan het kader voor de beoordeling van het ‘uiterlijk van bouwwerken’ (voorheen welstand) voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor het ontwikkelgebied Cromhoff.
Het kwaliteitsteam (hierna: Q-team) speelt een belangrijke rol in het verplichte proces en in de ‘welstandstoets’. Artikel 3 bevat daarom enkele bepalingen over de rol en de samenstelling van het Q-team.

<u>Past het bouwplan niet in het Omgevingsplan?</u>
Dan is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan nodig om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Ook in dat geval passen we deze beleidsregels toe als onderdeel van de beoordeling. Aanvullend wordt daarbij nadrukkelijk aangeraden om een vooroverleg in te dienen. Zo kunnen de juiste kaders en aandachtspunten meegegeven worden aan de voorkant.

**Artikel 1: Proces beoordeling omgevingsplanactiviteit bouwen**
Voordat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen verleend kan worden, moet het betreffende bouwplan het volgende proces volledig doorlopen:

<u>1. Clusterpaspoort</u>
De Gemeente Enschede stelt samen met de andere grondeigenaren in een publiek-private samenwerking (hierna ‘vennootschap’) in het ontwikkelgebied een clusterpaspoort op (zie

begripsbepaling). Het Q-team (zie begripsbepaling) wordt daarbij betrokken en heeft een aantoonbare adviesrol in de totstandkoming van het clusterpaspoort.

2. Voorlopig ontwerp

- Op basis van het clusterpaspoort werkt een ontwikkelaar een voorlopig ontwerp (VO) uit.
- De ontwikkelaar legt het VO voor aan het Q-team voor schriftelijk advies.
- Het Q-team beoordeelt het bouwplan op conceptuele aspecten en beeldkwaliteit aan de hand van het Omgevingsplan, de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Het Q-team beoordeelt daarbij nadrukkelijk niet alleen de bebouwing, maar ook de bij de bebouwing horende buitenruimte/overgang naar de openbare ruimte aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) en het Inrichtingsplan (richtinggevend; zie bijlage).
- Als het een bouwplan betreft voor een in het omgevingsplan als ‘karakteristiek’ aangeduid object, dan beoordeelt het Q-team samen met een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente (deze deskundige kan ook onderdeel van het Q-team zijn) of de bouwkundige wijzigingen aanvaardbaar zijn in relatie tot de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van het karakteristieke object. Deze beoordeling vindt inhoudelijk op vergelijkbare wijze plaats als de in de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' (of diens opvolger) beschreven toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning.
- De ontwikkelaar legt schriftelijk vast of, en zo ja hoe, het VO op het advies van het Q-team is aangepast.
- De vennootschap toetst het VO. Bij deze toets wordt nadrukkelijk en aantoonbaar het advies van het Q-team betrokken. Ook treedt de vennootschap in overleg met de gemeente over de uitvoerbaarheid (verkeer, parkeren, water, groen), beheerbaarheid en aansluiting van het bouwplan op de omliggende openbare ruimte.
- Bij goedkeuring van de vennootschap kan de ontwikkelaar starten met het definitief ontwerp (DO). Als sprake is van een ‘negatief’ advies van het Q-team (waar geen gevolg aan is gegeven), dan zijn vennootschap en ontwikkelaar zich er van bewust dat dit een reëel procedurerisico betekent. Na de aanvraag van een omgevingsvergunning heeft het Q-team namelijk een formele toetsende rol, welke zij ook vervult als zij een negatief advies heeft afgegeven op een eerder ontwerp. Zie artikel 2.

3. Definitief ontwerp

De ontwikkelaar werkt het definitief ontwerp (DO) uit. De toetsing door het Q-team en de vennootschap is grotendeels inhoudelijk gelijk aan de toetsing van het VO.
Aanvullend wordt het DO aan het VO getoetst en wordt extra aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid (verkeer, parkeren, water, groen), beheerbaarheid en aansluiting van het bouwplan op de omliggende openbare ruimte. Hiertoe zal de vennootschap in overleg treden met de gemeente.
Na goedkeuring kan de ontwikkelaar starten met de vergunningaanvraag.

4. Omgevingsvergunning

De ontwikkelaar dient een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in op basis van het goedgekeurde DO. Het Q-team voert de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandstoets) uit (zie artikel 2).

**Artikel 2: Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen 'Welstand')**

a. Deze beleidsregels gelden als beleidsregels als bedoeld in Artikel 4.19 van de Omgevingswet (regels over het uiterlijk van bouwwerken) voor het ontwikkelgebied Cromhoff (met andere woorden: regels voor de welstandstoets).
b. Voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken bij omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen geldt het "Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede" als toetsingskader. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze beleidsregels gevoegd.
c. Het Q-team is bevoegd om de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (de 'welstandstoets') uit te voeren namens de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit Enschede' (en diens opvolgers).

**Artikel 3: Q-team**

a. Het Q-team bestaat uit minimaal 3 leden en een secretaris.
b. De stadsbouwmeester is altijd één van de leden van het Q-team. Dit is een vereiste vanwege de bevoegdheid van het Q-team voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken ('welstandstoets'). De andere leden van het Q-team en hun vervangers worden op persoonlijke titel aangewezen door het college van B&W.
c. Bij één of meer leden van het Q-team moet aantoonbare deskundigheid aanwezig zijn op gebied van landschapsinrichting, omdat de rol van het Q-team niet alleen het uiterlijk van bouwwerken betreft.
d. Het Q-team betrekt een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente (deze deskundige kan ook onderdeel van het Q-team zijn) in elke stap van het proces in artikel 1 als het een bouwplan voor een in het omgevingsplan als 'karakteristiek' aangeduid object betreft.
e. Het Q-team geeft altijd één gezamenlijk advies.
f. Het Q-team blijft in stand tot het moment dat de gemeenteraad deze beleidsregels intrekt en daarbij een ander kader voor de welstandstoets voor het gebied Cromhoff van toepassing verklaart of al heeft verklaard. Dat zal op zijn laatst het geval zijn zodra alle clusters in het ontwikkelgebied Cromhoff zijn ontwikkeld en het gebied de 'beheerfase' ingaat.

**Artikel 4 Begripsbepalingen**

<u>Clusterpaspoort:</u>
Een door de Vennootschap te vervaardigen set van uitgangspunten voor een (deel van) een deelgebied van het ontwikkelgebied Cromhoff, gebaseerd op de Ontwikkelvisie (zie bijlage), het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage), het Stedenbouwkundig plan (richtinggevend; zie bijlage), het Inrichtingsplan van het openbaar gebied (richtinggevend; zie bijlage) en indien nodig een stedenbouwkundige uitwerking. Het kan o.a. gaan om uitgangspunten t.a.v. stedenbouw, woningcategorieën, doelgroep(en), niet openbare buitenruimte en aansluiting op de openbare ruimte. In het clusterpaspoort voor de deelontwikkeling moet aandacht zijn voor de plek in/ samenhang met de totale ontwikkeling van ontwikkelgebied Cromhoff. Daarnaast is een financiële paragraaf gebaseerd op de Grondexploitatie opgenomen en kan het Clusterpaspoort worden aangevuld met een advies van het Q-team.

Gebied/ontwikkelgebied Cromhoff:
Het gebied waarop de omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff' van toepassing is, zoals vastgesteld d.d. 2025 door de gemeenteraad van Enschede

Q-team:
Een onafhankelijk kwaliteitsteam dat beoordeelt of bouwplannen voldoen aan de beoogde kwaliteit en het beoogde 'concept' voor ontwikkelgebied Cromhoff.

Voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO):
Het VO en het DO moeten in ieder geval de documenten en informatie bevatten die zijn opgenomen in de Standaardtaakbeschrijving (STB) van de DNR 2014.

**Inwerkingtreding**
Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

**Vervallen welstandsidentiteit(en) of beeldkwaliteitsplan in de Welstandsnota**
Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels vervallen de voor het ontwikkelgebied Cromhoff geldende welstandsidentiteit(en) zoals opgenomen in de Welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet, zoals deze gold op 31-12-2023 en weergegeven op de bij de Welstandsnota behorende welstandskaart.

**Ondertekening**
Vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op XX 2024.

**Bijlagen**
- 'Beeldkwalteitsplan Cromhoff Enschede' (versie februari 2024; XX 2025 vastgesteld door gemeenteraad Enschede)
- 'Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic' (versie 30 augustus 2021; 25 oktober 2021 vastgesteld door gemeenteraad Enschede)
- Stedenbouwkundig plan (datum x), bestaande uit drie kaarten en een parkeerbalans
- Inrichtingsplan (datum x)