

Vorbereidingsbesluit Kleinschalige units, opslag- en garageboxen

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

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen;

Daarmee voorbeschermingsregels vast te stellen,

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus besloten op 3 juni 2025.

Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

Wilt u vragen stellen over het vastgestelde voorbereidingsbesluit of een nadere toelichting ontvangen?

Dan kunt u een e-mail sturen aan omgevingsplan@enschede.nl.

Bijlage A

Vorbereidingsbesluit 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.

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

<i>bedrijf</i>	een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;
<i>bedrijfsverzamelgebouw</i>	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;
<i>beroep of bedrijf aan huis</i>	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;
<i>bouwlaag</i>	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;
<i>bouwperceel</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>gebruiksoppervlakte</i>	gebruiksoppervlakte als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i>unit, opslag- of garagebox</i>	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.

Toelichting

Algemene toelichting

[Gereserveerd]

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.2 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.

Motivering

Motivering kleinschalige units, opslag- en garageboxen:

[/join/id/pubdata/gm0153/2025/12pdf395119fa-428f-4dd5-8f4a-c5165f1a7bd0/nld@2025-06-11;36](#)