

Woningstichting De Woonplaats


Wethouder Beversstraat 175
7543 BK ENSCHEDE

DATUM

5 mei 2023

ONS KENMERK

V-2022-7436
2300029191

BEHANDELD DOOR

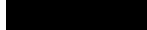


UW BRIEF VAN

UW KENMERK

OLO 7481935

DOORKIESNUMMER



ONDERWERP

verlenen omgevingsvergunning

Geachte 

Op 23 december 2022 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 14 tijdelijke woonhuizen (30 jaar) op het perceel Ekersdijk. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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 moet er voor 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.

De verleende vergunning is pas onherroepelijk als binnen zes weken na verlening van deze vergunning geen rechtsmiddelen (zoals bezwaar en beroep) zijn ingesteld.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 43.765,40. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- | | |
|--|-------------|
| - leges ten behoeve van de bouwactiviteit | € 33.291,10 |
| - leges planologisch strijdig gebruik (buitenplanse afwijking) | € 10.474,30 |

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.

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 bezwaar worden aangetekend.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie blijkt dat naast de verleende vergunning mogelijk ook andere toestemmingen nodig zijn voor de realisatie van uw plan. U kunt hierbij denken aan:

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 [Rioolaansluiting | Gemeente Enschede](#). Daar vindt u meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

Plaatsen voorwerp 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.enschede.nl. Op deze site vindt u onder het onderwerp "Openbare ruimte" en vervolgens onder "Voorwerp plaatsen in de openbare ruimte" meer informatie over het indienen van de melding en het aanvragen van de ontheffing.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Voordat u begint met de bouwwerkzaamheden moeten nog gegevens en bescheiden ingediend worden. In het besluit leest u welke stukken dit zijn. Wij raden u aan hierop tijdig te reageren. Het niet indienen van deze gegevens heeft namelijk tot gevolg dat u niet mag beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw B.T.M. Seegers, telefoonnummer 06 12481113. Wanneer u reageert, wilt u dan ons kenmerknnummer V-2022-7436 vermelden?

ders,

Bijlage:
- omgevingsvergunning

Gemeente Enschede

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 tijdelijke woonhuizen (30 jaar) op het perceel Ekersdijk. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2022-7436.

Het betreft een verzoek van:
Woningstichting De Woonplaats
Wethouder Beversstraat 175
7543 BK ENSCHEDE

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 5 mei 2023, 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 bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De vergunning wordt verleend voor een periode van 30 jaar na dagtekening van dit besluit. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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.

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, opschorting en verlenging 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 56 dagen. Op 8 maart 2023 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 38 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.

Op 24 maart 2023 hebben wij het besluit genomen de beslistermijn op de aanvraag met zes weken te verlengen. Dit houdt in dat uiterlijk 8 mei a.s. een besluit op de aanvraag genomen moet zijn.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
61222263-FA-1_pdf	Funderingsadvies	2200120925	23-12-2022
Versneld Bouwen - Ekersdijk Enschede	Aanvraagdocument	2200120936	23-12-2022
BA-KM-00 - KLEUR EN MATERIAALSTAAT_pdf	Kleur- & materiaalstaat	2300007055	23-01-2023
BA-OO-00 - OPPERVLAKTE OVERZICHT_2_pdf	Oppervlakte overzicht	2300007056	23-01-2023
bouwwerk_Ekersdijk - Versneld Bouwen_pdf	Aanvulling op aanvraagformulier	2300017322	17-02-2023
00086167_dycore_01-10-22_pdf	Kwaliteitsverklaring ribbenvloer	2300017386	20-02-2023
9-certification-label-nl-nl_20-12-19_pdf	Kwaliteitsverklaring dakplaat	2300017387	20-02-2023
ab - Rc waarde gevelcasco_23-12-2021_pdf	Rc berekening gevel	2300017388	20-02-2023
ekening_hoofddraagconstructie_1-2-23_pdf	Statische berekening hoofddraagconstructie	2300017389	20-02-2023
-CDT-00_Constructieve_details_1-2-23_pdf	Constructieve details	2300017390	20-02-2023
-00_Constructieve_overzichten_1-2-23_pdf	Constructieve overzichten	2300017391	20-02-2023
_EN_EERSTE_VERDIEPING_BLOK_A_17-2-23_pdf	Begane grond en eerste verdieping blok A	2300017394	20-02-2023
EDE_VERDIEPING_EN_DAK_BLOK_A_17-2-23_pdf	Plattegronden tweede verdieping en dak blok A	2300017395	20-02-2023
_EN_EERSTE_VERDIEPING_BLOK_B_17-2-23_pdf	Begane grond en eerste verdieping blok B	2300017397	20-02-2023
EDE_VERDIEPING_EN_DAK_BLOK_B_17-2-23_pdf	Plattegronden tweede verdieping en dak blok B	2300017398	20-02-2023
BA-DT-00 - PRINCIPE_DETAILS_17-2-23_pdf	Tekening principe details	2300017399	20-02-2023
_ramen_met_ventilatioorosters_8-2-23_pdf	Conformiteitsverklaring geluidswering gevel met ramen met ventilatioorosters	2300017405	20-02-2023
09578_R02_V01_Grondgebonden_woningen_pdf	Rapportage installatiegeluid	2300021434	03-03-2023
en_Fazantstraat - Ekersdijk Enschede_pdf	Geluidswering gevels	2300023060	08-03-2023
BA-ST-00 - SITUATIETEKENING_def_pdf	Situatietekening	2300023443	10-03-2023
BBToetsing_BNR_01_pdf	Bouwbesluittoetsing bouwnummer 1	2300034031	14-04-2023
_DOORSNEDEN_BLOK_A_versie_28-03-2023_pdf	Gevels en doorsneden blok A	2300034034	14-04-2023
_DOORSNEDEN_BLOK_B_versie_28-03-2023_pdf	Gevels en doorsneden blok B	2300034035	14-04-2023
BESLUIT_TKENINGEN_versie_28-03-2023_pdf	Bouwbesluittekeningen en -berekeningen bouwnummer 1 en 4	2300034036	14-04-2023
BBToetsing_BNR_04_V5_pdf	Bouwbesluittoetsing bouwnummer 4	2300034037	14-04-2023
tieberekening_BENG_Ekersdijk_14-4-23_pdf	BENG- berekeningen	2300034270	16-04-2023
Ekersdijk - 14 grondgebonden woningen_Ruimtelijke Onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing "Ekersdijk - 14 Grondgebonden woningen"	2300039236	04-05-2023

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Ekersdijk - 14 grondgebonden woningen_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing "Ekersdijk - 14 Grondgebonden woningen"	2300039235	04-05-2023

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. *Constructieve veiligheid (detailstukken):*
 - a) Rapport akoestische doormeting fundatiepalen
 - b) Detailberekening en wapeningstekening paalwapening
 - c) Werktekening fundatie (palenplan, met daarop aangegeven de locatie van de sonderingen)
 - d) Detailberekening en (wapening)tekening fundatie balkenrooster, waarbij ook de paalreacties bepaald worden
 - e) Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren
 - f) Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie
 - g) Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies
2. *Riolering*

Een definitieve tekening van de riolering en hemelwaterafvoeren en de plaats en afmetingen van de vereiste waterberging voor het bebouwde oppervlak.
3. *Geluid*

Een berekening waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoende bescherming biedt tegen geluid van installaties (buiten-unit van de warmtepomp) zoals gesteld in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012.
4. *Milieuprestatieberekening*

Berekeningen waarbij aangetoond wordt dat de woonfuncties een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. De invoer van de reeds ingediende berekeningen komt niet overeen met de bouwplannen en moet alsnog worden aangepast.
5. *Gegevens met betrekking tot infiltratie*

Bij oplevering en vooringebruikname van de woningen moet een blowerdoor-meting uitgevoerd worden om de daadwerkelijk behaalde infiltratiewaarde vast te stellen. Het rapport van de blowerdoortest moet na uitvoering worden ingediend. De infiltratiewaarde uit het rapport moet overeenkomen met de in de BENG berekening opgenomen waarde. Wanneer deze waarden niet met elkaar overeenkomen zullen zo nodig maatregelen getroffen moeten worden om de gebouwde woning alsnog te laten voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen eisen ten aanzien van het bijna energieneutraal bouwen.

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 daarom niet worden volstaan met bijvoorbeeld het aanleveren van een op zichzelf staande detailberekening/-tekening van de constructie van het bouwwerk (zoals een berekening

DATUM
5 mei 2023

ONS KENMERK
V-2022-7436

PAGINA
6

van een vloerenfabrikant). Wij adviseren u daarom door een coördinerend constructeur de stukken te laten controleren op samenhang en te laten waarmerken vóórdát 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 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;
- Tijdelijke bouwwerken worden op grond van artikel 2.10 onder d van de Wabo niet getoetst aan de Welstandsnota;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingplan “De Eschmarke” en heeft hierin de bestemming “Sport”.
Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De tijdelijke woningen worden niet ten dienste van de bestemming “Sport” opgericht en zijn daardoor niet in overeenstemming met de bestemmingsplanregels.

Tevens is het bestemmingsplan “Parkeren Enschede” van toepassing. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Daarnaast zijn de bestemmingsplannen “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”, “Cultuurhistorie”, “Bedrijven met milieuzones”, “Onzelfstandige Bewoning Enschede” en de voorbereidingsbesluiten “Kleinschalige units, opslag- en garageboxen” en “Onzelfstandige bewoning Enschede 2021” van toepassing. Deze bestemmingsplannen zijn echter niet relevant voor de beoordeling van de aangevraagde activiteit.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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. Voor de hijswerkzaamheden mag uitsluitend elektrisch materieel, of ander materieel waarbij geen emissie van stikstof plaatsvindt, worden ingezet. Elektrisch materieel mag niet met een aggregaat met verbrandingsmotor worden opgeladen.
3. De geluidswerende voorzieningen welke zijn opgenomen in het akoestisch rapport van Munsterhuis geluidsadvies met kenmerk B02.23.048-RM van 7 maart 2023 dienen tijdens de uitvoering van het bouwplan in acht te worden genomen.
4. Bij oplevering en voor ingebruikname van de woningen moet een blowerdoor-meting uitgevoerd worden om de daadwerkelijk behaalde infiltratiewaarde vast te stellen. Het rapport van de meting moet na uitvoering worden ingediend. Voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen moet de infiltratiewaarde uit het rapport overeenkomen met de in de BENG berekening opgenomen waarde.
Wanneer deze waarden niet met elkaar overeenkomen zullen maatregelen getroffen moeten worden om de gebouwde woningen alsnog te laten voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen eisen ten aanzien van het bijna energieneutraal bouwen.
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 werkdagen voor de start van het werk
Funderingspalen (proefpalen inbegrepen)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen 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-2022-7436 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

III. Aandachtspunten

- A. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag u binnen uw perceelsgrenzen vrij toepassen. De toepassing van overtollige grond buiten uw perceelsgrenzen meldt u bij het meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Een aanvullende bodemonderzoeksinspanning kan nodig zijn.
- 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. U kunt hiervoor onder vermelding van ons kenmerknummer een e-mail sturen naar handhavingsloket@enschede.nl.
- C. Bij de oplevering moet een energielabel afgegeven worden. Ten behoeve van dit label moet een definitieve BENG-berekening worden gemaakt.
De uitvoerende partijen die betrokken zijn bij de realisatie moeten tijdens de bouw bewijsmateriaal verzamelen ten behoeve van deze berekening.

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).

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).

I. Overwegingen

Bestemmingsplan "De Eschmarke"

Het project vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Eschmarke" met de bestemming "Sport" geldt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming. De tijdelijke woningen worden niet ten dienste van de bestemming "Sport" opgericht en zijn daardoor niet in overeenstemming met de bestemmingsplanregels.

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. Wij kunnen op drie manieren afwijken van het bestemmingsplan, namelijk:

- A. Met toepassing van de in het bestemmingsplan zelf opgenomen afwijkingsbevoegdheid, de zogenaamde binnenplanse afwijking,
- B. Met toepassing van de in bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangegeven gevallen, de zogenaamde buitenplanse afwijking of kruimelgeval,
- C. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In dit geval is sprake van een onder 3 genoemde situatie, omdat binnen het bestemmingsplan zelf geen algemene afwijkingsmogelijkheid is opgenomen en het project ook niet gerealiseerd kan worden door middel van een buitenplanse afwijking/kruimelgeval. Het project kan derhalve slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing "Ekersdijk – 14 Grondgebonden woningen" opgesteld, die is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

De betreffende activiteit vindt plaats in een gebied dat is aangewezen als projectlocatie voor de toepassing van de innovatiebepaling in de zin van art. 2.4 Crisis- en herstelwet. Deze bepaling is nader uitgewerkt in art. 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarin de mogelijkheid wordt geboden om voor bepaalde projecten bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van art. 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, de reguliere voorbereidingsprocedure te volgen doordat art. 3.10 lid 1 onder a Wabo buiten toepassing worden gelaten.

Art. 6 BuChw stelt hieraan de voorwaarde dat de omgevingsvergunning moet worden verleend voor bepaalde tijd. Daarnaast moet het gaan om een projectlocatie die wordt genoemd in de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Op grond van art. 3.6 RuChw is het hele grondgebied van de gemeente Enschede genoemd als projectgebied. Deze omgevingsvergunning wordt

verleend voor een periode van 30 jaar. Daarmee wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van de experimenteerbepaling van art. 2.4 Chw.

Daarnaast bepaalt de Wabo dat voor gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig is, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geldt. De gemeenteraad kan echter op grond van art. 6.5 lid 3 Bor gevallen aanwijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Daarom is in dit geval op voorhand aan de gemeenteraad gevraagd om te besluiten dat er geen vvgb nodig is voor alle genoemde locaties in het Chw-project. Dit raadsbesluit is toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Daardoor is voor de afzonderlijke vergunningprocedures geen verklaring van geen bedenkingen nodig en kan de reguliere vergunningprocedure gevolgd worden, zoals beoogd in de Chw.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Uit de ruimtelijke onderbouwing "Ekersdijk – 14 Grondgebonden woningen" blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het project voldoet aan de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijksniveau en is in overeenstemming met de Omgevingsverordening, de Omgevingsvisie en het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Het project voldoet verder aan de gemeentelijke visies, zoals onder andere de Structuurvisie en de Woonvisie.

Zienswijze

Op 21 januari 2023 is door een bewoner die in de buurt van het projectgebied woont aangegeven bezwaar te willen maken tegen deze omgevingsvergunning.

Het bezwaarschrift is prematuur omdat deze is binnengekomen voordat een beslissing is genomen op de aanvraag. Wij zullen het premature bezwaar daarom als een zienswijze betrekken bij de besluitvorming. Hieronder wordt de inhoud van het premature bezwaar weergegeven. Daarna zal worden ingegaan op de beantwoording ervan.

Inhoud premature bezwaren

In het premature bezwaar wordt het volgende opgemerkt:

- Het vrije uitzicht van de buurtbewoner verloren gaat vanwege de nieuwe bebouwing. Hierdoor zal de waarde van zijn huis fors dalen.
- De buurtbewoner verwacht grote problemen met parkeren langs de Ekersdijk, vooral omdat veel kinderen en ouderen langs hierlangs komen op weg naar school of naar de sportvelden.
- Er zijn 14 woningen aangevraagd, terwijl in het participatietraject dat aan de aanvraag vooraf is gegaan is gesproken over 50 woningen. De buurtbewoner vraagt zich af hoe deze 36 er uit komen te zien.

Beantwoording premature bezwaren

- Waardedaling van de woning

De buurtbewoner uit de zorg dat de waarde van zijn woning zal dalen ten gevolge van de bouwplannen. Hoewel wij de kans klein achten, kunnen wij een eventuele waardedaling van de omliggende woningen op voorhand niet uitsluiten. Omwonenden kunnen daarom binnen 5 jaar na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning een verzoek tot vergoeding van planschade indienen. Meer informatie hierover bieden wij aan op onze website, via: www.enschede.nl/planschade.

- Zorgen over parkeren aan de Ekersdijk

Voor de parkeerbehoefte van zowel de aangevraagde 14 woningen als voor de 39 die afzonderlijk zijn aangevraagd, is binnen het projectgebied voldoende parkeergelegenheid voorzien. Op basis van de geldende parkeernormen zijn er voor de in totaal 53 woningen 43 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn gesitueerd in het projectgebied zelf, waardoor de parkeerdruk aan de Ekersdijk niet zal toenemen. Voor een nadere onderbouwing van het stedenbouwkundig ontwerp en de parkeeroplossingen, wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing die bij deze omgevingsvergunning hoort.

- In het voortraject is gesproken over 50 woningen, terwijl er slechts 14 zijn aangevraagd

Voor het projectgebied aan de Ekersdijk is altijd beoogd om circa 50 woningen te realiseren. Het stedenbouwkundig plan voor deze woningen is ook in een vroeg stadium aan de omwonenden gepresenteerd. Uiteindelijk is er voor gekozen om vergunningaanvragen voor de woningen in het projectgebied op te knippen. Daarom zijn er de aanvraag voor deze omgevingsvergunning 14 woningen aangevraagd en zijn de overige 39 woningen afzonderlijk aangevraagd.

In de ruimtelijke onderbouwing die bij deze aanvraag hoort, is het projectgebied wel in zijn geheel beoordeeld. Dat betekent dat de motivering van dit besluit is uitgegaan van in totaal 53 woningen. Voor een nadere toelichting op het participatietraject en het stedenbouwkundig plan verwijzen wij naar respectievelijk paragraaf 1.5 en 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing die bij deze omgevingsvergunning hoort.

II. Voorschriften

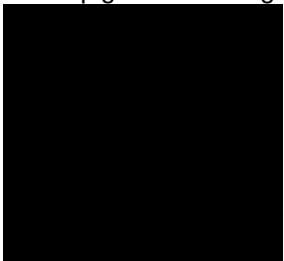
Bij deze omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

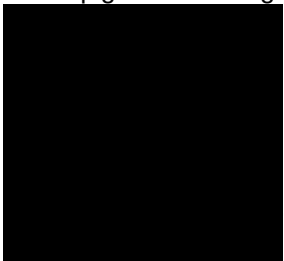
1. De vergunning wordt verleend voor hetgeen is aangevraagd. De activiteiten mogen niet worden veranderd of verzwagd.
2. De vergunning wordt verleend voor een periode van 30 jaar na dagtekening van dit besluit. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

Rechtsbescherming

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending. Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar worden aangetekend.

Het indienen van een bezwaarschrift 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.

 en wethouders,

 en