

# OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 juli 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een gymzaal op het perceel Floraparkstraat 390. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2019-4536.

Het betreft een verzoek van:

XXXX

XXXX

XXXX

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. **datum**, gelet op artikel 2.1 en 2.2 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 aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 48 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 oktober 2019. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 47 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
Gymzaal Floraparkstraat 390	Aanvraagdocument	1900077515	29-07-2019
toelichting_punt_7_en_8_pdf	Brief toelichting 7 & 8	1900105410	30-10-2019
Brief_ondertekend_buurman_Jelle_Smit_pdf	Brief ondertekend buurman, dd. 08-10-2019	1900105411	30-10-2019
0312_Onderwijs_Onderbouwing_gymzaal__pdf	Brief onderbouwing, dd. maart 2018	1900105414	30-10-2019
d_bodemonderzoek_Floraparkstraat_390_pdf	Rapportage Verkennend Bodemonderzoek, dd. 29-10-2019	1900105418	30-10-2019

kscan_Wet_natuurbescherming_10318001_pdf	Rapportage Quickscan Wet natuurbescherming, dd. 16-09-2019	1900105420	30-10-2019
Berekening_betonvloer_pdf	Berekening betonvloer, dd. 29-10-2019	1900105421	30-10-2019
18131_E_Floraparkstraat_390_OV_000_pdf	Tek. nr. OV_0.00_situatie gymzaal, dd. 29-10-2019	1900105422	30-10-2019
Berekening_gevelbekleding_regelwerk_pdf	Berekening gevelbekleding regelwerk, dd. 29-10-2019	1900105423	30-10-2019
HA-16995-0001_Rapportage_Enschede_pdf	Veldrapport grondonderzoek, dd. 27-08-2019	1900105424	30-10-2019
Berekening_plat_dak_pdf	Berekening plat dak, dd. 29-10-2019	1900105425	30-10-2019
ntwoordenlijst_aimsessie_a8s6rzgdvuj_pdf	Antwoorden AIM-sessie, dd. 30-10-2019	1900105427	30-10-2019
Memo_aanvulling_def_pdf	Brief SOM, dd. 30-10-2019	1900105429	30-10-2019
16995-0002_Funderingsadvies_Enschede_pdf	Funderingsadvies, 30-10-2019	1900105461	30-10-2019
601-01_FP_v08-11-2019_pdf	Fundering; palenplan, balkenrooster en bijlegwapening	1900108768	11-11-2019
19_1300-215_5_pdf	Statische berekening	2000020101	26-02-2020
18131_RC-berekeningen_pdf	RC-berekening	2000020103	26-02-2020
DO_200_gevel_gym_pdf	Gevels en doorsnedes	2000020104	26-02-2020
DO_301_details-hor_pdf	Detailtekeningen	2000020105	26-02-2020
DO_302_details_vert_pdf	Detailtekeningen	2000020106	26-02-2020
2020-02-11_W858_Ventilatie_Gymzaal_pdf	Ventilatie berekening	2000020108	26-02-2020
Memo_aanvulling_hwa_pdf	Brief waterhuishouding	2000025744	13-03-2020
DO_102-gymzaal_nieuw_verd_pdf	Tek. nieuw ver. gymzaal	2000033157	06-04-2020
18131_DO_1_00_bb_260220_pdf	Plattegrond gebouw	2000033158	06-04-2020
DO_003_gymzaal_nieuw_riool_pdf	gymzaal nieuw riool	2000033159	06-04-2020
DO_103-gymzaal_nieuw_dak_pdf	gymzaal nieuw dak	2000033160	06-04-2020
18131_DO_100_gymzaal_nieuw_100420	Plattegrond gymzaal nieuwbouw_10-04-2020	2000034541	10-4-2020
Floraparkstraat 390 Gymzaal_ontwerp_1	Ruimtelijke onderbouwing_Floraparkstraat	2000034532	14-4-2020

**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. 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 bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  - de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

Pas na goedkeuring hiervan 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) Detailberekening en wapeningstekening paalwapening met opgave van het cementgehalte volgens tabel D1 van NEN-EN 206+NEN 8005;
- b) Rapport akoestische doormeting fundatiepalen;
- c) Werktekening palenplan;
- d) Tekening fundatie balkenrooster;
- e) Detailberekeningen en –tekeningen systeembloeren;
- f) Detailtekeningen metselwerk van het binnenblad;
- g) Detailberekeningen en berekeningen van het ankerplan;
- h) Tekeningen van het noodafvoer systeem;
- i) Detailberekeningen en –tekeningen van de gevels.

Bij het indienen van deze stukken moet op alle stukken, tenminste vermeld worden:

- het vergunningnummer dat door de gemeente is toegekend (i.c. V-2019-4536);
- het bouwadres;
- dat het detailtekening(en) en berekening(en) betreffen en op welke bouwonderdelen deze van toepassing zijn.

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 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 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 "Buitenplaatsen en landgoederen" van de Welstandsnota. Op 6 maart 2020 heeft de Stadsbouwmeester naar aanleiding van het tussentijds gewijzigd ontwerp een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" met de bestemming "Maatschappelijk" en gebiedsaanduidingen "archeologisch onderzoeksgebied b" en "stadsrandzone". In het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is aan de gronden de aanduiding "overige zone cultuurhistorie" toegekend. Het bouwplan is niet in overeenstemming met de bestemmingsplannen, omdat de uitbreiding grotendeels buiten het bouwvlak valt.

Met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo kan medewerking worden verleend aan het verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zie de activiteit: het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een 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
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-2019-4536 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).

#### 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.

#### *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen "Buitengebied Zuidoost" en "Cultuurhistorie" met de bestemming "Maatschappelijk" en gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b", "stadsrandzone" en "overige zone cultuurhistorie". Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is niet van invloed op dit bouwplan.

Het bouwplan betreft de bouw van een gymzaal als uitbreiding van de school. Het bouwplan wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk. Het bouwplan is dan ook getoetst aan de bestemmingsplanregels voor "Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde" overeenkomstig artikel 17.2.2 van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost".

Op basis van artikel 17.2.2 lid a geldt dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwplan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan. De gymzaal wordt grotendeels buiten het bouwvlak gebouwd. De overschrijding komt hiermee op circa 7 meter. Het plan voldoet daardoor niet aan het geldende bestemmingsplan.

#### *Afwijken bestemmingsplan*

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo geeft gemeenten de bevoegdheid om in bepaalde nader aangegeven gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. In lid 3 is beschreven dat afwijken mogelijk is indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd bij dit besluit.

### *Beleid*

Het College van B&W kan enkel de omgevingsvergunning voor de activiteit “planologisch afwijken” verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorwaarde hierbij is dat de Raad verklaart hiertegen geen bedenkingen te hebben middels een Verklaring van geen bedenkingen (hierna VVGB). De VVGB kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de VVGB wordt geweigerd, zal ook de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er zijn categorieën aangewezen waarvoor geen VVGB hoeft te worden afgegeven door de gemeenteraad. Het bouwplan past in de aangewezen categorieën van afwijkingen.

### *Categorieën van afwijkingen*

Het realiseren van projecten voor lokale of regionale voorzieningen met een bruto oppervlakte van maximaal 3000 m<sup>2</sup>.

Dit zijn voorzieningen voor educatieve, sociaal- en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke aard, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen. Deze activiteiten vinden veelal plaats in het kader van algemeen belang en komen veelal voort uit sectoraal Raadsbeleid. Het is gewenst deze projecten op grond van het maatschappelijk belang op basis van deze lijst zonder nadere heroverweging in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen te realiseren.

Nu de afwijking gemotiveerd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en het plan past in de aangewezen categorieën voor afwijkingen, voldoet het bouwplan aan de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

### *Afweging*

Uit de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze vergunning, blijkt dat de realisatie van de gymzaal niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan ligt nog binnen de bestemming Maatschappelijk en de gymzaal is nodig voor de school. Het plan zorgt niet voor negatieve effecten op de omgeving en omgevingskwaliteiten. Tevens is de realisatie van de gymzaal niet in strijd met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In de ruimtelijke onderbouwing is het plan getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Daarbij heeft de Stadsbouwmeester positief over het plan geadviseerd. Wij hebben verder afgewogen dat, gelet op de aard van de bebouwing en de relatie met de omgeving, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Er zijn ons geen verdere bijzondere omstandigheden bekend op grond waarvan geen medewerking kan worden verleend aan de aanvraag. Wij zijn daarom bereid mee te werken aan de aanvraag door het toepassen van genoemde afwijkingsmogelijkheden.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend.

### **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:
0153100000267796	0153010000345745	0153200000345744	Floraparkstraat 390

### Rechtsbescherming

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan binnen zes weken na de verzenddatum 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. Heeft u of hebben 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