

Regels

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22T
Woningbouwplan Telgendijk**

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk

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 Toepassingsbereik bouwregels	20
Artikel 11 Algemene bouwregel	21
Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen	22
Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis	24
Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie	25
Artikel 14 Agrarisch - Stadsrandzone	25
Artikel 15 Groen	27
Artikel 16 Recreatie - Volkstuin	29
Artikel 17 Verkeer	30
Artikel 18 Wonen	31
Artikel 19 Natuur	33
Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema	35
Artikel 20 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater	35
Artikel 21 Gewasbeschermingsmiddelen toepassen	36
Artikel 22 Parkeren	37
Artikel 23 Geluid	38

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van 196 woningen aan de oostzijde van Enschede. Dit TAM-omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22T) 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 om 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 22T 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 '22T.' 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 '22T.' gelezen worden.

Bij een wijziging van het omgevingsplan van gemeente Enschede waarbij regels worden vernummerd zonder dat de inhoud wezenlijk wijzigt, worden bestaande verwijzingen naar eerder regels geacht te verwijzen naar de overeenkomstige regels met de nieuwe nummering.

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. De enige uitzondering hierop is dat de regels van het tijdelijk omgevingsplan, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003) en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003), ongewijzigd en onverminderd van kracht blijven op de locatie in het derde lid.
2. De regels in hoofdstuk 1 tot en met 5, met uitzondering van Artikelen 2.7 t/m 2.10, 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 (22T).
3. De regels in dit hoofdstuk (22T) zijn van toepassing op de locatie Woningbouwplan Telgendijk, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22T-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

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

3.1 plan:

de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22T-0003 va de gemeente Enschede.

3.2 afhaalzaak:

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

3.3 ambachtelijke bedrijvigheid:

kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk 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, naaiaatelier, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij en beoefening van scheppende en beeldende kunst.

3.4 appartement:

een woning:

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

3.5 bebouwing:

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

3.6 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 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.

3.8 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.

3.9 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 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, 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 ecologische corridor

een verbinding tussen verschillende natuurgebieden, zodat de soorten die in zo'n natuurgebied leven, zich kunnen verplaatsen van het ene naar het andere gebied.

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 garagebedrijf:

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

3.22 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

3.23 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.

3.24 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.

3.25 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

3.26 horecabedrijf:

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

3.27 huishouden:

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

3.28 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.

3.29 infrastructureel kunstwerk:

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

3.30 kamerverhuurpand:

een woning die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privégebruik (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.

3.31 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.

3.32 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

3.33 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.

3.34 maatschappelijke basisfuncties

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

Hieronder vallen in dit plan uitsluitend:

- apotheek;
- bibliotheek;
- praktijkruimte, zoals artspraktijk en fysiotherapeut;
- gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

3.35 middeldure huurwoning

huurwoning als bedoeld in lid 1 onder c van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger) en waarvan de instandhouding voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

3.36 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.

3.37 onderbouw:

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

3.38 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.

3.39 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.40 overkapping:

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

3.41 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

3.42 plangebied:

het gebied waarop de omgevingsplanwijziging TAM-omgevingsplan H22T Telgendijk (het plan) van toepassing is.

3.43 prostitutie:

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

3.44 reguliere woning

woning, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning.

3.45 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.

3.46 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de instandhouding voor de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' omschreven doelgroepen voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

3.47 stadslandbouw:

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

3.48 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.

3.49 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

3.50 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.

3.51 verdieping:

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

3.52 volkstuin:

Terrein voor niet-commerciële sier- en groenteteelt.

3.53 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.

3.54 vuurwerkbedrijf:

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

3.55 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.

3.56 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.

3.57 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 huishouden. Daarbij zijn alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

3.58 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.

Artikel 4 Meet- en Rekenbepalingen

Bij toepassing van deze regels 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 Bruto vloeroppervlak van een gebouw (B.V.O.):

Bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

4.6 Buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voor zover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

4.7 Gebruiksoppervlak van een woning

De gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of wooneenheid.

4.8 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.

4.9 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. In dit plan is naar verwachting in de nieuwe situatie ruim 1,7 hectare verhard oppervlak. Met een minimale waterbergingsopgave van 55 liter per vierkante meter verhard oppervlak, is de benodigde hoeveelheid waterberging in dat geval 972m³.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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 1.5.2 en Artikel 2.2 van het omgevingsplan van gemeente Enschede, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22T.

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan (het plan) 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 (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 functies).

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 van de daar geldende 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) vergunningsplichtige milieubelastende activiteiten in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving.

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

9.1 Criteria

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

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

9.2 Betrekken beeldskwaliteitsplan 'Telgendijk 2026'

Als het gaat om een vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, wordt de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Telgendijk 2026' (BKP) betrokken bij de beoordeling van de criteria in lid 9.1.

Artikel 10 Toepassingsbereik bouwregels

- a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden als beoordelingsregels als bedoeld in Artikel 2.11 van het omgevingsplan van gemeente Enschede voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals opgenomen Artikel 2.1 van het omgevingsplan van gemeente Enschede.
- b. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden in aanvulling op of (bij strijdigheid) in afwijking van de beoordelingsregels in hoofdstuk 1 tot en met 5 van het omgevingsplan van Enschede voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.
- c. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden eveneens als ruimtelijke regels voor de vergunningvrije bouwactiviteiten als bedoeld in Artikel 2.5 het omgevingsplan van Enschede, waarop het omgevingsplan onverminderd van toepassing is.

Artikel 11 Algemene bouwregel

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

Artikel 12 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

12.1 Beleidsregels Beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026'

Om zo goed mogelijk te borgen dat een bouwplan voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken voldoet aan de gewenste kwaliteit en het gewenste concept dat voorzien is in ontwikkelgebied Telgendijk, is het, aanvullend op de overige beoordelingsregels in dit plan, verplicht om aan de principes uit de beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' (of diens opvolger) te voldoen. Bij de aanvraag (artikel 6) moet dat aangetoond worden.

12.2 Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstand)

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.35 lid 1 van het omgevingsplan van de gemeente Enschede geldt het volgende: Het uiterlijk van bouwwerken mag niet in strijd zijn met een voldoende beeldkwaliteit en moet daarom voldoen aan de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' (of diens opvolger). Deze zijn vastgesteld als beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
- b. Het onder a bepaalde is uitsluitend van toepassing op bouwwerken waarvoor de genoemde beleidsregels bij de vergunningverlening het toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken zijn geweest.
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.34 onder a van het omgevingsplan van de gemeente Enschede geldt het volgende: Het uiterlijk van bouwwerken (met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is) mag niet in strijd zijn met een voldoende beeldkwaliteit en moet daarom voldoen aan de beeldkwaliteitseisen voor bouwwerken, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' (of diens opvolger). Deze zijn vastgesteld als beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

12.3 Maximum bouwhoogte

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

12.4 Maximum goothoogte

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

12.5 Maximum aantal woningen

Ter plaatse van een gebied met een norm (maatvoering) voor 'maximum aantal woningen', geldt het daar aangegeven maximale aantal woningen.

12.6 Gebouwen

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

12.7 Nutsvoorzieningen

Daar waar het bouwen van nutsvoorzieningen is toegestaan, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen in aanvulling op het bepaalde in artikel 12.8 en artikel 12.13:

- 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.

12.8 Kelders

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

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

12.9 Uitstekende ondergeschikte bouwdelen

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

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

12.10 Overige niet elders genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter.
- b. In afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter zijn als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.
- c. De maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter.
- d. Op locaties waar geen sprake is van een voorgevelrooilijn bij gebouwen en/of bouwvlakken, zoals bedoeld in artikel 3.65, bedraagt de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen 2 meter.
- e. De maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter.
- f. In afwijking van e mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 10 meter zijn als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 9.
- g. Openbare sport- en speeltoestellen mogen een maximum bouwhoogte van 4 meter hebben en een maximum oppervlakte van 20 m² per bouwwerk hebben.
- h. Binnen een bouwvlak zijn andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn.
- i. Voor overkappingen gelden dezelfde bouwregels als voor gebouwen.
- j. De maximum bouwhoogte van andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken bedraagt 5 meter.



Artikel 13 Beroep of bedrijf aan huis

13.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met 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 Agrarisch - Stadsrandzone

14.1 Gebruiksactiviteiten Agrarisch - Stadsrandzone

Binnen het werkingsgebied 'Agrarisch - Stadsrandzone' mogen de gronden gebruikt worden voor:

1. het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
2. natuurgebieden en (agrarisch) natuurbeheer;
3. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen. Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gewasbeschermingsmiddelen toepassen' bij het telen van gewassen in de openlucht het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen alleen is toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning overeenkomstig het gestelde in artikel 21 is verleend;
4. sier- en moestuinen;
5. extensieve recreatie;
6. groenvoorzieningen;
7. houtwallen en boomsingels;
8. voorzieningen ten behoeve van de bescherming van flora en fauna;
9. uit- en inritten, en erftoegangswegen;
10. wandel- en fietspaden;
11. speelvoorzieningen, en picknickplaatsen;
12. kunstobjecten, educatie en straatmeubilair;
13. nutsvoorzieningen;
14. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen, vijvers, poelen, wadi's en bijbehorende kunstwerken als bruggen en duikers;
15. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsleidingen en hoge druk aardgastransportleidingen;
16. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en voorzieningen.

14.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de functie 'Agrarisch - Stadsrandzone', wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het gebruik van de overige schuren en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

14.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:

- a. Het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 3. het aanleggen of verharden van wegen, paden, of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, buiten een agrarisch bouwperceel, en met een oppervlakte van meer dan 50m²;
 4. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 5. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de

- grondwaterstand;
6. het leggen van drainagebuizen.
- b. De in lid 14.3 onder a, bedoelde omgevingsvergunningplichten 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 deze wijziging van het Omgevingsplan.
- c. De omgevingsvergunningen voor de in lid 14.3, onder a, genoemde werken en werkzaamheden worden geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel voor de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de natuurlijke waarden en/of de aanwezige archeologische, c.q. cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

14.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

14.4.1 Algemeen

Binnen de voor 'Agrarisch - Stadsrandzone' aangewezen gronden gelden de bouwregels in dit artikel (14.4) aanvullend op of, bij strijdigheid, in afwijking van de algemene bouwregels in artikel 12.

14.4.2 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. voor niet eerder genoemde overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 15 Groen

15.1 Gebruiksactiviteiten Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

15.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de functie Groen wordt in ieder geval gerekend de opslag van zand, stenen of andere goederen op onderbouwde gronden.

15.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

- a. De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:
 - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en 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, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 - 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - 7. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a 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 de wijziging van het Omgevingsplan.
- c. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a worden geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

15.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

15.4.1 Algemeen

- a. Binnen de voor 'Groen' aangewezen gronden gelden de bouwregels in dit artikel, in afwijking van de algemene bouwregels in artikel 12.
- b. Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (dus geen gebouwen) in overeenstemming met het bepaalde in lid 15.1 worden gebouwd.

15.4.2 Overige bouwwerken en straatmeubilair

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken en overig straatmeubilair mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1.20 meter bedragen.

15.4.3 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van speelvoorzieningen mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

15.4.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag per bouwwerk maximaal 25 m² bedragen.

15.4.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in dit artikel mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 16 Recreatie - Volkstuin

16.1 Gebruiksactiviteiten Recreatie - Volkstuin

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

- a. volkstuinen;
- b. groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- c. overige voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, andere werken, erven en terreinen.

16.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze functie wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie of wonen.

16.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

16.3.1 Algemeen

Binnen de voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden gelden de bouwregels in dit artikel (16.3) aanvullend op of, bij strijdigheid, in afwijking van de algemene bouwregels in artikel 12.

16.3.2 Gebouwen en overige bouwwerken

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

- a. de bouw van bergingen, planten- en boogkassen slechts is toegestaan bij volkstuinen met een oppervlakte van minimaal 100 m², waarbij per volkstuin maximaal 20 m² aan deze vorm van bebouwing is toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de maximum bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- e. de maximum bouwhoogte van andere, niet eerder genoemde, overige bouwwerken bedraagt 2,50 meter.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Gebruiksactiviteiten Verkeer

- a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen;
 2. voet- en fietspaden;
 3. infrastructurele kunstwerken, zoals viaducten en bruggen;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. laden en lossen;
 6. groenvoorzieningen;
 7. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 8. geluidwerende voorzieningen;
 9. (openbare) nutsvoorzieningen;
 10. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

17.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

Artikel 18 Wonen

18.1 Gebruiksactiviteiten Wonen

18.1.1 Algemeen

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

18.1.2 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in lid 18.1.1 onder a gelden de regels van artikel 13.
- b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is verboden voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg.
- c. Het gebruik van garageboxen is verboden voor iedere vorm van bewoning.

18.2 Appartementen

Voor de realisatie van appartementen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Binnen het werkingsgebied 'wonen' zijn ook woningen in de vorm van appartementen toegestaan.
- b. Er geldt geen minimaal gebruiksoppervlak voor appartementen.

18.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

18.4 Sociale huur

- a. Minimaal 75% van het totaal aantal woningen in het plangebied betreft sociale huurwoningen.
- b. Het is niet toegestaan om tijdens de in de 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger) genoemde instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen, een sociale huurwoning in gebruik te geven:
 - 1. als reguliere woning;
 - 2. als middeldure huurwoning;
 - 3. voor een hogere maximale huurprijs dan voor sociale huurwoningen is vastgelegd in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger).

18.5 Omgevingsplanactiviteit omzetten sociale huur

- a. Na afloop van de in het tweede lid van artikel 18.4 bedoelde instandhoudingstermijn is het bedoelde in artikel 18.4, lid b, onder 1 en 2 toegestaan op voorwaarde van een omgevingsvergunning.
- b. Voor (een aanvraag om) een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zijn voor wat het gebruik betreft de in artikel 6 bedoelde aanvraagvereisten van toepassing.

18.6 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit omzetten sociale huur

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.5 wordt alleen verleend als ook wordt voldaan aan de overige geldende regels op de betreffende locatie, met uitdrukkelijke aandacht voor het voldoen aan de regels in artikel 22 (Parkeren).

Artikel 19 Natuur

19.1 Gebruiksactiviteiten Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
- b. 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.
- c. De realisatie en duurzame instandhouding van de ecologische corridor, zoals opgenomen in bijlage 1.

19.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de functie 'Natuur' wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- b. Het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.

19.3 Omgevingsplanactiviteiten gebruik

- a. De volgende activiteiten zijn verboden zonder omgevingsvergunning:
 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en 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, met een oppervlakte van meer dan 50m²;
 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van grondwaterstand;
 7. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a 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 de wijziging van het omgevingsplan;
- c. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a worden geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

19.4 Ecologische corridor

- a. Uiterlijk 31-12-2027 moet een ecologische corridor gerealiseerd zijn en daarna in stand blijven, zoals opgenomen in bijlage 1.
- b. In afwijking van het gestelde in 19.3 is geen omgevingsvergunning nodig voor activiteiten om te komen tot de realisatie en duurzame instandhouding van de ecologische corridor als bedoeld onder a.

19.5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

19.5.1 Algemeen

- a. Binnen de voor 'Natuur' aangewezen gronden gelden de bouwregels in dit artikel, in afwijking van de algemene bouwregels in artikel 12.
- b. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (dus geen gebouwen) in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 worden gebouwd.



19.5.2 Overige bouwwerken

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1.20 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen.

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

Artikel 20 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

20.1 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 binnen het plangebied (uiteraard met toestemming grondeigenaar).
- 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.
- e. In afwijking van c is het mogelijk om de voorzieningen als bedoeld onder a niet (geheel) binnen het plangebied te realiseren, onder de volgende voorwaarden (uiteraard met toestemming eigenaar terrein buiten plangebied):
 1. Berging of infiltratie van hemelwater is redelijkerwijs niet geheel mogelijk op doelmatige wijze binnen het plangebied.
 2. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied wordt ten allen tijde voldoende voorzien in waterbergende voorzieningen in relatie met de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied.
 3. In het geval van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een andere omgevingsplanactiviteit waarbij het verhard oppervlak wordt aangepast, wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9
 4. De voldoende waterbergende voorzieningen als bedoeld onder a moeten in stand gehouden worden.
- f. De voldoende waterbergende voorzieningen als bedoeld onder a moeten in stand gehouden worden.

20.2 Beoordelingsregels waterberging bij omgevingsplanactiviteiten ten aanzien van bouwwerken en verharding

Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken of een andere omgevingsplanactiviteit waarbij het verhard oppervlak wordt aangepast, gelden de regels in artikel 20.1 als beoordelingsregels.

Artikel 21 Gewasbeschermingsmiddelen toepassen

21.1 Gewasbeschermingsmiddelen - vergunningplicht

Bij het telen van gewassen in de openlucht ter plaatse van de aanduiding 'gewasbeschermingsmiddelen toepassen' is het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen verboden zonder omgevingsvergunning.

21.2 Gewasbeschermingsmiddelen - specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in subparagraaf 21.1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een omschrijving van de te telen gewassen;
- b. een tekening waarop de gronden worden aangegeven waarop de gewassen worden geteeld en waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast;
- c. Een locatiespecifiek onderzoek waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen;;
- d. Indien dit uit het onderzoek als bedoeld in lid c noodzakelijk blijft, een landschappelijk inpassingsplan waarin de benodigde landschappelijke maatregelen worden uitgewerkt die nodig zijn om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

21.3 Gewasbeschermingsmiddelen - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in subparagraaf 21.1 wordt slechts verleend als:

- a. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen;
- b. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing indien dit noodzakelijk is op grond van een locatiespecifiek onderzoek.

21.4 Gewasbeschermingsmiddelen - voorschriften

Bij een omgevingsvergunning als bedoeld in subparagraaf 21.1 kunnen - met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat - vergunningvoorschriften worden gesteld ten aanzien van:

- a. de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden;
- b. de landschappelijke inpassing om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Artikel 22 Parkeren

22.1 Algemene regels parkeren

- a. Bij het (ver)bouwen van bouwwerken en/of het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden moet, gelet op de omvang en het gebruik daarvan, in voldoende mate worden voorzien in ruimte voor:
 - 1. het parkeren van auto's;
 - 2. het stallen van fietsen;
 - 3. het stallen van brommers, scooters en andere soortgelijke vervoersmiddelen.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden binnen het plangebied.
- c. In afwijking van b is het mogelijk om de voorzieningen als bedoeld onder a niet geheel binnen het plangebied te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. Er wordt aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte voorzien;
 - 2. In het geval van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 9.
- d. Stallingsplaatsen voor fietsen van bewoners van appartementen dienen inpandig (in een gebouw of onder een overkapping) te worden gerealiseerd.
- e. Bij de beoordeling of er wordt voldaan aan het genoemde onder a gelden de parkeernormen en andere richtlijnen (zoals afmetingen van parkeerplaatsen) in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Enschede 2025' of in een beleidsregel die deze Nota wijzigt of vervangt.

22.2 Beoordelingsregels parkeren bij omgevingsplanactiviteiten bouwwerken en gebruik

Bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of een omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken en/of gronden, gelden de regels in artikel 22.1 als beoordelingsregels.

Artikel 23 Geluid

23.1 Gebruiksactiviteiten geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' is het gezamenlijk geluid, zoals bedoeld in Besluit bouwwerken leefomgeving, voor zover deze meer bedraagt dan 53 dB, de waarde als is aangegeven in de tabel in bijlage 5 behorende bij het in bijlage 2 van dit plan opgenomen onderzoek verkeer en geluid (kenmerk 021869.20251103.R1.11, d.d. 17 april 2026 opgesteld door Goudappel).

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2026, gemeente Enschede