

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

De heer L. Vrij
Haaksbergerstraat 1190
7548 PC ENSCHEDE

DATUM
9 mei 2014

ONS KENMERK
V-2013-4920
1400136028/tk

BEHANDELD DOOR
Mevrouw B.T.M. Seegers

UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 841241

DOORKIESNUMMER
053 4815423

ONDERWERP
verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Vrij,

Op 17 oktober 2013 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de restauratie van een voormalige schuur ten behoeve van het gebruik als woonruimte en het wijzigen van de bestaande kapschuur op het perceel Weleweg 325. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2013-4920. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen en hebben deze bijgevoegd.

Wij adviseren u de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen, dit kan misverstanden voorkomen.

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 28.845,00. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- leges omgevingsvergunning bouwactiviteit € 10.395,00
- leges planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking) € 18.450,00

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend aan de hand van de bouwkosten, die vastgesteld zijn op basis van de legesverordening. De vastgestelde bouwkosten bedragen € 378.000,00 (conform uw opgave).

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

Publicatie

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

Naast de omgevingsvergunning heeft u nog een andere toestemming nodig. Voor het mogen verrichten van de sloopwerkzaamheden (karakteristieke schuur) heeft u een sloopmelding nodig. Een sloopmelding is verplicht wanneer meer dan 10 m³ 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 asbestinventarisatierapport
- 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).


Verder willen wij u er op attenderen dat voor het verkrijgen van een aansluiting op het gemeenteriool een aanvraag moet worden ingediend. Voor het indienen van deze aanvraag verwijzen wij u naar onze website, www.loket.enschede.nl. Op het digitale loket vindt u onder het tabblad "Producten en diensten" bij het trefwoord "rioolaansluiting" meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw B.T.M. Seegers, telefoonnummer 053 4815423. Wanneer u schriftelijk reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2013-4920 in uw brief vermelden?

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



A.M.G. Olthuis,
teamleider afdeling Vergunningen

Bijlage:

- omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 17 oktober 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor Restauratie van een voormalige schuur ten behoeve van het gebruik als woonruimte en het wijzigen van de bestaande kapschuur op het perceel Welweg 325. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2013-4920.

Het betreft een verzoek van:

De heer L. Vrij
Haaksbergerstraat 1190
7548 PC ENSCHEDE

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit "het verbouwen van een bouwwerk";
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening".

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zoals voorgeschreven in artikel 6.5 Bor heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen.

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	Omschrijving	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Vrij-Hoogendoorn-Welweg	Aanvraagdocument	1300336990	17-10-2013
opmeting gevels bestaande situatie	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen,	1300336982	17-10-2013
Bestaande toestand Kapschuur	Bestaande toestand Kapschuur	1300336989	17-10-2013

Gevelaanzichten nieuwe toestand Kapschuur	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen,	1300336992	17-10-2013
Inrichtingsplan	Anders,	1300336993	17-10-2013
Bodemonderzoek	Bodemonderzoek	1300336996	17-10-2013
Ecologische quickscan	Anders,	1300336997	17-10-2013
Constructieadvies en Statische berekening Kapschuur	Constructieve veiligheid,	1300336998	17-10-2013
Constructie uitgangspunten kapschuur	Constructieve veiligheid,	1300336999	17-10-2013
Restauratieplan	Anders,	1300337001	17-10-2013
Def-ontwerp blad 201_pdf	DO-201 gevels, plattegronden, doorsnede, perspectieven & situatie	1400037475	22-01-2014
Def-ontwerp blad 202_pdf	DO-202 constructieve plannen & details	1400037472	22-01-2014
Def-ontwerp blad 203_pdf	DO-203 bouwbesluit plattegronden	1400037473	22-01-2014
Stat-Berekening 200114_pdf	Constructieadvies en statische berekening	1400037474	22-01-2014
Constr-Schets A-D 200114_pdf	Constructie uitgangspunten	1400037476	22-01-2014
Weleweg 325_vastgesteld_versie 07-05-2014	Ruimtelijke onderbouwing behorende bij omgevingsvergunning	1400146267	
Bijlagen totaal	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning	1400146268	
kaartje Weleweg 325	Kaart behorende bij de ruimtelijke onderbouwing	1400094976	
Herziening situatie	Situatietekening (voorzien hertenverblijf buiten beschouwing laten)	1300336995	17-10-2013
Nader onderzoek vleermuizen_pdf	Flora en fauna	1400096498	18-03-2014

Overwegingen en voorschriften

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

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 aanwijzingen opgenomen.

I. Overwegingen

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op deze activiteit zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "Boerenerven" van de Welstandsnota. Op 12 november 2013 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- Ter plaatse geldt de Beheersverordening "Buitengebied Noordwest". Het perceel heeft de bestemming "agrarisches gebied met landschappelijke waarden". De bestaande woning heeft de gastbestemming "agrarisches woning" en de schuren zijn aangemerkt als bij de woning horende bijgebouwen. Het verbouwen van een schuur tot woonruimte past niet binnen de regels van de beheersverordening.

Afwijking van de beheersverordening is mogelijk door het verlenen van een projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Door het nemen van een projectafwijkingsbesluit willen wij meewerken aan de aanvraag. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de overwegingen en voorschriften die zijn opgenomen onder activiteit 2 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening".

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

II. Voorschriften

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening van de gemeente Enschede en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels. De volgende voorschriften zijn tevens van toepassing:

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn of via internet bekeken kunnen worden. Indien de toezichthouder daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
2. De afmetingen van de bestaande constructie dienen in het werk gecontroleerd te worden (conform berekening constructeur). In geval van afwijking zijn gewijzigde tekeningen en berekeningen benodigd.
3. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
4. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Handhaving Objectgebonden worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Onderdelen van het bouwwerk waaraan in deze vergunning een goedkeuringsplicht is verbonden	schriftelijk/ digitaal	volgens voorschrift
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor de start van het werk
Funderingspalen (proefpalen inbegrepen)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling/ digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
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 prefab onderdelen	mondeling/ schriftelijk / digitaal	uiterlijk twee dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

De werkzaamheden kunt u via de website www.loket.enschede.nl melden. Op deze site vindt u het tabblad "Producten en diensten". Als u bij het trefwoord 'omgevingsvergunning melding' invult, vindt u de link 'omgevingsvergunning/melding'. Als u deze activeert, staat in de linker kolom de mogelijkheid om de werkzaamheden online te melden. Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817600.

III. Aanwijzingen

- A. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag binnen de perceelgrenzen worden hergebruikt. Als de grond buiten het te bebouwen perceel wordt hergebruikt, kan afhankelijk van de hoeveelheid vrijkomende grond, de manier van toepassen en de plaats van toepassen een aanvullende bodemonderzoekinspanning nodig zijn.
Bij hergebruik van de grond binnen de gemeente Enschede dient u vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen/Handhaving van de gemeente Enschede voor het verkrijgen van toestemming.

Wanneer de grond binnen een andere gemeente wordt hergebruikt, dient de desbetreffende gemeente hiervan vooraf op de hoogte te worden gebracht en daarna toestemming te geven.

- B. Veranderingen in de uitvoering tijdens de bouw, in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, moeten vóór de uitvoering daarvan worden gemeld en/of worden overlegd met de toezichthouder van de afdeling Handhaving Objectgebonden.

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

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.12 Wabo).

I. Overwegingen

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Beheersverordening Buitengebied Noordwest

Ter plaatse geldt de Beheersverordening "Buitengebied Noordwest". Het perceel heeft de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De bestaande woning heeft de gastbestemming "agrarische woning" en de schuren zijn aangemerkt als bij de woning horende bijgebouwen.

Het verbouwen van een schuur tot woonruimte past niet binnen de beheersverordening.

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwest

In het toekomstige bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" wordt het bouwplan ingepast en krijgt de betreffende schuur de aanduiding "karakteristiek". In de voorschriften is bepaald dat een karakteristieke schuur mag worden gebruikt voor woonruimte.

Afwijken beheersverordening

De beheersverordening kent geen mogelijkheden van de regels af te wijken, zodat toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo niet mogelijk is. Afwijking van het bestemmingsplan is ook niet mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo, omdat een dergelijke afwijking niet benoemd is in artikel 4 bijlage II Bor.

Afwijking van de beheersverordening is wel mogelijk door het verlenen van een projectafwijkingbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Voorwaarden voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid zijn dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan past binnen het beleid dat is vastgesteld voor het buitengebied zoals is opgenomen in de Nota Buitenkans, Gids voor het buitengebied.

Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 lid 1 van het Bor wordt een projectafwijkingbesluit niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De Raad heeft op 12 juli 2011 besloten dat wij geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad hoeven te vragen voor plannen die passen binnen de Nota Buitenkans, Gids voor het buitengebied.

Terinzagelegging aanvraag

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

Wij kennen verder geen andere belangen en/of omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Gelet hierop verlenen wij de omgevingsvergunning voor de restauratie van de voormalige schuur voor het gebruik als woonruimte aan de Weleweg 325.

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:
015310000282219			Weleweg 325
015310000228809			Weleweg 325


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 beroep worden aangetekend door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de arrondissementsrechtbank.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



A.M.G. Olthuis,
teamleider afdeling Vergunningen