

Regels

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22B
Heutinkstraat 600**

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600

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	11
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Aanvraagvereisten	14
Artikel 7 Overgangsrecht	15
Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten	16
Artikel 8 Algemeen gebruiksverbod	16
Artikel 9 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard	17
Artikel 10 Toepassingsbereik bouwregels	18
Artikel 11 Algemene bouwregel	19
Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken	20
Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis, voor zover van toepassing verklaard	22
Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie	23
Artikel 14 Functie Agrarisch met landschapswaarden	23
Artikel 15 Functie Bos	24
Artikel 16 Functie Groen	25
Artikel 17 Functie Wonen	26
Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema	28
Artikel 18 Archeologie	28
Artikel 19 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater	29
Artikel 20 Parkeren	30
Artikel 21 Cultuurhistorie	31

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van 11 woningen op het perceel Heutinkstraat 600 te Enschede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22B) 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 en/of <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. 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> en/of <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22B 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 '22B' 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 '22B' 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 en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk (22B).
3. De regels in dit hoofdstuk (22B) zijn van toepassing op de locatie Heutinkstraat 600, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22B-0003 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en/of <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> .

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

3.1 plan

het TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600 met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22B-0003 van de gemeente Enschede.

3.2 ambachtelijke bedrijvigheid

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

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

- 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 bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naaiatelier, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilvermederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst.

3.3 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.

3.4 bebouwing

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

3.5 bebouwingspercentage

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

3.6 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.

3.7 bedrijf

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

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 bouwperceel

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

3.12 bouwvlak

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

3.13 cultuurhistorisch deskundige

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

3.14 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.

3.15 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 erf / gebouwerf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

3.19 evenement

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

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

3.20 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.

3.21 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.

3.22 hellingbaan

een beloofbare en berijdbare helling. Het doel is het overbruggen van een hoogteverschil.

3.23 huishouden

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

3.24 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.

3.25 kelder

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

3.26 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.

3.27 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.

3.28 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.

3.29 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.

3.30 overig bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

3.31 overkapping

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

3.32 perceelsgrens

de grens van een (bouw)perceel.

3.33 praktijkruimte

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

3.34 prostitutie

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

3.35 reguliere woning

woning, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning.

3.36 seksinrichting

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

3.37 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.

3.38 uitbouw

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

3.39 verdieping

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

3.40 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.

3.41 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.

3.42 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.

3.43 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 perceelsscheiding 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 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.9 minimum/maximum bebouwingspercentage

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

4.10 ondergeschikte bouwdelen

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

4.11 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.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk (22B).

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan 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.

7.1.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken in afwijking van overgangsbepaling

- a. In afwijking van lid 7.1.1 is het eenmalig vergroten van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 mogelijk op voorwaarde van een omgevingsvergunning.
- b. Voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder a geldt dat daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.

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 (het plan) 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 (het plan).

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:

- c. een seksinrichting;
- d. iedere vorm van wonen;
- e. indien wonen is toegestaan op basis van de daar geldende regels: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- f. detailhandel;
- g. horeca;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. garagebedrijven;
- j. vuurwerkbedrijven en andere bedrijven die activiteiten verrichten die risicovol zijn voor de omgeving;
- k. de vestiging van grote lawaaimakers buiten een industrieterrein met een geluidproductieplafond

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

9.1 Algemeen

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van: woon- en leefklimaat;

- a. straat- en bebouwingsbeeld;
- b. verkeersveiligheid;
- c. parkeersituatie in de openbare ruimte;
- d. groenwaarden in de openbare ruimte;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie en beschermde natuurwaarden;
- h. cultuurhistorische waarden;
- i. gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.2 Betrekken erfinrichtingsplan

Als het gaat om een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, worden de landschapsmaatregelen als genoemd in artikel onder c betrokken bij de beoordeling van de criteria in lid 9.1.

Artikel 10 Toepassingsbereik bouwregels

- a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22B) 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 (22B) 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 (22B) gelden eveneens als ruimtelijke regels ter begrenzing van de vergunningvrije bouwactiviteiten als genoemd in artikel 22.27 van het omgevingsplan van Enschede, waarop het omgevingsplan onverminderd van toepassing is.
- d. De bouwregels in dit hoofdstuk (22B) gelden in aanvulling op of (bij strijdigheid) in afwijking van artikel 22.36 (Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan).

Artikel 11 Algemene bouwregel

Bouwen is alleen toegestaan als dit in overeenstemming is met de ter plaatse toegestane activiteiten op basis van dit plan, al dan niet op voorwaarde van een omgevingsvergunning.

Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

12.1 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 het beeldkwaliteitsplan "Landschapsplan Erve't Kromhof" uit bijlage 2 van de regels van dit plan. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als beleidsregel 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 het beeldkwaliteitsplan "Landschapsplan Erve't Kromhof" uit bijlage 2 van de regels van dit plan. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

12.2 Bestaand bouwwerk

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

12.3 Bestaande woningen niet splitsen

Een bestaande (bedrijfs)woning mag niet worden gesplitst in meerdere (bedrijfs)woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

12.4 Maximum bouwhoogte

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

12.5 Maximum goothoogte

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

12.6 Nutsvoorzieningen

Daar waar het bouwen van nutsvoorzieningen is toegestaan, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

12.7 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 4 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 3 meter onder het peil.

- c. In afwijking van het bepaalde onder b is het mogelijk om gebouwen te onderkelderen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening als:
 - 1. dit ten behoeve van parkeren op eigen terrein is en
 - 2. dit uit een oogpunt van functionaliteit en/of veiligheid noodzakelijk is.
 - 3. aangrenzend aan het aanduidingsvlak "overige zone - bouwvorm A" is voor het bereiken van de ondergrondse parkeervoorziening een hellingbaan met een maximale oppervlakte van 50 m² toegestaan.
 - 4. de buitenwerkse gevelvlakken van de hellingsbaan genoemd onder 3 mag maximaal 1 meter boven peil uitkomen.
- d. In afwijking van lid b kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een kelder of onderbouw waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil ligt.
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder d wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.

Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis, voor zover van toepassing verklaard

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.

Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie

Artikel 14 Functie Agrarisch met landschapswaarden

14.1 Gebruiksactiviteiten Agrarisch met landschapswaarden

14.1.1 Algemeen

- a. Binnen het werkingsgebied Agrarisch met landschapswaarden zijn de gronden bedoeld voor het weiden van vee, de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede het behoud van landschapselementen en versterking van landschappelijke waarde, met daaraan ondergeschikt:
 - 1. bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
 - 2. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
 - 3. extensieve recreatie;
 - 4. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" dienen de gronden met de aangelegen functie Wonen te worden ontsloten.

14.1.2 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met deze functie wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
 - 2. het gebruik van grond als volkstuin;
 - 3. het houden van een evenement, zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.
 - 4. het winnen van zand.
- b. Het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is verboden, tenzij het biologische gewasbeschermingsmiddelen zijn.

14.2 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:

Activiteiten strijdig met het bepaalde in 14.1 zijn:

14.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- a. Op de voor Agrarisch met landschapswaarde aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 14.1.
- b. Gebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak.
- c. Voor erfafscheidingen, sleufsilo's, mestopslagplaatsen en kuilvoerplaten geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.



Artikel 15 Functie Bos

15.1 Gebruiksactiviteiten Bos

15.1.1 Algemeen

Binnen het werkingsgebied Bos zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:
 1. extensieve recreatie,
 2. openbare nutsvoorzieningen,
 3. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd),
 4. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" dienen de gronden met de aangelegen functie Wonen te worden ontsloten.

15.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van grond als volkstuin;
- b. de opslag van mest, hooibalen, zand, stenen of andere goederen op onbebouwde gronden.

15.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.
- b. Voor erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 16 Functie Groen

16.1 Gebruiksactiviteiten Groen

16.1.1 Algemeen

Binnen het werkingsgebied Groen zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. landschappelijke waarden;
- c. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- f. ter plaatse van de aanduiding "overige zone – veldschuur" is een bestaande veldschuur voor agrarische doeleinden en landschapsbeheer toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zonnepanelen" zijn zonnepanelen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - parkeren" zijn de gronden toegestaan als parkeervoorziening;
- i. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

16.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van grond als volkstuin;
- b. de opslag van mest, hooibalen, zand, stenen of andere goederen op onbebouwde gronden.
- c. buiten de aanduiding "overige zone - parkeren", het gebruik van gronden als parkeerterrein.

16.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

16.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Groen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 16.1.
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

...

16.2.2 Veldschuur

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – veldschuur" mag de bestaande bebouwing worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bebouwing naar aard en omvang niet wordt vergroot.

16.2.3 Zonneveld

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zonnepanelen" zijn zonnepanelen op maaiveld tot een hoogte van 1 meter toegestaan.

Artikel 17 Functie Wonen

17.1 Gebruiksactiviteiten Wonen

17.1.1 Algemeen

Binnen het werkingsgebied Wonen zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met mantelzorg of een beroep of bedrijf aan huis;
- b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m².
- c. Met de daarbij behorende:
 1. tuinen, 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. (openbare) nutsvoorzieningen;
 7. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

17.1.2 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in lid 17.1.1 onder a gelden de regels van artikel 13;
- b. Wonen als bedoeld in lid 17.1.1 in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is alleen toegestaan ten behoeve van mantelzorg.
- c. Wonen als bedoeld in lid 17.1.1 is alleen toegestaan indien voorzien is in de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 bij de regels opgenomen "Landschapsplan Erve't Kromhof".
- d. In afwijking op het bepaalde onder a t/m c mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de functie en activiteiten worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is voorzien in de uitvoering en instandhouding van het in bijlage 2 opgenomen "Landschapsplan Erve't Kromhof".
- e. Het gebruik van bouwwerken als kamerverhuurpand is niet toegestaan.

17.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

17.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. In afwijking van artikel 22.29 lid 1 onder b geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts verleend wordt indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Landschapsplan Erve't Kromhof uit bijlage 2 van de regels van dit plan wordt voldaan.

17.2.2 Bouwen van gebouwen met aanduiding A

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvorm A" geldt dat:

- a. de inhoud van het woongebouw en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 2.900 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. er maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden uitgevoerd.

17.2.3 Bouwen van gebouwen met aanduiding B

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvorm B" geldt dat:

- a. de inhoud van een woning en bijbehorende bebouwing maximaal 600 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één (1) woning is toegestaan.

17.2.4 Bouwen van gebouwen met aanduiding C

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvorm C" geldt dat:

- a. de inhoud van een woning en bijbehorende bebouwing maximaal 1.200 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één (1) woning is toegestaan.

17.2.5 Bouwen van gebouwen met aanduiding D

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvorm D" geldt dat:

- a. de inhoud van een woning en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 2.275 m³ mag bedragen.
- b. er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. er maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in pandig worden uitgevoerd.

17.2.6 Bouwen van gebouwen met aanduiding E

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvorm E" geldt dat:

- a. de inhoud van een woning en bijbehorende bebouwing maximaal 815 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één (1) woning is toegestaan.

17.2.7 Bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf - en perceelafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter.
- d. voor overkappingen gelden dezelfde bouwregels als voor gebouwen, zoals genoemd in artikels 17.2.1, 17.2.2, 17.2.3, 17.2.4, 17.2.5 en 17.2.6.

17.2.8 Bijbehorende bouwwerken

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bijbehorende bouwwerken bouwvorm B" mag het bouwvolume van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m³ bedragen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bijbehorende bouwwerken bouwvorm E" mag het bouwvolume van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m³ bedragen.
- c. bijbehorende bouwwerken mogen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben.

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

Artikel 18 Archeologie

18.1 archeologisch onderzoeksgebied a

18.1.1 Verbod archeologisch onderzoeksgebied a

Ter plaatse van het werkingsgebied "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

18.1.2 Omgevingsplanactiviteiten archeologische onderzoeksgebieden

In afwijking van het bepaalde in lid 18.1.1 is de de daar bedoelde bouw van bouwwerken en uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden mogelijk op voorwaarde van een omgevingsvergunning.

18.1.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten archeologische onderzoeksgebieden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.1.2 wordt alleen verleend als:

- a. uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige archeologische waarden.
- b. burgemeester en wethouders kunnen afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder a indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- c. burgemeester en wethouders hebben advies gevraagd aan de regioarcheoloog.

Artikel 19 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

19.1 Algemene regels waterberging

- a. Als het verhard oppervlak (bouwwerken en/of overige verharding) wordt aangepast, moeten in verhouding met de oppervlakte van het verhard oppervlak op het bouwperceel 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 m² 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 voeren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied.

19.2 Beoordelingsregels waterberging bij omgevingsplanactiviteiten ten aanzien van bouwwerken en

Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een andere omgevingsplanactiviteit waarbij het verhard oppervlak wordt aangepast, gelden de regels in artikel 19.1 als beoordelingsregels;

Artikel 20 Parkeren

20.1 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 op eigen terrein, voor zover gelegen binnen de aanduiding "overige zone-parkeren".
- c. Stallingsplaatsen voor fietsen van bewoners en gebruikers van woningen dienen inpandig (in een gebouw of onder een overkapping) te worden gerealiseerd.

20.2 Beoordelingsregels parkeren bij omgevingsplanactiviteiten bouwwerken en gebruik

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of een omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden wordt alleen verleend, als wordt voldaan aan:

- a. de regels in lid 20.1;
- b. de parkeernormen en andere richtlijnen (zoals afmetingen van parkeerplaatsen) in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' of in een beleidsregel die deze nota wijzigt of vervangt.

Artikel 21 Cultuurhistorie

21.1 Algemene regels cultuurhistorie

- a. Ter plaatse van de aanduiding waarde 'cultuurhistorie - monumentaal gebied' zijn buiten het bouwvlak geen gebouwen en geen bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan uitgezonderd wat in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 is toegestaan;
- b. Binnen het werkingsgebied van dit hoofdstuk (H22B) is er geen gebouwerf aanwezig als beschreven in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor het toestaan van vergunningvrij bouwen.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2025, gemeente Enschede

