

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

De heer H.A.F. Kroese
Wiggersbosweg 60
7525 PR ENSCHEDE

DATUM
9 mei 2014

ONS KENMERK
V-2013-3391
1400133480/tk

BEHANDELD DOOR
Mevrouw B.T.M. Seegers

UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 923085

DOORKIESNUMMER
053 4815423

ONDERWERP
verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Kroese,

Op 12 juli 2013 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van een karakteristieke schuur ten behoeve van een woning op het perceel Wiggersbosweg 60. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2013-3391. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen gedurende zes weken, met ingang van 20 maart 2014 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen en hebben deze bijgevoegd. Wij adviseren u de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen, dit kan misverstanden voorkomen.

De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 17.737,50. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- | | |
|---|-------------|
| - leges omgevingsvergunning bouwactiviteit | € 6.462,50 |
| - leges planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking) | € 11.275,00 |

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend aan de hand van de bouwkosten, die vastgesteld zijn op basis van de legesverordening. De vastgestelde bouwkosten bedragen € 235.000,00.

U ontvangt hiervoor binnenkort een rekening. Wanneer u het niet eens bent met de hoogte van het bedrag kunt u bezwaar maken. In de rekening leest u op welke wijze u bezwaar kunt maken.

Publicatie

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het weekblad Huis aan Huis. Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.

Overige voorzieningen


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.loket.enschede.nl. Op het digitale loket vindt u onder het tabblad "Producten en diensten" bij het trefwoord "rioolaansluiting" meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw B.T.M. Seegers, telefoonnummer 053 4815423. Wanneer u schriftelijk reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2013-3391 in uw brief vermelden?

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



A.M.G. Olthuis,
teamleider afdeling Vergunningen

Bijlage:
- omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 12 juli 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een karakteristieke schuur ten behoeve van een woning op het perceel Wiggersbosweg 60. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2013-3391.

Het betreft een verzoek van:

De heer H.A.F. Kroese
Wiggersbosweg 60
7525 PR ENSCHEDE

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 9 mei 2014, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

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 (ver)bouwen van een bouwwerk";
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening".

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zoals voorgeschreven in artikel 6.5 Bor heeft de gemeenteraad 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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
renovatie-ombouw wiggersbosweg 60	Aanvraagdocument	1300197476	12-07-2013
Kroese-kwal-verklar_pdf	Kwaliteitsverklaringen	1300197480	12-07-2013
Kroese-foto_pdf	Foto's boerderij	1300197484	12-07-2013
Kroese-warmteweerstanden_pdf	Warmteweerstandsberekening	1300320000	03-10-2013
Kroese-aanvullend detail_pdf	02 detailleringen	1300336192	16-10-2013

6975-statberwon-revB-dd041213_pdf	Statische berekening	1300394509	04-12-2013
13-0148_wijz-C_bb_kroeze_20131203_pdf	Bouwbesluitberekeningen	1400039073	28-01-2014
Kroeze-constructie-detail-JAN-2014-pdf	Constructieblad	1400039074	28-01-2014
Kroeze-gevels-plattegr-JAN-2014-pdf	Bestektekening	1400039075	28-01-2014

Nog in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht)

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten via het Omgevingsloket de definitieve berekeningen en tekeningen ter goedkeuring te worden ingediend van:

- de prefab begane grondvloer;
- de prefab verdiepingsvloer.

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.

1. Het (ver)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;
- 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 "Boerenerven" van de Welstandsnota. Op 19 juli 2013 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- het betreffende perceel is gelegen binnen de beheersverordening "Buitengebied Noordwest" met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Het bouwplan is niet in overeenstemming met de beheersverordening omdat ter plaatse maar één woning aanwezig mag zijn. De aanvraag omvat het creëren van een tweede woning op het perceel.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, het verlenen van een projectafwijkingsbesluit.

Voor het betreffende perceel is het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" in procedure. Het bouwplan past ook niet binnen de toekomstige bestemmingsplanregels omdat ter plaatse de aanduiding "karakteristiek" is aangegeven en daarom deze bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

Zie voor meer informatie hierover onder activiteit 2, "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening".

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. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
3. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Handhaving Objectgebonden 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
Leggen van de fundering	mondeling/ 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 via de website www.loket.enschede.nl melden. Op deze site vindt u het tabblad "Producten en diensten". Als u bij het trefwoord 'omgevingsvergunning melding' invult, vindt u de link 'omgevingsvergunning/melding'. Als u deze activeert, staat in de linker kolom de mogelijkheid om de werkzaamheden online te melden. Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817600.

III. Aanwijzingen

- A. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag 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 Vergunningen/ Handhaving Objectgebonden 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 Handhaving Objectgebonden.

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

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de beheersverordening "Buitengebied Noordwest" geldt en heeft daarin de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden".

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de beheersverordening omdat ter plaatse maar één woning aanwezig mag zijn. De aanvraag omvat het creëren van een tweede woning op het perceel.

Voor het betreffende perceel is het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" in procedure. Het bouwplan past ook niet binnen de toekomstige bestemmingsplanregels omdat ter plaatse de aanduiding "karakteristiek" is aangegeven en daarom deze bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheden van deze voorschriften af te wijken, zodat toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo niet mogelijk is. Afwijking van het bestemmingsplan is ook niet mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2, omdat een dergelijke afwijking niet benoemd is in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Afwijking van het bestemmingsplan is wel mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo door het verlenen van een projectafwijkingsbesluit. Voorwaarden voor het toepassen van deze afwijkingmogelijkheid 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.

Uit de voor deze aanvraag opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om de vergunning te verlenen. Wij zijn dan ook 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 toegevoegd.

Op grond van bepalingen in de Wabo, wordt een projectafwijkingsbesluit niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De Raad heeft op 12 juli 2011 besloten categorieën aan te wijzen en akkoord te gaan met het toepassen van een protocol (de voorhangprocedure) voor de behandeling van aanvragen die vallen binnen de categorieën II en III. Het bouwplan voor valt binnen categorie II.

Conform het protocol is aan de raadsleden gemeld dat wij voornemens zijn een ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten "gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" en "bouwen" ter inzage te leggen voor het veranderen van een karakteristieke schuur tot woning aan de Wiggersbosweg 60. Geen van de raadsleden heeft aangegeven het bouwplan te willen agenderen voor de Stedelijke commissie. Dit betekent dat de Raad hiermee de benodigde verklaring van geen bedenkingen voor dit project heeft afgegeven.

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 20 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

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 verbouwen van de boerderij tot woning.


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 na de verzenddatum 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,



A.M.G. Olthuis,
teamleider afdeling Vergunningen