

Regels

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22C
Omgeving Haimersweg 200**

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22C omgeving Haimersweg 200

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	13
Artikel 5 Anti-dubbelregel	15
Artikel 6 Aanvraagvereisten	16
Artikel 7 Overgangsrecht	17
Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten	18
Artikel 8 Algemeen gebruiksverbod	18
Artikel 9 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard	19
Artikel 10 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen algemeen	20
Artikel 11 Beroep of bedrijf aan huis	22
Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie	23
Artikel 12 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschappelijke waarde	23
Artikel 13 Bos	25
Artikel 14 Groen	26
Artikel 15 Natuur	27
Artikel 16 Verkeer	28
Artikel 17 Wonen	29
Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema	31
Artikel 18 Bodemdalingsgebied	31
Artikel 19 Archeologisch onderzoeksgebied b	32
Artikel 20 Leiding - Gas	33
Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding	35
Artikel 22 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater	37
Artikel 23 Parkeren	38

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van vier nieuwe woning en omzetting van percelen naar de bestemming natuur onder de naamgeving 'Omgeving Haimersweg 200' te Enschede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22C) 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 22C 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 '22C.' 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 '22C' 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 (22C).
3. De regels in dit hoofdstuk (22C) zijn van toepassing op de locatie Omgeving Haimersweg 200, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22C-0003 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 H22C omgeving Haimersweg 200 met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22C-0003 van de gemeente Enschede.

3.2 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.

3.3 bebouwing:

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

3.4 bebouwingspercentage:

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

3.5 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.

3.6 bedrijf:

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

3.7 bedrijfswoning:

een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op het gebruik (werkfunctie) van de bij de woning behorende gebouwen of terrein, noodzakelijk is.

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 bed and breakfast 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 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.

3.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

3.11 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.

3.12 bouwperceel:

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

3.13 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

3.14 bouwvlak:

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

3.15 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

3.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut en pedicure, met uitzondering van seksinrichtingen.

3.20 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.

3.21 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 een grootschalig evenement plaatsvindt.

3.22 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.

3.23 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.

3.24 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. Met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

3.25 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.

3.26 huishouden:

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

3.27 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.

3.28 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/ wooneenheid kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privégebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, 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.

3.29 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 overleg ruimte of vergelijkbaar plaatsvinden en het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

3.30 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

3.31 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.

3.32 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.

3.33 onderbouw:

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

3.34 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.

3.35 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.36 overkapping:

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

3.37 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

3.38 plangebied:

het gebied waarop de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22C omgeving Haimersweg 200 van toepassing is.

3.39 prostitutie:

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

3.40 reguliere woning:

woning, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning.

3.41 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.

3.42 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.

3.43 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.

3.44 verdieping:

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

3.45 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.

3.46 vuurwerkbedrijf:

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

3.47 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.

3.48 werkingsgebied:

een gebied waarop regels van toepassing zijn.

3.49 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.

3.50 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.

3.51 woonkeet:

een loods, keet of ander soortgelijk bouwwerk, bestemd om te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheden.

3.52 woonwagen:

voor wonen bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

3.53 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.

3.54 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 bouwdiepte van een bouwwerk:

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

4.2 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.

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

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten (NEN 2580).

4.4 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.

4.5 dakhelling:

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

4.6 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid (NEN 2580).

4.7 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.

4.8 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave per m², uitgedrukt in kubieke meters: $\dots \text{m}^2 \times 0,055 \text{ m} = \dots \text{m}^3$ bergingsopgave voor bebouwing + het grondoppervlak van de te realiseren [half]verharding vermenigvuldigd met het aantal het aantal millimeters bergingsopgave per m², uitgedrukt in kubieke meters: $\dots \text{m}^2 \times 0,020 \text{ m} = \dots \text{m}^3$ bergingsopgave voor (half)verharding = totale bergingsopgave hemelwater.

4.9 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.

4.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen 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.

4.12 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.

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

De aanvraagvereisten bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is veriest op grond van dit hoofdstuk 22C.

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;
- i. Beschermde natuurwaarden;
- j. Cultuurhistorische waarde;
- k. Gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.2 Betrekken resultaat van vooraf doorlopen proces

Als het gaat om een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, worden de landschapsmaatregelen

als genoemd in artikel 10.2 betrokken bij de beoordeling van de criteria in lid 9.1.

Artikel 10 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen algemeen

10.1 Algemene bouwregel

- a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22C) gelden als beoordelingsregels als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan van gemeente Enschede voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals opgenomen in artikel 22.26 van het Omgevingsplan van gemeente Enschede.
- b. Bouwen is alleen toegestaan als dit in overeenstemming is met de ter plaatse toegestane functies en activiteiten op basis van dit omgevingsplan, al dan niet op voorwaarde van een omgevingsvergunning.
- c. De bouwregels in dit hoofdstuk (22C Omgeving haimersweg 200) gelden in aanvulling op of (bij strijdigheid) in afwijking van:
 1. artikel 22.29 (Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken).
 2. artikel 22.27 (Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing).
 3. artikel 22.36 (Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan).

10.2 Beeldkwaliteit omgeving Haimersweg 200

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 lid 1 van het omgevingsplan van de gemeente Enschede geldt dat het uiterlijk van bouwwerken die met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt kunnen worden niet in strijd zijn met de criteria voor beeldkwaliteit als afgebeeld en beschreven in het rapport "Erve Brinkcate Beeldkwaliteitsplan" in bijlage 4 (artikel 4.19 Omgevingswet).

10.3 Bestaand bouwwerk

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

10.4 Bestaande bouwwerk met afwijkende maatvoering

Voor een bestaand bouwwerk dat afwijkt van de in dit omgevingsplan toegestane maatvoeringen geldt bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als toegestane maatvoering.

10.5 Specifieke beoordelingsregel maatvoering bestaand bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3 voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande bebouwing die afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen, onder de volgende voorwaarden:

- a. een eventuele vergroting van de oppervlakte bedraagt niet meer dan 15% van de oppervlakte van de betreffende bestaande afwijkende bebouwing;
- b. de eventuele uitbreiding vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet toenemen;
- d. er wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9 .

10.6 Bestaande woningen niet splitsen

Bestaande (bedrijfs)woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere (bedrijfs)woningen.

10.7 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.

10.8 Bouwen van 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.

10.9 beoordelingsregels voor algemene afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken

10.9.1 Overige gevallen

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

- a. het met ten hoogste 10% afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en gebruiks-/functiegrenzen voor het realiseren van voorzieningen in het kader van opwekking van duurzame energie en/of klimaatadaptieve voorzieningen.
- b. het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk zou zijn en de horizontale afwijking van de bouw- en/of gebruiks-/functiegrens niet meer bedraagt dan 3 meter.

10.9.2 Algemene beoordelingsregel van toepassing

De omgevingsvergunningen als bedoeld in dit artikel 10.9.1 worden alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 9

Artikel 11 Beroep of bedrijf aan huis

11.1 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, 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 (9.00 tot 17.00 uur) 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.

11.2 Omgevingsplanactiviteit beroep en bedrijf aan huis

De volgende activiteiten zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning:

- a. Een groter vloeroppervlak dan bepaald in lid 11.1 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).

11.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit beroep en bedrijf aan huis

De omgevingsvergunningen als bedoeld in lid 11.2 worden alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.

Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie

Artikel 12 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschappelijke waarde

12.1 Gebruiksactiviteiten agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschappelijke waarden

12.1.1 Algemeen

De voor de functie Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschappelijke waarde aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en telen van gewassen, alsmede het behoud van landschapselementen, met daaraan ondergeschikt:

- a. het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch natuurbeheer,
- c. extensieve recreatie;
- d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
- f. terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

12.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen buiten het bouwvlak gedurende langer dan zes maanden per jaar;
- b. het gebruik van grond als volkstuin;
- c. het houden van een evenement, zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.
- d. het winnen van zand.

12.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:

- a. Het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Het uitvoeren van volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de functie Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden, Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarden, Bos of Natuur:
 1. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;



3. het leggen van drainagebuizen.
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan (TAM-omgevingsplan H22C omgeving Haimersweg 200).
 - d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
 - e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van de in de omschrijvingen van de onder b genoemde functies in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
 - f. telen van gewassen zijn niet toegestaan binnen een afstand van 50 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen.

12.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

12.4.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.
- b. De bouw van boogkassen is niet toegestaan.

12.4.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2 en 3.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

Artikel 13 Bos

13.1 Gebruiksactiviteiten

De voor Bos toegewezen gronden zijn bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:

- a. extensieve recreatie,
- b. openbare nutsvoorzieningen,
- c. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd),
- d. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 uitzondering gebruiksactiviteiten

Activiteiten strijdig met het bepaalde in 13.1 zijn:

- a. de opslag van mest, hooibalen, zand, stenen of andere goederen op onbebouwde gronden.

13.3 Toegestane bouwactiviteiten

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.
- b. Voor erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Artikel 14 Groen

14.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen het werkingsgebied Groen zijn de gronden bedoeld voor het behoud van landschapselementen en versterking van landschappelijke waarde, met daaraan ondergeschikt:

- a. bouwwerken, en voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, energieopslag, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- b. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- c. extensieve recreatie (bank);
- d. 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.

14.2 Overige zone - schuur

Aanvullend op het bepaalde in 14.1 is ter plaatse van de aanduiding "overige zone - schuur" opslag van materialen toegestaan en gebruik ten behoeve van onderhoud van het werkingsgebied groen.

14.3 Uitzondering gebruiksactiviteiten

Activiteiten strijdig met het bepaalde in 14.1 en 14.2 zijn:

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het gebruik van grond als (volks)tuin;
- c. het weiden van dieren;
- d. het winnen van zand.

14.4 Beoordelingsregels bouwen

- a. Op de voor Groen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 14.1 en 14.2.
- b. Bouwwerken mogen een oppervlakte van maximaal 50m² hebben en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 15 Natuur

15.1 Gebruiksactiviteiten natuur

15.1.1 Algemeen

- a. Binnen het werkingsgebied Natuur mogen de gronden gebruikt worden voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden (onder andere een bestaande ecoduct).
- b. Binnen het werkingsgebied Natuur mogen de gronden, in aanvulling op het bedoelde onder a, gebruikt worden voor 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. Binnen het werkingsgebied Natuur mogen de gronden, in aanvulling op het bedoelde onder a gebruikt worden voor voorziening ten behoeve van het opwekken en opslaan van energie ten behoeve van de vier woningen.
- d. extensieve recreatie is toegestaan, voor zover de onder a genoemde waarden hierdoor niet worden geschaad.

15.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het permanent of recreatief bewonen van een gebouw;
- b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- c. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.

15.1.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:

het plaatsen van zonnecollectoren ;

het plaatsen van materiaal ten behoeve van opslag (buurtbatterij).

15.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten gebruik

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1.3 wordt alleen verleend als:

- de zonnecollectoren gebruikt worden voor opwek ten behoeve van nabijgelegen woningen;
- het plaatsen van materiaal ten behoeve van opslag (buurtbatterij) dient voor opslag gebruik van nabijgelegen woningen;
- er sprake is van landschappelijke inpassing;
- wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 10.

15.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

Voor bouwactiviteiten gelden de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.

Voor artikel 15.1.1 lid c moet de plek in overeenstemming zijn met Bijlage 5 beplantingsplan & locatie veldopstelling zonnepanelen. De beplanting die is aangegeven op de locatie veldopstelling kan elders worden uitgevoerd.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Gebruiksactiviteiten

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

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 Wonen

17.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen het werkingsgebied Wonen is wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en/of huisvesting ten behoeve van mantelzorg, in een woning toegestaan.

17.2 Overige zone - ontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - ontsluiting" dienen de gronden met de aangelegen functie wonen te worden ontsloten.

17.3 Uitzondering op de gebruiksactiviteiten

- Wonen als bedoeld in lid 17.1 in een bijbehorend bouwwerk is alleen toegestaan ten behoeve van mantelzorg.
- Wonen als bedoeld in lid 17.1 is alleen toegestaan indien voorzien is in de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 bij de regels opgenomen "inrichtingsplan".
- In afwijking op het bepaalde onder b 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 'Inrichtingsplan'.
- Het gebruik van bouwwerken als kamerverhuurpand is niet toegestaan.

17.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

17.4.1 Algemeen

- Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak.
- Woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- Per bouwvlak mag één woning aanwezig zijn;
- Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor de 'maximum bouwhoogte (m)', geldt de daar aangegeven maximale bouwhoogte in meters.
- Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor de 'maximum goothoogte (m)', geldt de daar aangegeven maximale goothoogte in meters.

17.4.2 Bouwen van gebouwen met aanduiding A

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

- de inhoud van de woning en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 600 m³ mag bedragen;
- er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden uitgevoerd.

17.4.3 Bouwen van gebouwen met aanduiding B

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

- de inhoud van de woning en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 1080 m³ mag bedragen;
- er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden uitgevoerd;
- vanwege de ligging in het aandachtsgebied van een gasleiding, moet deze gevel brandwerend worden uitgevoerd.

17.4.4 Bouwen van gebouwen met aanduiding C

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

- a. de inhoud van de woning en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 560 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden uitgevoerd.

17.4.5 Bouwen van gebouwen met aanduiding D

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

- a. de inhoud van de woning en bijbehorende bouwwerken totaal maximaal 560 m³ mag bedragen;
- b. er maximaal één gebouw is toegestaan, vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden uitgevoerd.

17.4.6 Bouwen van een kelder

- a. Een kelder of onderbouw is toegestaan op locaties waar het bouwen van gebouwen is toegestaan, tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van een gebouw.
- b. De bovenkant van de vloer van een kelder of onderbouw mag maximaal 3 meter onder het peil liggen.

17.4.7 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 perceelafscheidings 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 en luifels gelden dezelfde bouwregels als voor gebouwen, zoals genoemd in artikels 15.3.1, 17.4.2, 17.4.3, 17.4.4 en 17.4.5.

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

Artikel 18 Bodemdalingsgebied

Binnen de op de verbeelding door middel van de gebiedsaanduiding "overig - bodemdalingsgebied" aangegeven gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij het Staatstoezicht op de Mijnen over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceelslocatie en verwachte levensduur van het gebouw.

Artikel 19 Archeologisch onderzoeksgebied b

19.1 archeologische onderzoeksgebieden

19.1.1 Verbod archeologisch onderzoeksgebied b

Ter plaatse van het werkingsgebied "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².

19.1.2 Omgevingsplanactiviteiten archeologische onderzoeksgebieden

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 voor de bouw van bouwwerken en/of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende functies en toegestane activiteit(en).

19.1.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten archeologische onderzoeksgebieden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.1.2 wordt alleen verleend als:

- a. Uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- b. Burgemeester en wethouders 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 advies hebben gevraagd aan de regioarcheoloog.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Aanduidingsomschrijving

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

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van in totaal vier hogedruk gastransportleidingen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding - gas" de volgende leidingen zijn toegestaan:
 1. een gastransportleiding met een maximale diameter van 6 inch;
 2. een gastransportleiding met een maximale diameter van 8 inch;
 3. een gastransportleiding met een maximale diameter van 12 inch;
 4. een gastransportleiding met een maximale diameter van 24 inch;
 5. een gastransportleiding met een maximale diameter van 36 inch.
- b. het doen gebruiken van de onder a. genoemde hogedruk gastransportleidingen voor het transporteren van (aard)gas onder:
 1. 40 bar voor de leidingen van 6, 8 en 12 inch;
 2. 80 bar voor de leidingen van 24 en 36 inch.
- c. de exacte ligging van de gastransportleidingen is weergegeven op de bijlage 6 behorende bij deze regels.

20.2 Verbod bouwen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze functie.

20.3 Uitzondering

- a. ten behoeve van onderhoud of vervanging is toegestaan de buisleidingen te vervangen in dezelfde diameter en dezelfde gasdruk. Tevens zijn toegestaan een kleinere diameter en lagere gasdruk. Het groepsrisico dient gelijk te zijn of minder te worden.

20.4 Omgevingsplanactiviteit bouwen

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen geldt per bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

20.5 beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten

- a. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 20.4 wordt beoordeeld of dit vanuit een oogpunt van de volksgezondheid, c.q. het doelmatig functioneren van de gastransportleiding geen bezwaren ontmoet.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan bij de beheerder van de leiding.

20.6 Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werken en werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning op een strook grond met een breedte van 5 meter, ter weerszijden van de in het plan aangegeven lijn 'leiding - gas', de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;

5. het aanleggen en verharden van wegen en paden, het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 7. diepploegen;
 8. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 9. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
 10. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleiding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

20.7 Specifieke gebruiksregels

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

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

20.8 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 38.5 ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit niet tot gevolg heeft dat de leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 Aanduidingsomschrijving

Binnen het werkingsgebied van het werkingsgebied "Leiding - Hoogspanningsverbinding" mogen de gronden gebruikt worden voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Verbod bouwen

Binnen het werkingsgebied van de aanduiding "Leidingzone - Hoogspanningsverbinding" is het oprichten van bouwwerken verboden.

21.3 Uitzondering

Van het onder 21.2 beschreven verbod is uitgezonderd:

- a. de oprichting van bouwwerken ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 50 meter;
- b. het bouwen van nutsvoorzieningen, waarvoor een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte (per bouwwerk) van maximaal 25 m² geldt.

21.4 Omgevingsplanactiviteit bouwen

Op voorwaarde van een omgevingsvergunning het bouwen (in afwijking van het bepaalde in lid 21.2) van bouwwerken mogelijk.

21.5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

- a. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 21.4 wordt beoordeeld of dit vanuit een oogpunt van de volksgezondheid, c.q. het doelmatig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding geen bezwaren ontmoet.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan bij de beheerder van de leiding.

21.6 Omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werken en werkzaamheden

21.6.1 Omgevingsplanactiviteit

Binnen het werkingsgebied van de aanduiding "Leidingzone - Hoogspanningsverbinding" is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- en weghoogte.

21.6.2 Uitzondering

De onder 21.6.1 bedoelde verboden gelden niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de grond betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

21.6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit werkzaamheden en werken

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit binnen het werkingsgebied "Leidingzone - Hoogspanning" als bedoeld in lid 21.6.1, wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 21.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoogspanningsverbinding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.6.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan bij de beheerder van de leiding.

Artikel 22 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

22.1 Beoordelingsregels waterberging bij omgevingsplanactiviteit bouwen

- a. In verhouding met de oppervlakte van bouwwerken moeten voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bouwwerken, bij voorkeur in combinatie met drainage.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein.
- c. De minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 55 mm per m² bebouwd oppervlak.
- 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.

22.2 Specifieke beoordelingsregel waterberging bij omgevingsplanactiviteit bouwen

Als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9 kunnen Burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Artikel 23 Parkeren

23.1 Beoordelingsregels parkeren bij omgevingsplanactiviteiten bouwen en gebruik

- a. Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het (ver)bouwen van bouwwerken en/of voor 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. Bij de beoordeling of er wordt voldaan aan het genoemde onder a wordt 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.
- c. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein.
- d. Als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9 kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b voor zover bij de betreffende omgevingsvergunning aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2025, gemeente Enschede

