

Wheemerhof II B.V.
T.a.v. mevrouw G.J. Denekamp-Jacobs
Postbus 47
7160 AA NEEDE

DATUM

22 februari 2017

ONS KENMERK

V-2016-6271
1700031988

BEHANDELD DOOR

De heer M.L. Heethaar

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

OLO 2677393

DOORKIESNUMMER

053 4815451

ONDERWERP

ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Denekamp-Jacobs,

Op 28 november 2016 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 24 appartementen met ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Getfertweg tussen nr. 308 en 326. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2016-6271. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een kopie van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 63.872,00

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend conform de vastgestelde Legesverordening van de gemeente Enschede. In de Legesverordening is aangegeven dat het legesbedrag wordt afgeleid van de inhoud van het bouwwerk vermenigvuldigd met de naar aard van het bouwwerk opgenomen standaardleges.

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het weekblad Huis aan Huis. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Uitweg

Vanaf 21 september 2015 is voor het aanleggen van een uitweg geen omgevingsvergunning meer noodzakelijk. Wij hebben voor de aangevraagde activiteit "Het maken, hebben of veranderen van een uitweg" daarom geen omgevingsvergunning verleend en daarvoor geen leges in rekening gebracht. Het zelf aanleggen van een uitweg is echter niet toegestaan.

Omdat de gemeente als eigenaar van de weg verantwoordelijk is, heeft ze een aantal voorwaarden gesteld aan de realisatie van een uitweg. Deze zijn opgesteld om de (verkeers)veiligheid te waarborgen en om ervoor te zorgen dat de gemeente de openbare ruimte op goede wijze kan beheren en onderhouden. De voorwaarden kunt u nalezen in de "beleidsregels uitwegen" (zie <https://dloket.enschede.nl/loket/producten-en-diensten/uitwegeninrit> onder tabblad voorwaarden).

Omdat u aan de voorwaarden voldoet mag u de uitweg aan laten leggen door de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met het stadsdeel Centrum.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie blijkt dat naast de verleende vergunning ook andere toestemmingen nodig zijn om realisatie van uw plan mogelijk te maken. Het betreft in ieder geval:

Gemeenteriool

Wij willen u er op attenderen dat voor het verkrijgen van een aansluiting op het gemeenteriool een aanvraag moet worden ingediend. Voor het indienen van deze aanvraag verwijzen wij u naar onze website www.enschede.nl/openbare-ruimte/bodem/rioolaansluiting. Daar vindt u meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

Plaatsen voorwerp op de openbare ruimte

Voor het plaatsen van een container, kraan, schutting, steiger, afzetting of andere materialen op openbaar terrein moet u een melding indienen of heeft u ontheffing nodig, daarnaast moet u precariorechten betalen. De melding of het verzoek tot ontheffing kunt u indienen via de website www.loket.enschede.nl. Op deze site vindt u onder het onderwerp "Openbare ruimte" en vervolgens onder "Objecten plaatsen in de openbare ruimte" meer informatie over het indienen van de melding en het aanvragen van de ontheffing.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met de heer M.L. Heethaar, telefoonnummer 053 4815451. Wanneer u schriftelijk reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2016-6271 in uw brief vermelden?

Voor meer informatie over de aanvraag verwijzen wij u naar onze website, www.enschede.nl onder het onderwerp "Wonen en bouwen".

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



A.M.G. Olthuis,
teamleider afdeling Bestemmen & Vergunnen

Bijlage:

- ontwerpbesluit omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 november 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 24 appartementen met ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Geffertweg tussen nr. 308 en 326. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2016-6271.

Het betreft een verzoek van:
Wheemerhof II B.V.
Postbus 47
7160 AA NEEDE

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. **datum**, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De gevraagde uitweg voldoet aan de door de gemeente Enschede gestelde voorwaarden, waardoor voor het aanleggen ervan geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Wij hebben de activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg” daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk”
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zoals voorgeschreven in artikel 6.5 Bor heeft de gemeenteraad op 16 februari 2017 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 28 dagen.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 januari 2017. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 25 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
BIJ_6_Plan_sanering_2015_pdf	Plan van aanpak saneringen	1600105187	28-11-2016
1665-BA-07A 2016-11-28_pdf	Constructietekening - doorsneden	1600105188	28-11-2016
Nieuwbouw van 24 Appartementen.	Aanvraagdocument	1600105190	28-11-2016
Dia4_jpg	Voorbeeld gebouw bovenaanzicht	1600105191	28-11-2016
Bouwtekening	Voorbeeld nieuw gebouw	1600105192	28-11-2016
16-3893-kleur-materialen_2016-11-28_pdf	Kleur- en Materiaalstaat Exterieur	1600105193	28-11-2016
NO_20165808_F-factor_2016-11-24_pdf	Notitie - Bouwfysische beoordeling, isolatie onder de begane grondvloer.	1600105194	28-11-2016
RAP_20165808_rapport_2016-11-28_pdf	Beoordeling Brandveiligheid - Definitief	1600105195	28-11-2016
204r2-Geluidswerendevoorz_2016-11-25_pdf	Geluidwerende voorzieningen, appartementen Hofkwartier, te Enschede., Adviseur	1600105196	28-11-2016
PR8530-EPG_2016-11-28_pdf	EPG berekening	1600105197	28-11-2016
PR8530_BB-toetsing_2016-11-28_pdf	Bouwbesluittoets	1600105198	28-11-2016
1665-BA-06A 2016-11-28_pdf	Constructietekening - dakvloer	1600105199	28-11-2016
1665-BA-05A 2016-11-28_pdf	Constructietekening - vloer niveau 8250+	1600105200	28-11-2016
1665-BA-04A 2016-11-28_pdf	Constructietekening - vloer niveau 4950+	1600105201	28-11-2016
1665-BA-03A 2016-11-28_pdf	Constructietekening - vloer niveau 1650+	1600105202	28-11-2016
1665-BA-02A 2016-11-28_pdf	tekening - fundering en keldervloer	1600105203	28-11-2016
1665-BA-01A 2016-11-28_pdf	Palenplan (indicatief)	1600105204	28-11-2016
R1603199-03_pdf	Resultaten grondonderzoek en funderingsadvies, t.b.v. nieuwbouw Baurichter Hofkwartier	1600105205	28-11-2016
1665-0_constructie_2016-11-28_pdf	Constructief ontwerp	1600105206	28-11-2016
16-3893-BA-12_2016-11-28_pdf	Principe details	1600105207	28-11-2016
16-3893-BA-11_2016-11-28_pdf	Plattegrond - doorsnede oostgevel	1600105208	28-11-2016

16-3893-BA-10_2016-11-28_pdf	Plattegrond - doorsnede I-II	1600105209	28-11-2016
Bouwtekening	Tekening - (Noordgevel) doorsnede	1600105210	28-11-2016
Bouwtekening	Tekening - Zuidgevel	1600105211	28-11-2016
Bouwtekening	Tekening - westgevel	1600105212	28-11-2016
16-3893-BA-05_2016-11-28_pdf	Plattegrond - Dakoverzicht	1600105213	28-11-2016
Bouwtekening	Plattegrond - 3e verdieping	1600105214	28-11-2016
Bouwtekening	Plattegrond - 2e verdieping	1600105215	28-11-2016
Bouwtekening	Plattegrond - 1e verdieping	1600105216	28-11-2016
Bouwtekening	Plattegrond - kelder 2	1600105217	28-11-2016
Bouwtekening	Plattegrond kelder	1600105218	28-11-2016
Bouwtekening	Situatietekening uitrit, Ontwerptekening nieuwe of gewijzigde uitrit	1600105220	28-11-2016
BIJ_8_Uitgangspuntennotitie_pdf	Uitgangspuntennotitie - De Watertoets 2014	1600105221	28-11-2016
BIJ_7_Evaluatieversl_sanering_2015_pdf	Brief - evaluatie grondsanering	1600105222	28-11-2016
Bouwtekening	Tekening - Oostgevel	1600105224	28-11-2016
BIJ_5_bodemonderzoek_2015_pdf	Brief - verkennend en nader bodemonderzoek	1600105225	28-11-2016
BIJ_4_Instemming_evaluatieversl_2011_pdf	Brief - Wet bodembescherming BUS evaluatie sanering Zuiderspoorstraat 13-17 en getfertweg 316-324 in Enschede. Instemming. BIS loc.code F14527	1600105226	28-11-2016
BIJ_2 Bodemonderzoek_2011_pdf	Brief - BUS melding bodemsanering Zuiderspoorstraat 13-17 te Enschede	1600105229	28-11-2016
BIJ_1_Akoestisch_onderzoek_pdf	Akoestisch onderzoek plan, appartementen plan Hofkwartier, Getfertweg te Enschede	1600105230	28-11-2016
BIJ_3 Evaluatieversl_sanering_2011_pdf	Begeleidende brief - evaluatierapport Zuiderspoorstraat	1600105231	28-11-2016

BIJ_1_Akoestisch_onderzoek-2_pdf	Soort: Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken - Opmerking: Gewijzigde bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing	1600112774	22-12-2016
16-3893-BA-12_AANVUL_2017-02-01_pdf	BA - 12 omgevingsvergunning en detail tekeningen - Opmerking: Aanvullende details en informatie aangaande de bescherming tegen geluidsoverlast tussen de woonfuncties.	1700000661	02-01-2017
Checklijst-veilig-onderhoud_pdf	Checklist veilig onderhoud	1700000664	02-01-2017
Hofkwartier_PAB A3 (1)	verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing	1700018618	
ROB Hofkwartier 23-01-2017_pdf	Ruimtelijke onderbouwing	1700022664	26-01-2017

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten via het Omgevingsloket de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

1. een veiligheidsplan waaruit volgt dat onveilige situaties worden voorkomen en hinder tijdens de bouw wordt beperkt, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
Het plan omvat ten minste een tekening waarop de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van bouwketen;
 - de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.
Pas na goedkeuring hiervan mag worden gestart met de inrichting van het bouwterrein;
2. Zoals ook aangegeven in het rapport 'beoordeling brandveiligheid' van Alcedo moeten van enkele toe te passen (bouw)materialen kwaliteitsverklaringen, attesten, productcertificaten en/of materiaalspecificaties, gedurende de bouwperiode, te worden overlegd teneinde aan te tonen dat de toegepaste materialen voldoen aan de vereiste Brand- en rookklasse. (afd. 2.9);

3. gegevens met betrekking tot de constructie:
- A. Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening (incl. uitwerking/bepaling grondwaterbelasting – zie pagina 3 berekening);
 - B. Aangegeven profielen en dimensies die op de tekeningen zijn aangegeven en nog niet in de berekening zijn opgenomen, behoren nog niet tot de verleende vergunning. Deze profielen en afmetingen dienen door een nog te maken detailberekening (later in te dienen) aangetoond te worden, dat deze voldoen aan het niveau van het Bouwbesluit;
 - C. Werktekening palenplan;
 - D. Rapport akoestische doormeting fundatiepalen;
 - E. Detailberekening en wapeningstekening paalwapening;
 - F. Werktekening fundatie (palenplan);
 - G. Detailberekening en (wapening)tekening fundatie / balkenrooster;
 - H. Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren;
 - I. Detailberekeningen staalconstructie en werkplaatstekeningen;
 - J. Detailberekeningen en –tekeningen in het werk gestorte betonconstructies;
 - K. Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies (inclusief advies koudebrugonderbreking);
 - L. Tekeningen en berekeningen van noodafvoeren;
 - M. Detailberekeningen en –tekeningen van bevestiging de balustrade (stootbelasting en doorvalbeveiliging);

Bij het indienen van deze stukken moet op alle stukken, tenminste vermeld worden:

- het vergunningnummer dat door de gemeente is toegekend V-2016-6271;
- het bouwadres;
- dat het detailtekening(en) en berekening(en) betreffen en op welke bouwonderdelen deze van toepassing zijn.

Met het desbetreffende onderdeel mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn overgelegd en zijn goedgekeurd.

Wij willen u erop wijzen dat bij het later aanleveren van gegevens en bescheiden duidelijk moet worden gemaakt dat deze aanvullende gegevens in overeenstemming zijn met de uitgangspunten van deze omgevingsvergunning.

Er kan derhalve niet worden volstaan met het aanleveren van een op zichzelf staande detailberekening/-tekening van de constructie van het bouwwerk (zoals een berekening van een vloerenfabrikant). Wij adviseren u daarom door een coördinerend constructeur de stukken te laten controleren op samenhang en te laten waarmerken vóórdat de gegevens worden ingediend.

Overwegingen en voorschriften

Onderdeel van het besluit vormen de overwegingen en voorschriften die per activiteit zijn opgenomen.

Activiteit 1. Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het bouwen van het bouwwerk een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.10 Wabo).

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen onder punt II. De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd (artikel 2.25 lid 1 Wabo).

Vervolgens zijn onder punt III een aantal aanwijzingen opgenomen.

I. Overwegingen

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op deze activiteit zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 mits de nog in te dienen gegevens en bescheiden worden goedgekeurd;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "Enschede Zuiderval" van de Welstandsnota. Op 16 februari 2017 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" met de bestemmingen "Gemengde voorzieningen 2" en "Verblijfsdoeleinden". Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven bouwvlak. Daarnaast zijn gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden" niet bedoeld om bebouwd te worden ten behoeve van appartementen.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo hebben wij besloten mee te werken aan de aanvraag en af te wijken van het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord". Zie verder onder activiteit 22 "het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

II. Voorschriften

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening van de gemeente Enschede en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels. De volgende voorschriften zijn tevens van toepassing:

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn of via internet bekeken kunnen worden. Indien de toezichthouder daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat namens Burgemeester en Wethouders het straatpeil is aangegeven en de kavelgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en aangewezen.
3. De leidingschachten moeten rondom 60 minuten brandwerend te worden uitgevoerd. Dit komt onvoldoende op de tekening tot uiting. (art 2.58);
4. Er van uitgaande dat de appartementen vanuit zowel de Getfertweg alsmede aan de Zuiderspoorstraat zijn te betreden is voor de woonfunctie geen droge blusleiding vereist omdat penetratiediepte onder de 60 m-1 blijft. Wel moet worden aangetoond dat de afstand tussen de aanwezige bluswatervoorzieningen aan zowel de Getfertweg alsmede aan de Zuiderspoorstraat en de brandweeringang(en) die aan beide wegen zijn gelegen niet groter is dan 40 m-1. (art. 6.29 & 6.30).
5. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
6. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Onderdelen van het bouwwerk waaraan in deze vergunning een goedkeuringsplicht is verbonden	schriftelijk/ digitaal	volgens voorschrift
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor de start van het werk
Funderingspalen (proefpalen inbegrepen)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Aanbrengen van prefab onderdelen	mondeling/ schriftelijk / digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

De werkzaamheden kunt u melden door een e-mail te sturen naar de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu, handhavingsloket@enschede.nl. Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2016-6271 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

III. Aanwijzingen

- A. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag, tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld, binnen de perceelgrenzen worden hergebruikt. Als de grond buiten het te bebouwen perceel wordt hergebruikt, kan afhankelijk van de hoeveelheid vrijkomende grond, de manier van toepassen en de plaats van toepassen een aanvullende bodemonderzoekinspanning nodig zijn. Bij hergebruik van de grond binnen de gemeente Enschede dient u vooraf contact op te nemen met de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu van de gemeente Enschede voor het verkrijgen van toestemming. Wanneer de grond binnen een andere gemeente wordt hergebruikt, dient de desbetreffende gemeente hiervan vooraf op de hoogte te worden gebracht en daarna toestemming te geven.

B. Veranderingen in de uitvoering tijdens de bouw, in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, moeten vóór de uitvoering daarvan worden gemeld en/of worden overlegd met de toezichthouder van de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu.

C. Het rapport 'beoordeling brandveiligheid' van Alcedo bevat een onderbouwing dat de galerijen moeten worden gezien als een open in plaats van besloten ruimte. De openheid wordt verkregen door het toepassen van een glazen lamellen systeem. Een en ander is tevens onderbouwd met een berekening.

Bij brand zal de rook in de galerij stromen welke door de openheid van de lamellen wordt afgevoerd richting de buitenlucht. De openheid van het glazen lamellensysteem is gesitueerd richting/in de galerij.

De bij brand vrijkomende rook zal in de galerij stromen en daar 'botsen' met het glazen lamellensysteem. Ten gevolge van deze 'botsing' zal niet alle vrijkomende rook via het lamellensysteem worden afgevoerd. Men dient rekening te houden met (minimale) rookverspreiding over de gehele galerij waardoor er geen sprake is van een rookvrije vluchtroute. Wij adviseren u in deze rekening te houden met de eventuele huisvesting van zorgbehoevende en niet zelfredzame personen.

ONTWERPBESLUIT

Activiteit 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.12 Wabo).

I. Overwegingen

Aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van 24 appartementen met ondergrondse parkeervoorziening op de locatie Getfertweg tussen nr. 308 en 326.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" en heeft hierin gedeeltelijk de bestemming "Gemengde voorzieningen" en gedeeltelijk de bestemming "Verblijfsdoeleinden".

Het bouwplan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan omdat:

- Binnen de bestemde "Gemengde doeleinden" mag alleen worden gebouwd binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak. Op de plankaart is geen bouwvlak opgenomen.
- Binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden" mag niet worden gebouwd ten behoeve van een woonfunctie.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat uw aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan hebben wij beoordeeld of wij, door af te wijken van het bestemmingsplan, medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag.

- Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1° van de Wabo bepaald dat vergunning kan worden verleend voor een afwijking van het bestemmingsplan indien dit in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. In het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen die medewerking aan het bouwplan mogelijk maakt.
- Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft gemeenten de mogelijkheid om in bepaalde nader aangegeven gevallen af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet niet aan de toepassingsvoorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid.
- Afwijking van het bestemmingsplan is wel mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 door het verlenen van een projectafwijkingsbesluit. Voorwaarden voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid zijn dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 16 februari 2017 een (ontwerp-) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen met ingang van 3 maart 2017 gedurende zes weken.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn:

- 1) geen zienswijzen ingediend, of

- 2) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen vormden echter geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen, of
- 3) zienswijzen ingediend, waarmee wij bij het verlenen van deze omgevingsvergunning rekening hebben gehouden.

Wij kennen verder geen andere belangen en/of omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Gelet hierop verlenen wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van het appartementencomplex met parkeervoorziening aan de Getfertweg.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken beroep worden aangetekend door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend. De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de arrondissementsrechtbank.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,

W.B. Vochteloo,
hoofd afdeling Bestemmen & Vergunnen