

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 juli 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het voormalige koetshuis op het perceel Weerseloseweg 275 en het wijzigen van het gebruik in kantoor. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2019-4324.

Het betreft een verzoek van:

Xxx

Xxx

xxx

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 24 februari 2020, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

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

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen 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
Restauratieprincipe_herbestemming_pdf	Restauratieplan	1900074467	19-07-2019
Ruimtelijke onderbouwing	Handelen in strijd met Bestemmingsplan	1900119719	12-12-2019
Quicksan_flora_en_fauna_pdf	Flora en Fauna	1900074468	19-07-2019
lage_1_VAB_Verzoek_tot_herbestemming_pdf	Handelen in strijd met Bestemmingsplan	1900074469	19-07-2019

S1400324955_PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	1900074470	19-07-2019
Erfinrichtingsschets_24-06-2019_pdf	Erfinrichting	1900074471	19-07-2019
standpunt_provincie_verkeer_JPG	Handelen in strijd met Bestemmingsplan	1900074472	19-07-2019
splan_route_VAB_koetshuis_Hof_Espelo_pdf	Handelen in strijd met Bestemmingsplan	1900074473	19-07-2019
Weerseloseweg 275	Aanvraagdocument	1900074476	19-07-2019
brief rentmeester Landschap Overijssel	Brief rentmeester Landschap Overijssel	1900080488	12-08-2019
Constr_Schetsen_A_tm_C_11-09-19_pdf	Constructietekening	1900091840	18-09-2019
Constr_Advies_dd_11-09-19_pdf	Constructie advies	1900091843	18-09-2019
ieuw_10_sept_2019_Weerseloseweg_275_pdf	Gevelaanzicht	1900091844	18-09-2019
IMG_3555.jpg	Foto trap	1900108223	08-11-2019
IMG_3570.jpg	Foto zolder	1900108224	08-11-2019
IMG_3545.jpg	Foto voordeur en trap	1900108225	08-11-2019
IMG_6816.jpg	Foto binnen deur	1900108226	08-11-2019
otitie_brandveiligheid_Weerseloseweg_pdf	Notitie brandveiligheid	1900108227	08-11-2019
IMG_6822.jpg	Foto deur	1900108228	08-11-2019
-R01_Stikstofdepositie_Weerseloseweg_pdf	Stikstofdepositie berekening	1900108229	08-11-2019
eloseweg_275_Enschede_dd_5_nov_2019_pdf	Tekening gevel	1900108230	08-11-2019
Constr_Advies_dd_01-11_pdf	Constructie advies	1900108231	08-11-2019
Memo_controle_dakomlijsting_V2_pdf	Memo controle dakomlijsting	1900115370	28-11-2019
Memo_controle_dakomlijsting_V3_pdf	Controle dakomlijsting	1900117832	5-12-2019
IMG_0892.jpg	Foto gevel	1900117833	5-12-2019
IMG_3542.jpg	Foto deur	1900117834	5-12-2019
ndetails_oostgevel_Weerseloseweg_275_pdf	Kozijndetails, Oost gevel	1900117835	5-12-2019

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 verbouwen 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 van de 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;
- de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "boerenerven jonge ontginningserven" van de Welstandsnota. Op 10 december 2019 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht.

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" met de bestemming "Agrarisch met waarden" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuur".

Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming, omdat het gebruik van het voormalige koetshuis als kantoor niet binnen de bestemming past.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan als medewerking via een andere afwijkingsmogelijkheid 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".

Op het perceel Weerseloseweg 275 is tevens het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" van toepassing. Het koetshuis heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van deze aanduiding dient de karakteristieke hoofdvorm van het pand in stand te worden gehouden. In artikel 5.1.2 van dit bestemmingsplan is bepaald dat het ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden is bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning. De sloopwerkzaamheden betreffen de houten kapconstructie

en betonnen begane grondvloer. Voor de werkzaamheden is een sloopmelding ingediend en geaccepteerd (V-2019-5400).

Op basis van artikel 5.1.4 van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" kan de omgevingsvergunning voor de sloopwerkzaamheden worden verleend omdat het delen van het gebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

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 moet 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
Aanvang van het werk	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor de start van het werk
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. Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2019-4324 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

III. Aandachtspunten

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 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).

en

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 van de Wabo).

I. Overwegingen

Aanvraag

Het bouwplan voorziet in het verbouwen van het voormalige koetshuis aan de Weerseloseweg 275 en de transformatie van het perceel van een agrarische functie naar een kantoorfunctie.

Bestemmingsplan

De locatie Weerseloseweg 275 is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" geldt en heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuur".

In artikel 4.1 van de bestemmingsplanregels is bepaald dat de gronden, op de kaart aangewezen voor "Agrarisch met waarden", zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, geomorfologische, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In artikel 4.1.2 van de bestemmingsplanregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuur" de gronden tevens bestemd zijn voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Het gebruiken van het koetshuis met de bijbehorende gronden en schuur ten behoeve van een kantoorfunctie is op grond van de agrarische bestemming 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 van het 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 van de Wabo 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

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

Het koetshuis staat sinds 2011 leeg en is sindsdien niet meer onderhouden. Door realisatie van dit bouwplan krijgen het pand en het bijbehorende perceel een goede herbestemming. Aanvrager heeft een verzoek gedaan om het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het plan voldoet aan het VAB-beleid (wijzigen gebruik vrijkomende agrarische bebouwing) zoals dat vastgelegd is in de gemeentelijke Nota Buitenkans.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 6.5 lid 3 van het Bor is geen verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 van de Wabo vereist, omdat het bouwplan past binnen het door de Gemeenteraad vastgestelde beleidskader, de Nota Buitenkans.

Zienswijzen

Dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 3 januari 2020 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 het verbouwen van het voormalige koetshuis op het perceel Weerseloseweg 275 en het wijzigen van het gebruik in kantoor

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.

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 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