

De heer M.B. Luijbe  
Tijplaats Es 32  
7541 PJ ENSCHEDE

DATUM  
9 maart 2018

ONS KENMERK  
V-2017-4651  
1800002994

BEHANDELD DOOR  
De heer E.A.J. Nijboer

UW BRIEF VAN  
---

UW KENMERK  
OLO 3140475

DOORKIESNUMMER  
053 4815425

ONDERWERP

ontwerpbesluit omgevingsvergunning verbouwen pand en realiseren bedrijfswoning met garage  
Variksweg 3

Geachte heer Luijbe,

Op 9 augustus 2017 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een pand en het realiseren van een woning met garage op het perceel Variksweg 3. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2017-4651. 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 16 maart 2018 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 € 1.864,80. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- |  |            |
|--|------------|
| - leges omgevingsvergunning bouwactiviteit           | € 1.982,40 |
| - vermindering leges naar aanleiding van vooroverleg | € 117,60   |

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 € 75.000,=.

Naast bovengenoemde kosten, betaalt u leges voor de afwijkingsprocedure. Hierover zijn met u afzonderlijke afspraken gemaakt met de adviseur Ruimtelijke plannen van de gemeente Enschede.

### **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.

### **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:

#### *Sloopmelding*

Voor het mogen verrichten van de sloopwerkzaamheden heeft u een sloopmelding nodig. Een sloopmelding is verplicht wanneer meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt of wanneer asbest wordt verwijderd.

De indiener van de sloopmelding moet bij de melding bepaalde gegevens overleggen.

In artikel 1.26 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 staat dat het onder meer gaat om de volgende gegevens:

- de naam en het adres van de eigenaar van het te slopen bouwwerk;
- een recent asbestinventarisatierapport (bij een vóór 1994 gebouwd of verbouwd bouwwerk);
- de naam en het adres van degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren hoeft pas twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden aan het bevoegd gezag gemeld te worden.

De melding moet minimaal vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden plaatsvinden. De sloopmelding kan digitaal gedaan worden via het omgevingsloket

([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### *Plaatsen voorwerpen in 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](http://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 E.A.J. Nijboer, telefoonnummer 053 4815425. Wanneer u schriftelijk reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2017-4651 in uw brief vermelden?

Voor meer informatie over de aanvraag verwijzen wij u naar onze website, [www.enschede.nl](http://www.enschede.nl) onder het onderwerp "Wonen en bouwen".

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,  
namens dezen,



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

Bijlage:

- ontwerpbesluit omgevingsvergunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 augustus 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een pand en het realiseren van een woonhuis met garage op het perceel Variksweg 3. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2017-4651.

Het betreft een verzoek van:

De heer M.B. Luijbe  
Tijplaats Es 32  
7541 PJ ENSCHEDE

### 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 activiteiten:

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

### 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 verbouwen 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.

### 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 42 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 september 2017. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 17 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
Document_01_pdf	Document uit vooroverleg	1700088076	09-08-2017
De heer M.B. Luijbe	Aanvraagdocument	1700088077	09-08-2017
Fotos_pdf	Foto's	1700088078	09-08-2017
Situatie_nieuw_pdf	Situatie	1700088080	09-08-2017
2017-02_Blad_B-01a_11-09-2017_pdf	Bestektekening, gewijzigde B-01 tekening	1700099725	25-09-2017
Statische_berek_25-09-2017_pdf	Statische berekening	1700099729	25-09-2017
planschadeovereenkomst	planschadeovereenkomst	1700106323	16-10-2017
Berekeningen_23-10-2017_pdf	Bouwfysische berekening aanvulling	1700110332	30-10-2017
2017-02_Blad_B-03b_23-10-2017_pdf	Tekening B-03b aanvulling	1700110335	30-10-2017
2017-02_Blad_B-02c_17-11-2017_pdf	Gewijzigde bestektekening B-02c	1700117277	17-11-2017
Rapport_16-11-2017_Varviksweg_pdf	Geluidsadvies	1700117278	17-11-2017

**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. gegevens met betrekking tot de constructie:
  - aangepaste tekeningen en berekeningen van de constructies in verband met het gewijzigd uitvoeren van het bouwplan. Het betreft hier de laatste wijziging waarbij sprake is van een hogere opbouw van de woning.

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

- het vergunningnummer dat door de gemeente is toegekend V-2017-4651;
- 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 verbouwen 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 aandachtspunten 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 "Tuinstedelijke ensembles" van de Welstandsnota. Op 21 november 2017 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" en heeft hierin de bestemmingen "Maatschappelijke voorzieningen" en "Wonen". Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat bebouwing wordt opgericht in strijd met de doeleindenomschrijving van de maatschappelijke bestemming.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan als medewerking met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, of in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen niet mogelijk is en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkingsmogelijkheid. Wij hebben besloten gebruik te maken van deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Zie verder onder activiteit 2 "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. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
3. 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
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 eventuele 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](mailto:handhavingsloket@enschede.nl). Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2017-4651 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

## III. Aandachtspunten

- A. 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.

## **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**

#### **Bestemmingsplan**

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" geldt en heeft daarin de bestemmingen "maatschappelijke voorzieningen" en "wonen". Het deel van het pand waarin de bedrijfswoning wordt gerealiseerd ligt bijna geheel in de bestemming "maatschappelijke voorzieningen". In artikel 13.1.1 van de bestemmingsplanvoorschriften is bepaald dat de gronden, op de kaart aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van het gebouw ten dienste van een bedrijfswoning en voldoet daardoor niet aan de doeleindenomschrijving.

#### *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 verzoek.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### *Afweging goede ruimtelijke ordening*

Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt onder meer dat:

- het plan stedenbouwkundig inpasbaar wordt geacht. Het plan levert een bijdrage aan het nu enigszins verwaarloosde uiterlijk van het pand;
- er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd door een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren en door een afname van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- na vaststelling van een hogere waarde conform artikel 110a Wet geluidhinder, het plan voldoet ten aanzien van het wegverkeerslawaaï. Het besluit tot vaststelling van een hogere waarde wordt gelijktijdig met dit besluit genomen;
- voldoende is aangetoond dat in de bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, door het nemen van maatregelen ten aanzien van de geluidbelasting door omliggende bedrijven. Deze maatregelen worden als een voorschrift aan dit besluit verbonden; en
- door verlening van de omgevingsvergunning omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten.

Verder is niet gebleken dat het plan in strijd is met overige wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders of andere omgevingsaspecten. Wij zijn daarom van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

*Zienswijze*



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

### Conclusie

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 en realiseren van een bedrijfswoning en garage aan de Variksweg 3 te Enschede.

## II. Voorschriften

Om ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren en ten aanzien van het gebruik van de woning, verbinden wij aan dit besluit het volgende voorschrift:

1. de omgevingsvergunning is verleend voor hetgeen is aangevraagd. De activiteiten en de uitvoering hiervan moeten overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende bijlagen plaatsvinden. Een verzwaring of uitbreiding van de activiteiten is niet toegestaan;
2. het woondeel zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekeningen mag slechts worden gebruikt als bedrijfswoning. Dit betekent dat het gebruik van het aangegeven deel van het gebouw als woning slechts is toegestaan indien de woning wordt gebruikt door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is; en
3. ten behoeve van het gebruik van het pand als bedrijfswoning dienen de geluidwerende voorzieningen te zijn aangebracht en in stand te worden gehouden zoals vermeld in het rapport "Geluidwerende voorzieningen woning Variksweg te Enschede", projectnummer 17.144, versienummer 1.0, van Munsterhuis Geluidsadvies d.d. 16 november 2017, bij ons bekend onder kenmerk 1700117278. Dit advies maakt onderdeel uit van dit besluit.

### Uw BAG registratie

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is een registratie, waarin door de gemeente enkele gegevens van adressen en gebouwen worden bijgehouden in een landelijk bestand.

In deze registratie heeft elk object een eigen uniek nummer. De nummers, die horen bij de adressen, verblijfsobjecten en panden die in deze beschikking worden genoemd, zijn hieronder opgenomen.

Deze informatie is voor u slechts informatief.

pandrelatie:	verblijfsobjectrelatie:	adresrelatie:	adres:
015310000289408	015301000423007	0153200000423006	Variksweg 3

**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 rechtbank Overijssel.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,  
namens dezen,

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

ONTWERP BESLUIT