Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22G Rigelstraat 3

Status: Vastgesteld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22G Rigelstraat 3

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 12
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Aanvraagvereisten 16
Artikel 8 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard 17
Artikel 9 Overgangsrecht 18

Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten **19**
Artikel 10 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen 19
Artikel 11 Beroep of bedrijf aan huis 21

Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie **22**
Artikel 12 Functie wonen 22

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema **23**
Artikel 13 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater 23
Artikel 14 Cultuurhistorie 24
Artikel 15 Geluid 25
Artikel 16 Parkeren 26

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van 32 woningen op het perceel Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 te Enschede en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22G) van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en/of https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op 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 22G 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 '22G' 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 ‘22G’ 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, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en de regels in afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk (22G) zijn van toepassing op de locatie Rigelstraat 3 en G.J. van Heekstraat 173 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.TAMH22G-0003 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.
4. In afwijking van het bepaalde onder 1 blijven de regels van het tijdelijk omgevingsplan, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003), ongewijzigd en onverminderd van kracht.

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 H22G Rigelstraat 3 met identificatienummer NL.IMRO.0153.TAMH22G-0003 van de gemeente Enschede.

3.2 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

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

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

3.3 appartement:

een woning:

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

3.4 bebouwing:

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

3.5 bebouwingspercentage:

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

3.6 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

3.7 bedrijf:

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

3.8 beroep of bedrijf aan huis:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

3.9 beschermde boom:

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

3.10 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.

3.11 bijgebouw:

een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

3.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

3.13 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.

3.14 bouwperceel:

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

3.15 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

3.16 bouwvlak:

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

3.17 cultuurhistorisch deskundige:

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

3.18 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

3.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

3.20 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.

3.21 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.

3.22 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.

3.23 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 huishouden:

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

3.25 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.

3.26 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.

3.27 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 het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

3.28 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

3.29 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

3.30 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 omgevingsplan uitsluitend:

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

3.31 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 H22G Rigelstraat 3 van toepassing is.

3.39 praktijkruimte:

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

3.40 prostitutie:

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

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 sekstheater, 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 verdieping:

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

3.44 voorgevelrooilijn:

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

3.45 vuurwerkbedrijf:

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

3.46 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.

3.47 werkingsgebied:

een gebied waarop regels van toepassing zijn.

3.48 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.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

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

4.1 afstand tot de perceelsgrens:

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

4.2 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

4.3 bouwdiepte van een bouwwerk:

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

4.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.5 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.

4.6 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

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

4.7 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.8 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid:

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

4.9 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4.10 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

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

4.11 inhoud van een bouwwerk (volume):

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

4.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

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

4.13 ondergeschikte bouwdelen:

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

4.14 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.15 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

4.16 plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

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

Artikel 5 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 van de daar geldende regels: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan huisvesting in verband met 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 6 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 7 Aanvraagvereisten

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

Artikel 8 Algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteiten, voor zover van toepassing verklaard

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.

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en indien van toepassing een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Overgangsbepaling

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 worden voortgezet.

9.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, na de inwerkingtreding van deze wijziging op het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hoofdstuk 2 Algemene activiteiten

Artikel 10 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

10.1 Algemene bouwregel

a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22G) gelden als beoordelingsregels als bedoeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan van gemeente Enschede voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals opgenomen artikel 22.26 van het omgevingsplan van gemeente Enschede.
b. Bouwen is alleen toegestaan als dit in overeenstemming is met de ter plaatse toegestane functies en activiteiten op basis van dit omgevingsplan.
c. De bouwregels in dit hoofdstuk (22G) 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).

10.2 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.

10.3 Gebouwen

a. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen een op de kaart aangegeven 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.

10.4 Overige niet elders genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De maximum bouwhoogte van erf - en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter.
b. In afwijking van a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter zijn als wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 8.
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 3.44, bedraagt de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen 2 meter.
e. Binnen een bouwvlak zijn andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn.
f. Voor overkappingen gelden dezelfde bouwregels als voor gebouwen.
g. De maximum bouwhoogte van andere, niet elders genoemde, overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

10.5 Kelders

Daar waar het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen geheel of gedeeltelijk 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. In afwijking van het bepaalde in a is het mogelijk om gebouwen en terreinen te onderkelderen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening als:
    1. dit ten behoeve van parkeren op eigen terrein is en
    2. dit uit een oogpunt van functionaliteit en/of veiligheid noodzakelijk is.
d. In alle gevallen wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 8.

10.6 Maximum bouwhoogte

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

10.7 Maximum goothoogte

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

10.8 Maximum aantal woningen

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

10.9 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.

10.10 Beoordelingsregels voor algemene afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken

10.10.1 Algemeen

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.
c. het bouwen van een (ondergrondse) voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk gebied en/of om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 13.

10.10.2 Algemene beoordelingsregel van toepassing

De omgevingsvergunningen als bedoeld in dit artikel 10.10.1 worden alleen verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 8.

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 m^2;
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.

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 8.

Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie

Artikel 12 Functie wonen

12.1 Gebruiksactiviteiten wonen

12.1.1 Algemeen

a. Binnen het werkingsgebied Wonen is wonen toegestaan, 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 en tuinen;
    6. (openbare) nutsvoorzieningen;
    7. uit- en inritten, toegangswegen, wandel- en fietspaden.

12.1.2 Specifieke gebruiksregels

a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in lid 12.1.1 onder a gelden de regels van artikel 11;
b. Het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning is verboden.

12.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

12.2.1 Algemeen

a. Aanvullend op de beoordelingsregels voor bouwen in artikel 10 en hoofdstuk 4 gelden de beoordelingsregels in dit lid 12.2 voor bouwactiviteiten.
b. De gebruiksoppervlakte van de appartementen dienen minimaal 75 m2 te bedragen, waarbij in afwijking daarvan:
    1. maximaal 1 appartement een minimale oppervlakte heeft van 33 m2;
    2. maximaal 5 appartementen een minimale oppervlakte hebben van 58 m2;
    3. maximaal 18 appartementen een minimale oppervlakte hebben van 69 m2;
c. In aanvulling op het bepaalde onder b is het niet toegestaan om appartementen te splitsen in kleinere appartementen.

12.2.2 Gebouwen buiten het bouwvlak

Achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen met een maximale oppervlakte van 30 m2.

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

Artikel 13 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

13.1 Beoordelingsregels waterberging bij omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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 m^2 bebouwd oppervlak.
d. De onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied.

13.2 Specifieke beoordelingsregel waterberging bij omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Als wordt voldaan aan de algemene beoordelingsregel in artikel 8 kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Artikel 14 Cultuurhistorie

14.1 Karakteristieke objecten

14.1.1 Verbod wijziging bouwwerk en slopen

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing. Daaronder wordt ook het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing verstaan.

14.1.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 14.1.1 geldt niet voor wijzigingen aan bebouwing:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan (TAM-omgevingsplan H22G Rigelstraat 3) een omgevingsvergunning is verleend;
b. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied, tenzij het wijzigingen aan bebouwing betreft die zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding;
d. anders dan bedoeld onder a t/m c en waarbij de cultuurhistorisch deskundige oordeelt dat er geen sprake is van een wijziging van de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van de bebouwing. Het betreft bijvoorbeeld delen van een bouwwerk die niet bijdragen aan de karakteristiek van het bouwwerk.

14.1.3 Omgevingsplanactiviteit karakteristieke objecten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 voor het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing.

14.1.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit karakteristieke objecten

a. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 14.1.3 wordt beoordeeld of de aangevraagde bouwkundige wijzigingen aanvaardbaar zijn in relatie tot de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van het karakteristieke object. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde of vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 14.1.3 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
    1. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn niet langer aanwezig en kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan de bebouwing worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn in redelijkheid niet langer te handhaven.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.1.3 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders altijd advies aan een cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 15 Geluid

15.1 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 grafische weergave in bijlage 4 behorende bij het in bijlage 1 van dit plan opgenomen geluidsonderzoek 'Herbestemming School Rigelstraat 3 Enschede' (rapportnummer 24-11082.R01.V01, d.d. 8 januari 2025 van Alcedo).

Artikel 16 Parkeren

16.1 Beoordelingsregels parkeren bij omgevingsplanactiviteiten bouwwerken 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 2025' 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 8 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

© Oktober 2025, gemeente Enschede

enschede.nl