

De heer P. Sassanian  
Beukerweg 50  
7525 PD ENSCHEDE

DATUM  
31 oktober 2019

ONS KENMERK  
V-2019-0114  
1900103645

BEHANDELD DOOR  
Mevrouw B.T.M. Seegers

UW BRIEF VAN  
---

UW KENMERK  
OLO 4126349

DOORKIESNUMMER  
053 4815423

ONDERWERP  
verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer Sassanian,

Op 6 januari 2019 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het renoveren van een schuur ten behoeve van het gebruik als multifunctionele ruimte op het perceel Beukerweg 50b. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen vanaf 6 september 2019 gedurende zes weken, 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 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 € 2.380,00.

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 € 85.000,00 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**

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:

#### *Sloopmelding*

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

De indiener van de sloopmelding moet bij de melding bepaalde gegevens overleggen. In artikel 1.26 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 staat dat het onder meer gaat om de volgende gegevens:

- de naam en het adres van de eigenaar van het te slopen bouwwerk
- een recent asbestinventarisatierapport (bij een vóór 1 januari 1994 gebouwd of verbouwd bouwwerk)
- de naam en het adres van degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.

De melding moet minimaal vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden ingediend worden. De sloopmelding kan digitaal gedaan worden via het Omgevingsloket ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

Wanneer asbest gesloopt of verwijderd moet worden dan moeten de werkzaamheden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf uitgevoerd te worden. Op de site van Ascert vindt u welke bedrijven hiervoor gecertificeerd zijn.

#### *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 [www.enschede.nl/openbare-ruimte/bodem/rioolaansluiting](http://www.enschede.nl/openbare-ruimte/bodem/rioolaansluiting). Daar vindt u 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 reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2019-0114 vermelden?

Burgemeester en Wethouders van Enschede,  
namens dezen,



G.E.S. Walgemoet,  
hoofd afdeling Vergunnen

Bijlage:

- omgevingsvergunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 januari 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren van een schuur ten behoeve van het gebruik als multifunctionele ruimte op het perceel Beukerweg 50b. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2019-0114.

Het betreft een verzoek van:  
De heer P. Sassanian  
Beukerweg 50  
7525 PD ENSCHEDE

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 31 oktober 2019, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

### **Procedure**

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

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

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht.

### **Bevoegd gezag**

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

### **Ontvankelijkheid en opschorting procedure**

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

Wij hebben daarbij in eerste instantie aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 42 dagen. Deze termijn is daarna op uw verzoek verlengd naar 84 dagen.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 april 2019. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 61 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Foto_grote_raam_westkant_gebouw_pdf	Foto	1900001412	06-01-2019
Foto_kleine_ramen_oostkant_gebouw_jpg	Foto	1900001413	06-01-2019
Aanvraag renovatie schuur Beukerweg 50b in Lonneke	Aanvraagdocument	1900001415	06-01-2019
elichting_tekening_terreininrichting_pdf	Toelichting	1900001416	06-01-2019
Tekening_terreininrichting_pdf	Tekening terreininrichting	1900001418	06-01-2019
Constr_Advies_Beukerweg_50Bdd_12-04_pdf	Advies constructie	1900040911	24-04-2019
Constr_Schetsen_pdf	Constructie detail tekening	1900040912	24-04-2019
_Abma_Beukerweg_50b_te_Enschede_-_RC_pdf	Rapport RC-waarden Timax	1900040913	24-04-2019
rgunning_Beukerweg_50b_23_april_2019_pdf	Algemene toelichting op het bouwproject	1900040914	24-04-2019
Pagina_8_rapport_PDF	Rapport Bureau Takkenkamp met beschrijving activiteiten project Beukerweg 50b	1900040916	24-04-2019
PS-CO-01_Technisch_blad_pdf	Constructie detailtekening	1900040917	24-04-2019
Pagina_9_rapport_PDF	Rapport Bureau Takkenkamp met beschrijving activiteiten project Beukerweg 50b	1900040918	24-04-2019
Rapport_Timax_aangepast_19_juli_2019_pdf	Bouwbesluitoets	1900077189	30-07-2019
_praktijkruimte_bestektekening_29-07_pdf	Bestektekening nieuwe situatie	1900077190	30-07-2019
Schuur_50b_huidige_situatie_PDF	Plattegronden, gevels, doorsneden en foto's	1900001427	06-01-2019
Beukerweg 50b_Ruimtelijke Onderbouwing	ruimtelijke onderbouwing definitief	1900104525	30-10-2019

### Overwegingen en voorschriften

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

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

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

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

Vervolgens zijn onder punt III een aantal aandachtspunten opgenomen.

### **I. Overwegingen**

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

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 mits de nog in te dienen gegevens en bescheiden worden goedgekeurd;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "Boerenerven, Oude es-erven" van de Welstandsnota. De Stadsbouwmeester heeft een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" met de bestemming "Wonen" en functieaanduiding "cultuur en ontspanning". Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat het gebruik van de schuur als multifunctionele ruimte dan wel praktijkruimte niet is toegestaan.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan als medewerking via een andere afwijkingmogelijkheid niet mogelijk is en 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 bestaande constructie delen zoals o.a. gebintstijlen, ankerbalken, steekbanden, bovenplaten sporen, muurplaten, en alle verbindingen in het werk te controleren en alle slechte delen vervangen of verzwaren (i.o.m. de constructeur, dhr. H. Hilderink).
3. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
4. 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
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-2019-0114 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

## III. Aandachtspunten

- A. Eventueel bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag, tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld, 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 of binnen 1 van de 13 andere gemeenten binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Twente (ODT) dient u vooraf contact op te nemen met de ODT voor het verkrijgen van toestemming. Wanneer de grond binnen een andere gemeente (buiten het werkgebied van de ODT) 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 Handhaven Bouwen & Milieu.

## **Activiteit 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

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

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**

#### **Aanvraag**

Het bouwplan voorziet in het verbouwen/renoveren van de schuur op de locatie Beukerweg 50b tot een multifunctionele ruimte.

Onder multifunctionele ruimte wordt in deze aanvraag verstaan:

Culturele activiteiten (lezingen, voordrachten, muziek) cursussen in voedingsleer in combinatie met kookworkshops, cursussen en workshops voor taichi en yoga, exposities, informatieruimte / theeschenkerij voor passerende wandelaars en fietsers.

#### **Bestemmingsplan**

De locatie Beukerweg 50b is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" geldt en heeft daarin de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "cultuur en ontspanning".

In artikel 38.1.1. van de bestemmingsplanregels is bepaald dat de gronden, op de kaart aangewezen voor "Wonen" zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt:

- a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>,
- b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.
- c. mantelzorg,  
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken,
- e. erven,
- f. terreinen en
- g. voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Het gebruiken van de schuur als een multifunctionele ruimte is op grond van de woonbestemming niet toegestaan. De aanvraag is daarom in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### *Afwijken bestemmingsplan*

Omdat uw aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan hebben wij beoordeeld of wij door af te wijken van het bestemmingsplan, medewerking kunnen verlenen aan uw verzoek.

In de regels van het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen die medewerking aan de aanvraag mogelijk maakt.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 bijlage II Bor zijn een aantal gevallen genoemd waarin wij bevoegd zijn af te wijken van het bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen 1 van de hier opgenomen gevallen.

Afwijking van het bestemmingsplan is wel mogelijk op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 door het nemen van een projectafwijkingsbesluit. Meewerken op grond van deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### *Afweging toepassen afwijkingsbevoegdheid*

Wij zijn van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest-Beukerweg 50" vastgesteld om onder andere het gebruik van de schuur als multifunctionele ruimte mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan maakte het mogelijk de schuur te gebruiken als multifunctionele ruimte ten behoeve van cursussen, exposities, expressionele opvoeringen, ondersteunende horeca en het gebruik als praktijkruimte.

Daarna is in 2015 voor een groter gebied waarbinnen ook het perceel Beukerweg 50 is gelegen, het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" vastgesteld. Hierdoor is het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Beukerweg 50" komen te vervallen.

Per abuis is in dit nieuwe bestemmingsplan het gebruik van de schuur als multifunctionele ruimte niet meegenomen. Dit betekent dat dit gebruik in strijd is met de nu geldende regels.

Er is ons geen reden bekend waardoor het gebruik van de schuur als multifunctionele ruimte ruimtelijk niet meer aanvaardbaar is. Wij zijn daarom bereid mee te werken aan de aanvraag ten behoeve van het realiseren van een multifunctionele ruimte.

De ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag is het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest-Beukerweg 50". Hiernaast is een ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag opgesteld die als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.

Op grond van het gestelde in artikel 2.27 van de Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad vereist.

In lid 3 van artikel 6.5 van het Bor wordt de mogelijkheid geboden aan de Raad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De Gemeenteraad van Enschede heeft gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. In de vastgestelde lijst met categorieën is opgenomen dat voor plannen die passen binnen de Gids Buitenkans of een ontwerpbestemmingsplan geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Wij zijn van mening dat uw bouwplan past binnen deze aangegeven kaders gelet op het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest-Beukerweg 50". Een verklaring van geen bedenkingen is dan ook in dit geval niet benodigd.

#### **Zienswijze**

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen met ingang van 6 september 2019 gedurende zes weken. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Conclusie**

Wij kennen verder geen andere belangen en/of omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Gelet hierop verlenen wij de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de schuur tot multifunctionele ruimte aan de Beukerweg 50b te Enschede.

## **II. Voorschriften**

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- De omgevingsvergunning is verleend voor hetgeen is aangevraagd. Een verzwaring of uitbreiding van de activiteiten is niet toegestaan.



### 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:
015310000252752			bijbouw bij Beukerweg 50

### 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 rechtbank Overijssel.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,  
namens dezen,



G.E.S. Walgemoet,  
hoofd afdeling Vergunnen