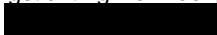


Woningstichting De Woonplaats  
T.a.v.   
Wethouder Beversstraat 175  
7543 BK ENSCHEDE

DATUM  
9 mei 2023

ONS KENMERK  
V-2022-7443  
2300032992

BEHANDELD DOOR  


UW BRIEF VAN  
---

UW KENMERK  
OLO 7481979

DOORKIESNUMMER  


ONDERWERP  
verlenen omgevingsvergunning

Geachte 

Op 23 december 2022 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 30 tijdelijke studio's voor studenten (30 jaar) op het perceel Fazantstraat 341 t/m 357, 341-1 t/m 357-1, 341-2 t/m 353-2, 431-3 t/m 353-3. 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 € 41.851,63. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- |  |             |
|--|-------------|
| - leges ten behoeve van de bouwactiviteit                      | € 31.377,33 |
| - 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*

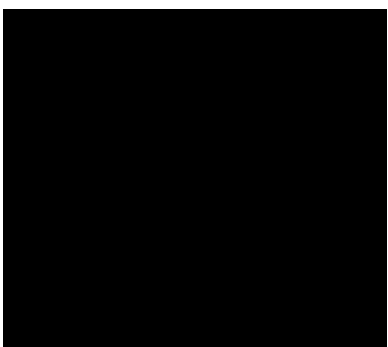
Voor het plaatsen van een container, kraan, schutting, steiger, afzetting of andere materialen op openbaar terrein moet u een melding indienen of heeft u ontheffing nodig, daarnaast moet u precariorechten betalen. De melding of het verzoek tot ontheffing kunt u indienen via de website [www.enschede.nl](http://www.enschede.nl). 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 mevrouw B.T.M. Seegers, telefoonnummer 06 12481113. Wanneer u reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2022-7443 vermelden?

 ouders,

Bijlage:  
- omgevingsvergunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 30 tijdelijke studio's voor studenten (30 jaar) op het perceel Fazantstraat 341 t/m 357, 341-1 t/m 357-1, 341-2 t/m 353-2, 431-3 t/m 353-3. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2022-7443.

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

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 9 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 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 10 maart 2023 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 40 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 28 maart 2023 hebben wij het besluit genomen de beslistermijn op de aanvraag met zes weken te verlengen. Dit houdt in dat uiterlijk 10 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
Versneld Bouwen - Fazantstraat Enschede	Aanvraagdocument	2200121158	23-12-2022
_woningen_Enschede_-_versie_20-12-22_pdf	Akoestisch onderzoek verkeer	2300011626	2-2-2023
wwerk_Fazantstraat_-_Versneld_Bouwen_pdf	Aanpassing aanvraagformulier: betreft tijdelijke bouwwerken	2300017527	20-2-2023
E-SA-03_fundatie_tekening_16-02-2023_pdf	Tekening fundering	2300017533	20-2-2023
Fazantstraat-1222264-FA-1_16-01-2023_pdf	Funderingsadvies	2300017534	20-2-2023
e_berekening_Fazantstraat_17-02-2023_pdf	Statische berekening	2300017535	20-2-2023
-00_situatie_Fazantstraat_20-02-2023_pdf	Situatietekening	2300017537	20-2-2023
090-v_B-SA-04_bouwbesluit_20-02-2023_pdf	Besluittekeningen	2300017540	20-2-2023
oud-2012-def_FAZANTSTRAAT_20-02-2023_pdf	Checklist veilig onderhoud	2300017542	20-2-2023
akoestiek_huurwoningen_de_woonplaats_pdf	Bouwbesluittoets bouwakoestiek	2300023406	10-3-2023
udios_Fazantstraat_Enschede_30032023_pdf	Brandveiligheidsrapport	2300032643	12-4-2023
udios_Fazantstraat_Enschede_03042023_PDF	Brandveiligheid tekeningen	2300032644	12-4-2023
a_begane_grond_30_studios_07-04-2023_pdf	Plattegrond begane grond met tekst Rc-waarde	2300032645	12-4-2023
r_1687_-_aangepast_2023-03-01_162338_pdf	Energiezuinigheid en milieu	2300032646	12-4-2023
ste_verdieping_30_studios_05-04-2023_pdf	Plattegrond eerste verdieping	2300032649	12-4-2023
ede_verdieping_30_studios_05-04-2023_pdf	Plattegrond tweede verdieping	2300032650	12-4-2023
n_dakoverzicht_30_studios_05-04-2023_pdf	Dakoverzicht	2300032651	12-4-2023
A-02_gevels_en_doorsneden_05-04-2023_pdf	Gevelaanzichten en doorsneden	2300032652	12-4-2023
-v_B-SA-03_technisch_blad_05-04-2023_pdf	Technisch blad	2300032653	12-4-2023
90-v_B-SA-05_detallering_05-04-2023_pdf	Detallering	2300032654	12-4-2023
e_Enschede_MPGToetsing_SA_05-04-2023_pdf	MPG	2300032655	12-4-2023
os_SA_BouwbesluitToetsing_20-02-2023_pdf	Bouwbesluittoetsing	2300032656	12-4-2023
s_05-04-2023-incl__opm__buitendeuren_pdf	Plattegrond in het kader van voorkomen criminaliteit	2300035892	19-4-2023
Fazantstraat - 30 studio's_Ruimtelijke Onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	2300039508	05-05-2023
Fazantstraat - 30 studio's_Bijlagen ruimtelijke onderbouwing	Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing	2300039509	05-05-2023
1_1_Rc_equivalent_AOR_NTA8800_2022_pdf	Berekening gelijkwaardigheid Rc-waarde	2300039992	05-05-2023
tudios_1e_verd_-_OPM_ALCEDO_05052023_pdf	Plattegrond 1 <sup>e</sup> verdieping met opm. Alcedo	2300040008	05-05-2023
30_studios_interne_isolatie_05052023_pdf	Plattegrond bg. grond interne isolatie	2300040009	05-05-2023

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
30_studios_bg_- _OPM_ALCEDO_05052023_.pdf	Plattegrond bg. grond met opm. Alcedo	2300040010	05-05-2023

### **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. *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 betreffende stadsdeel moet hiervoor toestemming geven.

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 bouwputafschieding 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.

#### **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.

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

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

2. *Constructieve veiligheid (detailstukken):*

- a) Rapport akoestische doormeting fundatiepalen
- b) Detailberekening en wapeningstekening paalwapening
- c) Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren
- d) Detailberekeningen en –tekeningen staalconstructies
- e) Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies

3. Een BENG-berekening conform NTA 8800; De ingediende berekening is niet geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online) en mag daarom niet gebruikt worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning.
4. *Gegevens met betrekking tot infiltratie*  
Bij oplevering en vooringebruikname van de studio's 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 studio' alsnog te laten voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen eisen ten aanzien van het bijna energieneutraal bouwen.
5. *Waterberging*  
Nadere gegevens omtrent de vereiste waterberging van het regenwater op het perceel. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verplichte buitenruimten voor de woningen. Door bijvoorbeeld toepassing van een groen dak of de aanleg van grindkoffers, wadi's en/of infiltratiekratten kunt u het water bergen en infiltreren.

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

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

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

### **Overwegingen en voorschriften**

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

#### **Activiteit 1. Het bouwen van een bouwwerk**

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

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

Vervolgens zijn onder punt III een aantal 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 de bestemmingplannen “Enschede Noord 2013” en heeft hierin de bestemming “Wonen”. Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat de maximale hoogte en het bebouwingspercentage op het perceel wordt overschreden.

Tevens zijn de bestemmingsplannen “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”, “Parkeren Enschede” van toepassing. Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat onder meer de minimale oppervlakte voor een appartement niet wordt behaald en de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn de bestemmingsplannen “Cultuurhistorie”, “Onzelfstandige Bewoning Enschede” en de voorbereidingsbesluiten “Kleinschalige units, opslag- en garageboxen” en “Onzelfstandige bewoning Enschede 2021” van toepassing. Deze 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<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. De geluidswerende voorzieningen welke zijn opgenomen in het rapport “Bouwbesluittoets bouwakoestiek” van Alcedo met kenmerk 23-09578.R01.V03 van 28 februari 2023 dienen tijdens de uitvoering van het bouwplan in acht te worden genomen.
3. Bij oplevering en voor ingebruikname van de studio's 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 studenten de studio's in gebruik nemen 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 studio's alsnog te laten voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen eisen ten aanzien van het bijna energieneutraal bouwen.
4. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.

5. 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-2022-7443 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 "Enschede Noord 2013"*

Het project vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen "Enschede Noord 2013" met de bestemming "Wonen" geldt.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de bestemmingsplanregels omdat de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage op het perceel wordt overschreden.

Ten tijde van voorliggend project is een update van het parapluplan "Kwalitatief sturen op appartementen". Dit bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is van toepassing op percelen waar op grond van het moederplan woondoeleinden zijn toegestaan. De regels van dit bestemmingsplan zijn derhalve van toepassing voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan. Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming. Onder meer wordt buiten het voorgeschreven gebied waar appartementen zijn toegestaan gebouwd en de minimale oppervlakte voor een woonruimte wordt niet behaald.

### *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 "Fazantstraat – 30 Studio's" 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 "Fazantstraat – 30 Studio's" 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.

**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:
			Fazantstraat 341
			Fazantstraat 343
			Fazantstraat 345
			Fazantstraat 347
			Fazantstraat 349
			Fazantstraat 355
			Fazantstraat 357
			Fazantstraat 341-1
			Fazantstraat 343-1
			Fazantstraat 345-1
			Fazantstraat 347-1
			Fazantstraat 349-1
			Fazantstraat 351-1
			Fazantstraat 353-1
			Fazantstraat 355-1
			Fazantstraat 357-1
			Fazantstraat 341-2
			Fazantstraat 343-2
			Fazantstraat 345-2
			Fazantstraat 347-2
			Fazantstraat 349-2
			Fazantstraat 351-2
			Fazantstraat 353-2
			Fazantstraat 341-3
			Fazantstraat 343-3
			Fazantstraat 345-3
			Fazantstraat 347-3
			Fazantstraat 349-3

pandrelatie:	verblijfsobjectrelatie:	adresrelatie:	adres:
			Fazantstraat 351-3
			Fazantstraat 353-3

## 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 verzaamd.
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.

ders,

