



Voor een gebruiksvriendelijkere weergave is dit voorbereidingsbesluit beter te bekijken via de link <https://enschede.viewer.ow.planoview.nl/omgevingsplan-concept?s=91a88b1b-bc02-4341-b38e-aa5c8b5bc2a7>

Tijdelijk regelingdeel: Voorbereidingsbesluit Kleinschalige units, opslag- en garageboxen

Kleinschalige units, opslag- en garageboxen

Vorrangsbepaling

In aanvulling op en/of in afwijking van de bepalingen in het omgevingsplan van de gemeente gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen behorende bij dit voorbereidingsbesluit zijn opgenomen in [Bijlage I Begripsbepalingen](#).

Artikel 1.2 Verbod nieuwvestiging kleinschalige units, opslag- en garageboxen

1. Op percelen waar een [bedrijf](#) , niet zijnde [beroep of bedrijf aan huis](#) , is toegestaan, is het verboden om bouwwerken en gronden op/in te richten, te gebruiken of te laten gebruiken voor een [unit, opslag- of garagebox](#) , al dan niet in een [bedrijfsverzamelgebouw](#) .
2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor een [unit, opslag- of garagebox](#)  met een [gebruiksoppervlakte](#)  van 100 m² of meer op één [bouwlaag](#) .
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor bouwwerken die integraal gebruikt worden voor de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde [bouwperceel](#)  gelegen [bedrijf](#) , waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandig gebruik of opslag.

Toelichting

Gebruiksoppervlakte op de begane grond

De gebruiksoppervlakte van elke individuele unit, opslag- of garagebox op de begane grond moet ten minste 100 m² zijn. De oppervlakte van een eventueel aanwezige verdiepingsvloer telt daarbij niet mee.

Gebruiksoppervlakte op een verdieping

Als een individuele unit, opslag- of garagebox niet gelegen is op de begane grond maar op een verdieping, dan bedraagt de gebruiksoppervlakte van deze individuele, op de verdieping gelegen unit, opslag- en/of garagebox ten minste 100 m² op een enkele verdieping.

Gebruiksoppervlakte definitie

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt in het Besluit bouwwerken leefomgeving verwezen naar de norm

Hoofdstuk 2 Overgangsrecht

Artikel 2.1 Overgangsbepaling

Het in [Artikel 1.2, eerste lid](#) bedoelde verbod geldt niet voor oprichting en gebruik van een [unit, opslag- of garagebox](#) , die voldoet aan voorwaarde a of aan beide voorwaarden b en c:

- a. toegestaan op basis van een vergunning die na 12 juli 2022 is verleend.
- b. legaal aanwezig, al dan niet op basis een vergunning.
- c. het gebruik is niet langer dan een jaar onderbroken sinds 12 juli 2022.

Bijlage I Begripsbepalingen

bedrijf

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

bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca / kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;

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;

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;

bouwperceel

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

gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;

unit, opslag- of garagebox

bouwwerk of gedeelte van een bouwwerk, bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte.