

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 december 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van 6 prefab betonnen garageboxen op het perceel G.J. van Heekstraat 84/ Van Mislostraat 25A t/m 25F. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2018-7671.

Het betreft een verzoek van:
XXXXXX

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 23 januari 2020, 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.

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 (hierna: Bor).

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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
plaatsen garageboxen	Aanvraagdocument	1800106557	7-12-2018
tische_berekening_REV_0_06-12-2018-1_pdf	Statische berekeningen	1900040298	23-4-2019
18BOERBOOMcertificaat1_pdf	Kwaliteitsverklaringen	1900040306	23-4-2019
01_rev_0a_-_Fundatieplan_07-12-2018_pdf	Fundatieplan	1900040307	23-4-2019
BOERBOOMfoto1_pdf	Foto	1900075920	25-7-2019
18BOERBOOMenschede001g_pdf	Tekening	1900075922	25-7-2019
BOERBOOMfoto2_pdf	Foto	1900075923	25-7-2019
Ruimtelijke onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	1900082281	19-8-2019

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. een veiligheidsplan waaruit volgt dat onveilige situaties worden voorkomen en hinder tijdens de bouw wordt beperkt, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Het plan omvat ten minste 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.

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

2. gegevens met betrekking tot de constructie:

- Rapport handsondering
- Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies
- Tekeningen en berekeningen van waterafvoersysteem en noodafvoeren, platte daken

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;
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "Dorpse linten" van de Welstandsnota. De Stadsbouwmeester heeft een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Twekkelveld 2005" met de bestemming "Wonen".
Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming, omdat het gebruik van de 6 garageboxen als opslag en stalling van de aanvrager en eventuele verhuur als stallingsruimte aan derden niet binnen de bestemming past.

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 afwijkmogelijkheid 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. Op aanwijzing van de toezichthouder kunnen aanvullende bescheiden gevraagd worden.
3. 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. Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2018-7671 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 plaatsen van 6 garageboxen op de locatie G.J. van Heekstraat 84/ Van Mislostraat 25A t/m 25F.

Bestemmingsplan

De locatie G.J. van Heekstraat 84 is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005" geldt en heeft daarin de bestemming "Wonen".

In artikel 20.1.1. van de bestemmingsplanregels is bepaald dat de gronden, op de kaart aangewezen voor "Wonen" zijn bestemd voor

1. woondoeleinden;
2. het verrichten van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten, genoemd in categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze voorschriften behorende bijlage A, of het uitoefenen van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten, voor zover:
 - dit gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie,
 - niet meer dan 30 m² van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing in gebruik is voor de uitoefening van het beroep of het bedrijf en
 - het gebouw, waarin het beroep wordt uitgeoefend, c.q. het bedrijf wordt geëxploiteerd, tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij dit hoofdverblijf behorende bijgebouw;
3. (de aanleg van) bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals tuinen en in- en uitritten, (voet- en fietspaden), parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 van de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A.

Het gebruiken van de gronden voor het plaatsen van 6 garageboxen 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 is een aantal gevallen genoemd waarin wij bevoegd zijn af te wijken van het bestemmingsplan. Het bouwplan past niet binnen een 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 projectafwijkingbesluit. 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

Uit de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze vergunning blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De percelen van dit deel van de G.J. van Heekstraat zijn aan de achterzijde toegankelijk via de Van Mislostraat. In de straat staan diverse garages, waaronder 10 garages op het buurperceel G.J. van Heekstraat 86-88a. Door de aanwezigheid van een groot aantal garages in deze straat is de realisatie van de extra garageboxen niet bezwaarlijk.

Daar komt bij dat de ontsluiting van de garages goed is; twee garages worden direct ontsloten op de Van Mislostraat en de 4 overige via een recht van overpad op het belendende perceel.

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

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 september 2019 een (ontwerp-) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project. Deze voorgenomen verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt als definitief indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 1 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Daarmee is de verklaring van geen bedenkingen definitief geworden.

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 plaatsen van 6 prefab garageboxen op het perceel G.J. van Heekstraat 84/Van Mislostraat 25A t/m 25F.

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:
			Van Mislostraat 25A
			Van Mislostraat 25B
			Van Mislostraat 25C
			Van Mislostraat 25C
			Van Mislostraat 25E
			Van Mislostraat 25F

Rechtsbescherming

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken beroep worden aangetekend door 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