


Woningstichting De Woonplaats  
T.a.v.   
Wethouder Beversstraat 175  
7543 BK ENSCHEDE

DATUM  
12 mei 2023

ONS KENMERK  
V-2022-7439  
2300032606

BEHANDELD DOOR  


UW BRIEF VAN  
---

UW KENMERK  
OLO 7479015

DOORKIESNUMMER  


ONDERWERP  
verlenen omgevingsvergunning

Geachte 

Op 23 december 2022 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 34 tijdelijke huurappartementen (30 jaar) op het perceel Het Stroink 104-1 t/m 104-506, terrein achter Hanenberglanden 40. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor een instandhoudingsperiode van 30 jaar na dagtekening van dit besluit 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 voor de bouwactiviteit bedragen € 73.314,00.

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.

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.

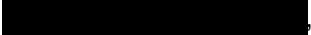

#### *Plaatsen voorwerp in de openbare ruimte*

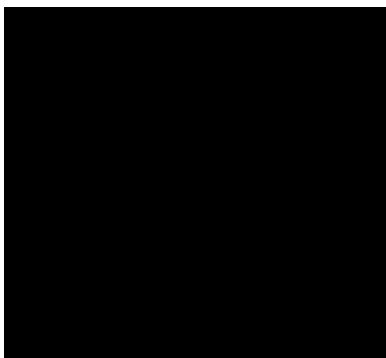
Voor het plaatsen van een container, kraan, schutting, steiger, afzetting of andere materialen op openbaar terrein moet u een melding indienen of heeft u ontheffing nodig, daarnaast moet u precariorechten betalen. De melding of het verzoek tot ontheffing kunt u indienen via de website [www.enschede.nl](http://www.enschede.nl). 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  telefoonnummer . Wanneer u reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2022-7439 vermelden?

 ouders,

Bijlage:  
- omgevingsvergunning

# Gemeente Enschede

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 34 tijdelijke huurappartementen (30 jaar) op het perceel terrein achter Hanenberglanden 40. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2022-7439.

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

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 12 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

### **Tijdelijkheid**

De vergunning wordt verleend voor een instandhoudingsperiode 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 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 56 dagen. Op 17 maart 2023 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 47 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 4 april 2023 hebben wij het besluit genomen de beslistermijn op de aanvraag met zes weken te verlengen. Dit houdt in dat uiterlijk 17 mei 2023 een besluit op de aanvraag genomen moet zijn.

### Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
B2_34_app-materiaal-_en_kleurenstaat_pdf	Kleur- en materiaalstaat	2200120998	23-12-2022
2022-49_B2_vo-02-gevels_doorsnede_pdf	Gevelaanzichten en doorsneden	2200120999	23-12-2022
2022-49_B2_bouwkundig_VG_plan_pdf	V&G-plan	2200121002	23-12-2022
o-const_-_met_opm_AdB-swa_2022-12-12_pdf	Constructieve tekeningen	2200121003	23-12-2022
2022-49_B2_bouwkundig_vo-MPG_pdf	MPG berekening	2200121004	23-12-2022
ppartementen_Stroink_Enschede_-_BENG_pdf	BENG berekening	2200121005	23-12-2022
Nieuwbouw 34 Huur Appartementen	Aanvraagdocument	2200121017	23-12-2022
_200-2_parkerplaatsen_appartementen_pdf	Parkeerplaatsen appartementengebouw	2300017835	21-2-2023
grondonderzoek_Enschede__Het_Stroink_pdf	Sonderingen	2300025424	17-3-2023
u_01_002_Geluidwerende_voorzieningen_pdf	Rapport geluidwerende gevelmaatregelen	2300025426	17-3-2023
36-adv-01_Enschede_-_fundatie_advies_pdf	Fundatie advies	2300025427	17-3-2023
56_AdB_RAP_0001_v1_0_-_Appartementen_pdf	Uitgangspunten constructie	2300025428	17-3-2023
ncept_berekening_tussenwand_gang-app_pdf	Rc berekening voorzetwand	2300025429	17-3-2023
4N01b-brandoverslag-19_december_2022_pdf	Notitie brandoverslag tussen brandcompartimenten	2300025430	17-3-2023
jdelijk_en_afwijkend_bestemmingsplan_pdf	Aanvulling aanvraagformulier	2300025431	17-3-2023
9_B2_bouwk_vo_05_bouwb_bwnr_03_en_07_pdf	Bouwbesluittekeningen/- berekeningen bnr. 03 en 07	2300025436	17-3-2023
2022_49_B2_bouwk_vo_04_tech_plattegr_pdf	Technische plattegronden	2300025437	17-3-2023
9_B2_bouwk_vo_06_Bouwb_bwnr_04_en_08_pdf	Bouwbesluittekeningen/-berekeningen bnr. 04 en 08	2300025438	17-3-2023
2022_49_B2_bouwk_vo_07_detailb_pdf	Detailboek	2300025439	17-3-2023
220733aaA0_rebu_01_001_Bouwakoestiek_pdf	Geluidwering in pandig	2300032340	11-4-2023
2022-49_B2_bouwk_vo-01-Sit-App_pdf	Situatietekening met brandweervoorzieningen	2300038289	24-4-2023
singskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf	Checklist veilig onderhoud	2300038290	24-4-2023
2022-49_B2_bouwk_vo-03-plattegr-app_pdf	Plattegronden	2300038291	24-4-2023
6_AdB_D-04-03-01_4e_verdiepingsvloer_pdf	Constructie gegevens	2300038292	24-4-2023
6_AdB_D-02-03-01_2e_verdiepingsvloer_pdf	Constructie gegevens	2300038293	24-4-2023
6_AdB_D-03-03-01_3e_verdiepingsvloer_pdf	Constructie gegevens	2300038294	24-4-2023
6_AdB_D-06-03-01_dakvloer_en_details_pdf	Constructie gegevens	2300038295	24-4-2023
6_AdB_D-05-03-01_5e_verdiepingsvloer_pdf	Constructie gegevens	2300038296	24-4-2023

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
03-01_1e_verdiepingsvloer_en_details_pdf	Constructie gegevens	2300038297	24-4-2023
0-03-02_Begane_grondvloer_en_details_pdf	Constructie gegevens	2300038299	24-4-2023
223456_AdB_D-00-03-01_Fundatie_pdf	Constructie gegevens	2300038300	24-4-2023
Het Stroink - 34 appartementen_Ruimtelijke Onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	2300041324	10-5-2023
Het Stroink - 34 appartementen_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	2300041326	10-5-2023

### **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. *Bouw- en omgevingsveiligheid:*

Een veiligheidsplan waaruit volgt dat onveilige situaties worden voorkomen en hinder tijdens de bouw wordt beperkt, zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat het gebruik van het openbaar gebied is toegestaan.

Het veiligheidsplan moet in ieder geval worden voorzien van:

- a) een tekening waarop de bouwplaatsinrichting blijkt met:
  - de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - de situering van het te bouwen bouwwerk;
  - de aan- en afvoerwegen;
  - de laad-, los- en hijszones;
  - de plaats van eventuele bouwketen;
  - de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  - de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.
- b) gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
- c) indien een bouwput wordt gemaakt:
  - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscherming en de bouwputbodem;
  - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  - de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
- d) de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de veiligheidsmaatregelen, zoals opgenomen in het veiligheidsplan, coördineert.

Pas na goedkeuring hiervan mag worden gestart met de inrichting van het bouwterrein.

Voor meer informatie: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

### **BLVC**

Naast het aanleveren van het veiligheidsplan met bijbehorende tekening verzoeken wij u een afspraak te maken in het BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Dit overleg met gemeente, brandweer en politie is iedere oneven week op donderdag vanaf 14.30 uur via een online vergadering (Teams). Aanmelden is mogelijk bij [s.katuin@enschede.nl](mailto:s.katuin@enschede.nl) (uiterlijk op de dinsdag voor de vergadering).

Op de site <https://www.enschede.nl/voorwerp-plaatsen-in-de-openbare-ruimte> staat hier meer informatie over zoals het aanleveren van de benodigde stukken.

## 2. *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.

## 3. *Constructieve veiligheid (detailstukken):*

- a) Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening;
- b) Rapport akoestische doormeting fundatiepalen;
- c) Detailberekening en wapeningstekening paalwapening;
- d) Werktekening fundatie (palenplan). Wat betreft de paalafstanden moeten de Algemene richtlijnen uitvoering DPA palen in acht worden genomen;
- e) Detailberekening en wapeningstekening fundatie balkenrooster;
- f) Detailberekeningen en –tekeningen systeenvloeren
- g) Detailtekeningen en berekeningen metselwerk;
- h) Detailberekeningen staalconstructie en werkplaatstekeningen;
- i) Tekeningen en berekeningen van waterafvoersysteem en noodafvoeren platte daken;
- j) Detailberekeningen en –tekeningen van bevestiging de balustrade;
- k) Detailberekeningen en –tekeningen van de geveldraggers;

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 vóórdát de gegevens worden ingediend.

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

### **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 “Stroinkslanden 2016” en heeft hierin de bestemming “Maatschappelijk” met de functieaanduiding “sportzaal”.  
Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De appartementen worden niet ten dienste van de bestemming “Maatschappelijk” opgericht en zijn daardoor niet in overeenstemming met de bestemmingsplanregels.  
Tevens is het bestemmingsplan “Parkeren Enschede” van toepassing. Hiermee is het bouwplan in overeenstemming.

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

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> 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 K+ Adviesgroep met rapportnummer Rm220733aaA1 van 20 februari 2023 dienen tijdens de uitvoering van het bouwplan in acht te worden genomen.
4. De toegangen van het woongebouw hebben een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend;
5. Ten minste een toegang van het woongebouw:
  - a) heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
  - b) heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
  - c) kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.
6. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
7. 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
Aanbrengen van prefab onderdelen	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](mailto:handhavingsloket@enschede.nl). Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2022-7439 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](http://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](mailto: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 "Stroinkslanden 2016"*

Het project vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Stroinkslanden 2016" met de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "sportzaal" geldt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De appartementen worden niet ten dienste van de bestemming "Maatschappelijk" 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<sup>o</sup> van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing "Het Stroink – 34 Appartementen" 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<sup>o</sup> 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 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 vergunningprocedure van de afzonderlijke projecten geen verklaring van geen bedenkingen nodig en kan de reguliere vergunningprocedure gevolgd worden, zoals beoogd in de Crisis- en herstelwet.

#### *Conclusie ruimtelijke onderbouwing*

Uit de ruimtelijke onderbouwing "Het Stroink – 34 Appartementen" 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.

#### **Premature bezwaren**

Op 31 januari 2023 is door een aantal inwoners die in de buurt van het projectgebied wonen aangegeven bezwaar te willen maken tegen de omgevingsvergunning V-2022-7437 voor de bouw van tijdelijke 15 woningen. In totaal zijn zeven bezwaarschriften bij ons bekend. De bezwaarschriften hebben alle zeven dezelfde inhoud en gaan zowel over de aanvraag voor de bouw van 15 tijdelijke woningen, als over de voorliggende aanvraag voor de bouw van 34 tijdelijke huurappartementen. Hieronder zullen deze twee afzonderlijke aanvragen daarom worden besproken als één project.

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

#### *Inhoud premature bezwaren*

In de premature bezwaarschriften merken de omwonenden het volgende op:

- Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden en het bouwplan heeft een grote invloed op hun woongenot en de waarde van de woningen van omwonenden die direct op het projectgebied uitzicht hebben.
- Volgens omwonenden is onvoldoende onderzocht of er binnen het projectgebied beschermde dier- en plantsoorten aanwezig zijn.
- In de communicatie richting de omwonenden over het bouwplan is aangegeven dat 39 woningen zouden worden gebouwd, terwijl er 49 woningen in totaal zijn aangevraagd.
- Er zijn zorgen over een toename van verkeers- en parkeerdruk. De omwonenden verwachten dat de bewoners van de te bouwen woningen hun auto zullen parkeren in de straat van de huidige omwonenden.

#### *Beantwoording premature bezwaren*

- Woongenot en de waarde van woningen

Bij het stedenbouwkundige ontwerp van de bouwplannen, is rekening gehouden met de omliggende woningen en de opzet van de wijk. Tussen de gevels van de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing, wordt ten minste 20 meter afstand gehouden. Daarmee wordt in stedenbouwkundige zin aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de omgeving, terwijl het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in voldoende mate wordt gewaarborgd. Een uitgebreide onderbouwing van het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze omgevingsvergunning is toegevoegd.

Verder uiten de omwonenden de zorg dat de waarde van bestaande woningen zullen 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](http://www.enschede.nl/planschade).

- De mogelijk aanwezige natuurwaarden in het projectgebied zouden onvoldoende zijn onderzocht.

In de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van deze omgevingsvergunning wordt gemotiveerd uiteengezet dat er in voldoende mate zekerheid bestaat dat de voorgenomen ontwikkeling geen effect zal hebben op het leefgebied van beschermde dier- en plantsoorten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied is daardoor niet noodzakelijk. Voor de volledige motivering, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dit besluit.

- In de participatiefase werd gesproken over 39 nieuwe woningen, terwijl er in totaal 49 zijn aangevraagd

Het klopt dat in eerste instantie is gecommuniceerd met de buurt over de realisatie van 39 woningen, terwijl er 49 woningen zijn aangevraagd. Dit eerste aantal werd echter genoemd tijdens de bespreking van een eerste versie van het stedenbouwkundig plan, dat daarna nog een aantal keren is aangepast om beter aan te sluiten op de wensen van omwonenden. In de definitieve versie van de stedenbouwkundige opzet, is de afstand tot de bestaande woningen groter en wordt meer groen aan Het Stroink behouden. Ook zijn meer parkeerplaatsen opgenomen in het plan en er is beter zicht op het parkeren gecreëerd, waardoor overlast kan afnemen. De inzet van deze aanpassing was om het bouwplan beter te laten passen bij de omgeving en daarnaast zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de wensen van de buurtbewoners. Voor een beschrijving van het gehele participatietraject verwijzen wij naar paragraaf 1.5 van de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

- De mogelijk toename van verkeer- en parkeerdruk en de verwachting dat de bewoners van de te bouwen woningen hun auto zullen parkeren in de straat van de huidige omwonenden.

Op basis van de parkeernormen van gemeente Enschede zijn voor de bouw van de beoogde woningen (15 grondgebonden woningen en 34 appartementen) in totaal 42 parkeerplaatsen nodig. Bewoners en bezoekers van zowel de grondgebonden woningen als de appartementen parkeren centraal op het vergrootte parkeerterrein aan Het Stroink. Vanaf dat parkeerterrein lopen de bewoners naar de woning.

Bij een te grote afstand tussen een woning en een beoogde parkeervoorziening, bestaat de kans dat de bewoner elders zijn auto zal parkeren. Er wordt bij de realisatie van parkeervoorzieningen daarom uitgegaan van een maximale afstand van 200 meter tussen de parkeerplaats en een woning. In het voorliggende bouwplan bedraagt de maximale afstand tussen de woningen en de parkeervoorzieningen 120 meter. Wij begrijpen de zorg van omwonenden dat de parkeerdruk aan, met name, de Hanenberglanden zal toenemen. Gelet op bovenstaande afweging beschouwen wij de kans daarop echter als verwaarloosbaar.

### 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:
			Het Stroink 104-1
			Het Stroink 104-2
			Het Stroink 104-3
			Het Stroink 104-4
			Het Stroink 104-101
			Het Stroink 104-102
			Het Stroink 104-103
			Het Stroink 104-104
			Het Stroink 104-105
			Het Stroink 104-106
			Het Stroink 104-201
			Het Stroink 104-202
			Het Stroink 104-203
			Het Stroink 104-204
			Het Stroink 104-205
			Het Stroink 104-206
			Het Stroink 104-301
			Het Stroink 104-302
			Het Stroink 104-303
			Het Stroink 104-304
			Het Stroink 104-305
			Het Stroink 104-306
			Het Stroink 104-401
			Het Stroink 104-402
			Het Stroink 104-403
			Het Stroink 104-404
			Het Stroink 104-405
			Het Stroink 104-406
			Het Stroink 104-501
			Het Stroink 104-502
			Het Stroink 104-503
			Het Stroink 104-504
			Het Stroink 104-505
			Het Stroink 104-506

### **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.



ouders,