

Kleinschalige units, opslag- en garageboxen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede besluit:

Artikel I

De ontwerp wijziging omgevingsplan 'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen' vrij te geven voor terinzagelegging,

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

De ontwerp omgevingsplanwijziging ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage. Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad.

Aldus besloten op 3 juni 2025.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Begrippen

[Red: Artikel 1.1 verplaatst van hoofdstuk 1 naar afdeling 1.1.]

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Bijlage I Begripsbepalingen bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 1 t/m 21 van dit omgevingsplan.
- ~~1 2.~~ Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
In aanvulling op het eerste lid, zijn begripsbepalingen in Bijlage I Begripsbepalingen ook van toepassing op hoofdstuk 22 voor zover die begrippen zijn opgenomen in Bijlage III Begrippen bruidsschat .
- ~~2 3.~~ Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
Voor zover een in het eerste of tweede lid genoemde begripsbepaling ontbreekt, zijn op hoofdstuk 1 tot en met 22 van dit omgevingsplan ook begripsbepalingen van toepassing die zijn opgenomen in:
 - a. de bijlage bij de Omgevingswet;
 - b. bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - c. bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - d. bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - e. bijlage I van het Omgevingsbesluit;
 - f. bijlage I van de Omgevingsregeling.

Afdeling 1.2 Meet- en rekenbepalingen

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

De meet- en rekenbepalingen in deze afdeling zijn alleen van toepassing op hoofdstuk 1 t/m 21 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.3 Gebruiksoppervlakte

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in Bijlage I Begripsbepalingen.

Afdeling 1.3 Gereserveerd: Algemene bepalingen voor activiteiten

[Gereserveerd]

Afdeling 1.4 Overgangsrecht

Paragraaf 1.4.1 Toepassingsbereik

Artikel 1.4 Toepassingsbereik overgangsrecht

De regels in deze afdeling zijn alleen van toepassing op hoofdstuk 1 t/m 21 van dit omgevingsplan.

Paragraaf 1.4.2 Overgangsrecht omgevingsplanactiviteit bouwen

Artikel 1.5 Overgangsbepaling

1. Een bouwwerk dat legaal aanwezig is en afwijkt van het in werking zijnde Omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. herbouwd of verbouwd worden;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Een bouwwerk dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gebouwd worden.

Paragraaf 1.4.3 Overgangsrecht gebruik

Artikel 1.6 Overgangsbepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de regels van het in werking zijnde Omgevingsplan mag, mits dit strijdige gebruik naar aard en omvang niet wordt vergroot, worden voortgezet of hervat als:

- a. het gebruik eerder legaal is geweest en
- b. het gebruik tevens niet langer dan een periode van een jaar is onderbroken op het moment dat dit in strijd was/is met de regels van het in werking zijnde Omgevingsplan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 ~~[Gereserveerd]~~ : Algemene activiteiten

C

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 ~~[Gereserveerd]~~ Activiteiten per functie

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 3.1 Gereserveerd

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 3.2 Bedrijf

Paragraaf 3.2.1 Gereserveerd: Gebruiksactiviteiten bedrijf

~~[Gereserveerd]~~

Paragraaf 3.2.2 Kleinschalige units, opslag- en garageboxen

Artikel 3.1 Voorrangsbepaling

De regels in deze paragraaf hebben voorrang op het bepaalde elders in de regels van dit omgevingsplan. Daaronder vallen ook de begripsbepalingen voor begrippen als bedoeld in deze paragraaf.

Artikel 3.2 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.

D

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>bedrijf</i>	<u>een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;</u>
<i>distributienet voor warmte</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>bedrijfsverzamelgebouw</i>	<u>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;</u>
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b.geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;

<u>beroep of bedrijf aan huis</u>	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. de gene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.
<u>gezoneerd industrieterrein</u>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<u>bouwlaag</u>	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.
<u>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</u>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders
<u>bouwperceel</u>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
BRL SIKB 2000	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<u>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</u>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<u>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</u>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<u>straatpeil</u>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<u>distributienet voor warmte</u>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<u>warmteplan</u>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode ge-

	plande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu; gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen;
<i>gebruiksoppervlakte</i>	gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b.geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>ISO 11423-1</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a.varkens, kippen, schapen of geiten; en b.als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1.rundvee tot 24 maanden; 2.kalkoenen; 3.eenden; of 4.parelhoenders
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>NEN 5725</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
<i>NEN 6090</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1 A1	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties = 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;

<i>NEN-EN-ISO 9377-2</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de mine- rale olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gaschromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeer- bare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschroma- tografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaireabsorptiespectrometrie met en zonder concentra- tie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstrooinjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fo- tometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxycyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massa- spectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van mas- saspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycy- clische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof ex- tractie, versie 2004;

NEN-ISO 15705

NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;

NEN-ISO 15923-1

NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;

straatpeil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

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;

warmteplan

besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

E

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Begrippen bruidsschat

aansluitafstand

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

AS SIKB 2000

bebouwingsgebied

BRL SIKB 2000

BRL SIKB 7000

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

distributienet voor warmte

geurgevoelig object

gezoneerd industrieterrein

ISO 11423-1

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor

landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

NEN 5725

NEN 5740

NEN 6090

NEN 6578

NEN 6589

NEN 6600-1

NEN 6965

NEN 6966

NEN-EN 12566-1

NEN-EN 12673

NEN-EN 16693

NEN-EN 1825-1

NEN-EN 1825-2

NEN-EN 858-1 A1

NEN-EN 858-2

NEN-EN 872

NEN-EN-ISO 10301

NEN-EN-ISO 10523

NEN-EN-ISO 11885

NEN-EN-ISO 12846

NEN-EN-ISO 14403-1

NEN-EN-ISO 14403-2

NEN-EN-ISO 15587-1

NEN-EN-ISO 15587-2

NEN-EN-ISO 15680

NEN-EN-ISO 15682

NEN-EN-ISO 15913

NEN-EN-ISO 17294-2

NEN-EN-ISO 17852

NEN-EN-ISO 17993

NEN-EN-ISO 2813

NEN-EN-ISO 5667-3

NEN-EN-ISO 5815-1

NEN-EN-ISO 5815-2

NEN-EN-ISO 9377-2

NEN-EN-ISO 9562

NEN-ISO 15705

NEN-ISO 15923-1

straatpeil

warmteplan

F

Algemene toelichting wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Algemene toelichting

Wat is een omgevingsplan?

Het omgevingsplan is een juridisch instrument en bevat regels over activiteiten die gevolgen kunnen hebben op de fysieke leefomgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over bouwen (waar?, hoe hoog?) of het gebruik van gronden (wonen, detailhandel, groen). Er kunnen ook andere regels in het omgevingsplan staan. Bijvoorbeeld regels over de bescherming van monumenten, gezondheid, omgevingsveiligheid en meer. Het omgevingsplan richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze stad en ons buitengebied. Bij het opstellen van het omgevingsplan wordt rekening gehouden met alle betrokken belangen. Het omgevingsplan bepaalt door middel van

werkingsgebieden welke activiteiten op welke locatie, en onder welke voorwaarden, zijn toegestaan. Daarmee zorgt het omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, om zo de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen.

[Gereserveerd]

Stap voor stap naar één omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet verplicht gemeenten om alle regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en een deel van de gemeentelijke verordeningen moeten samenvoegen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van alle afzonderlijke bestemmingsplannen. Tot die tijd blijven de oude regels van kracht, tenzij anders is bepaald.

Daarnaast verhuizen er onder de Omgevingswet regels van het Rijk naar gemeenten, zoals regels over vergunningsvrij bouwen en regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (regels over geur, geluid en hinder). Ook deze rijksregels zal de gemeente lokaal moeten vertalen in het omgevingsplan.

G

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht:

Begripsbepalingen bekijken

Als het omgevingsplan wordt bekeken in het Omgevingsloket (Regels op de kaart), zijn de in het eerste en tweede lid bedoelde begripsbepalingen meestal het makkelijkst te bekijken door op het begrip te klikken in het artikel waar het voorkomt. Dan wordt de begripsbepaling weergegeven zoals opgenomen in Bijlage I Begripsbepalingen.

Aanvullend daarop zijn de in het derde lid bedoelde begrippen ook te vinden in de Stelselcatalogus van het Omgevingsloket..

Toepassingsbereik

De regels in dit artikel geven aan op welke hoofdstukken de begripsbepalingen van toepassing zijn.

Toelichting begrippen

Een deel van de begrippen is hieronder toegelicht, in aanvulling op de begripsbepalingen.

Activiteitenbesluit-bedrijventerrein

Het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 22.63, tweede lid, voor gevoelige objecten die op een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende omgevingsplannen. Het komt vaak voor dat een omgevingsplan dat (in het tijdelijke deel) een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een omgevingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor die percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat in het nieuwe stelsel de term «bedrijventerrein» zonder definitie wordt gehanteerd.

Deze regel moet worden overgezet van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan naar het nieuwe deel van dit omgevingsplan. In het nieuwe deel wordt concreet aangeduid voor welke locaties de hogere waarde geldt. Er kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van het begrip Activiteitenbesluit-bedrijventerrein.

concentratiegebied geurhinder en veehouderij

Het begrip «concentratiegebied geurhinder en veehouderij» voor in de paragraaf over geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, in dierenverblijven.

Als een gemeente in een geurverordening een concentratiegebied heeft aangewezen, dan wordt deze verordening na inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder e van de Invoeringswet Omgevingswet van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op grond van artikel 5.108 van het Bkl de bevoegdheid om in het omgevingsplan één of meerdere concentratiegebieden aan te wijzen. Bestaande concentratiegebieden geurhinder en veehouderij moeten in de transitieperiode overgezet worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

distributienet voor warmte

Dit begrip is gedefinieerd als «collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater». Onder dit distributienet valt dus zowel een stadsverwarmingssysteem als een «klein» wijk- of buurtverwarmingssysteem. Voor de definitie is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de begripsomschrijving zoals deze is opgenomen in NVN 7125 van april 2011.

geurgevoelig object

Om geen te groot gat te laten vallen op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt er voor geur in de omgevingsplanregels van rijkswege uitgegaan van de begrippen uit de ingetrokken regelgeving. Onder het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en de voormalige Wet geurhinder en veehouderij was de groep objecten die beschermd werden tegen geurhinder, anders dan de groep geurgevoelige gebouwen die beschermd worden op grond van en gedefinieerd zijn in het Bkl. Aan de ene kant is het begrip geurgevoelig object breder dan het begrip geurgevoelig gebouw: onder het begrip geurgevoelig object vallen alle locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. Onder geurgevoelig gebouw op grond van artikel 5.91 van het Bkl vallen kort gezegd alleen gebouwen met een woon-, onderwijs-, of gezondheidszorg- of kinderopvangfunctie. Onder het begrip geurgevoelig object, valt dus ook het begrip geurgevoelig gebouw. Overigens biedt het vierde lid van artikel 5.91 van het Bkl wel de mogelijkheid om in dit omgevingsplan ook andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aan te wijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

Aan de andere kant is het begrip geurgevoelig object smaller dan het begrip geurgevoelig gebouw. Onder het begrip geurgevoelig gebouw, wordt ook verstaan: een gebouw dat nog niet aanwezig is maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gerealiseerd.

Soms is er voor bestaande of nieuwe situaties wel al bewust verwezen naar een geurgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl.

gezoneerd industrieterrein

Onder de voormalige Wet geluidhinder gold een geluidzone rondom bepaalde industrieterreinen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt deze systematiek van zones. In plaats daarvan worden bij omgevingsplan geluidproductieplafonds - als omgevingswaarde - vastgesteld rondom bepaalde industrieterreinen. Het begrip gezoneerd industrieterrein komt dus niet meer voor in de Omgevingswet.

Voor de omgevingsplanregels van rijkswege is het van belang dat er geen wijziging optreedt in de rechtspositie van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein en in de bescherming ten opzichte van van de geluidgevoelige objecten daaromheen zoals woningen. Daarom is het begrip gezoneerd industrieterrein nog wel relevant.

De begripsbepaling verwijst naar de betekenis die onder de voormalige Wet geluidhinder aan een gezoneerd industrieterrein werd gegeven. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het begrip gezoneerd industrieterrein enkel in het omgevingsplan is opgenomen om de bestaande rechtsposities ongewijzigd te handhaven, en dat niet is bedoeld om een inhoudelijke wijziging van het begrip door te voeren.

straatpeil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze definitie is destijds ontleend aan de definitie van dat begrip zoals opgenomen in de Modelbouwverordening van de VNG.

warmteplan

Het begrip «warmteplan» is gedefinieerd als besluit van de gemeenteraad, inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor die periode de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen. Waarbij moet worden uitgegaan van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet. Het warmteplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld voor een periode van ten hoogste 10 jaar.

Daarna moet in ieder geval een nieuw warmteplan worden vastgesteld. Als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de gemeenteraad het plan wijzigen (tussentijds een nieuw plan vaststellen of het plan aanpassen). Dit zou het geval kunnen zijn wanneer over de energiezuinigheids- en/of milieuprestatie van het warmtenet actuele gegevens beschikbaar zijn gekomen, die substantieel afwijken van de aan het vastgestelde warmteplan ten grondslag liggende gegevens, of wanneer de bouwopgave in het warmteplangebied in de loop der tijd dusdanig wijzigt dat dit gevolgen heeft voor het geplande aantal aansluitingen op het warmtenet. Uit de samenhang met artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» volgt dat een warmteplan kan worden vastgesteld door gemeenten die tot aanleg van een nieuw distributienet willen overgaan. Wanneer een gemeente in verschillende gebieden tot aanleg van warmtenetten wil overgaan, moet het warmteplan per distributienet worden vastgesteld. Het gebied moet in het warmteplan zo nauwkeurig mogelijk worden afgebakend, bijvoorbeeld door een van het warmteplan deel uitmakende plankaart. In het warmteplan moet het geplande aantal aansluitingen op het distributienet worden aangegeven. Dat is van belang omdat de aansluitplicht op grond van artikel 22.10, eerste lid, onder a, niet meer van toepassing is op in het warmteplangebied te bouwen bouwwerken wanneer het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen daadwerkelijk is bereikt. Dit wordt beoordeeld op het moment van het indienen van de aanvraag om een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. Als aan het geplande aantal aansluitingen is voldaan, is vrijwillige aansluiting niet uitgesloten. In de fase dat het geplande aantal aansluitingen nog niet is bereikt, geldt de aansluitplicht overigens ook wanneer het definitieve distributienet nog niet gereed is en bouwwerken tijdelijk collectief van warmte worden voorzien door transport van in hulpketels opgewekte warmte totdat de definitieve infrastructuur gereed is.

In het warmteplan moet de te bereiken mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu van de aansluiting op het distributienet voor warmte, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, worden aangegeven. Het gaat daarbij om de mate die bereikt wordt wanneer het in het warmteplan aangegeven aantal aansluitingen op dat distributienet is bereikt. Deze mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu moet duidelijk zijn aangegeven, bijvoorbeeld aan de hand van getallen voor CO₂ en NO_x, zodat eenvoudig kan worden getoetst of sprake is van een aansluiting op het warmtenet gelijkwaardige oplossing.

De gemeenteraad is bevoegd het warmteplan vast te stellen. Hiermee is zeker gesteld dat de te maken gemeentelijke keuzen over de aanleg van warmtenetten in een gebied via een voor belanghebbenden transparant en democratisch gelegitimeerd proces tot stand komen. Voor het warmteplan gelden - als onderdeel van het omgevingsplan - geen specifieke inhoudelijke vereisten.

Als een gemeente geen warmteplan heeft vastgesteld of niet tijdig (binnen de afgesproken periode) opnieuw heeft vastgesteld, dan kan in die gemeente artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte» niet worden toegepast. In die gemeente kan op basis van vrijwilligheid worden aangesloten op het warmtenet. Zie ook de toelichting op het begrip distributienet voor warmte en de toelichting bij artikel 22.10 «Aansluiting op distributienet voor warmte».

H

Na sectie 1.1 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 3.2 Verbod nieuwvestiging kleinschalige units, opslag- en garageboxen

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 NEN 2580. Meer informatie daarover is te vinden op de webpagina [Gebruiksoppervlakte in het Bbl | Informatiepunt Leefomgeving](#).

I

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.2 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van Artikel 1.1, ~~eerste tweede~~ lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in Artikel 22.28, eerste lid, en Artikel 22.28, tweede lid, Artikel 22.38, Artikel 22.287, Artikel 22.288, Artikel 22.290 tot en met Artikel 22.293 en Artikel 22.295.

De begripsomschrijvingen van bovengenoemde begrippen zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermd status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functieaanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedu-

rende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het Bbl. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van Artikel 22.28, Artikel 22.38, Artikel 22.276, Artikel 22.277, Artikel 22.279 tot en met Artikel 22.282 en Artikel 22.284 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel 22.2 van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in Artikel 22.2, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in Artikel 22.2, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

Motivering

Motivering kleinschalige units, opslag- en garageboxen:

[/join/id/pubdata/gm0153/2025/13pdf6b632c1f-4abe-4d52-88a3-05902dffa65e9/nld@2025-06-05;37](#)