



DATUM
2 november 2021

ONS KENMERK
V-2020-3985
2100097922


BEHANDELD DOOR

UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 5331337

DOORKIESNUMMER

ONDERWERP
verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Op 20 juli 2020 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een vrijstaand woonhuis en het verplaatsen van een uitweg op het perceel Brandemaatweg 122. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen gedurende 6 weken, van 26 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021, 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 beroep) zijn ingesteld.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 27.855,67. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- leges omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitweg	€ 181,55
- leges omgevingsvergunning bouwactiviteit	€ 17.963,42
- leges planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 9.960,70
- vermindering leges naar aanleiding van vooroverleg	€ -250,00

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend conform de vastgestelde Legesverordening van de gemeente Enschede. In de Legesverordening is aangegeven dat het legesbedrag wordt afgeleid van de inhoud van het bouwwerk vermenigvuldigd met de naar aard van het bouwwerk opgenomen standaardleges.

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 en het Gemeenteblad. 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 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 recent asbestinventarisatierapport (bij een vóór 1994 gebouwd of verbouwd bouwwerk)
- 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).

Wet natuurbescherming

Het slopen van een bouwwerk kan negatieve gevolgen hebben voor in de Wet natuurbescherming beschermde dier- en plantensoorten. In de meeste gevallen zijn deze gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten vrij eenvoudig te voorkomen door het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels en/of buiten de kwetsbare periodes van andere soorten. Welke periodes het meest geschikt zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden en welke afscherpende maatregelen mogelijk zijn is sterk afhankelijk van de betreffende beschermde soort en is te bepalen door een ecologisch deskundige. Daarom adviseren wij u om een ecologisch deskundige om advies te vragen over hoe u zorgvuldig kunt handelen en of het wenselijk is maatregelen te nemen en zo ja welke. Voor informatie over hetgeen hierboven staat kunt u contact opnemen met het natuuradviesloket van de gemeente Enschede, bereikbaar via het emailadres natuuradvies@enschede.nl. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming, dat is de provincie Overijssel. Voor meer informatie kunt u kijken op de website van de provincie Overijssel, <http://www.overijssel.nl/@209428/wet-3/> of bellen met de natuurtelefoon van de provincie Overijssel, 038-4997620.

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. Daar vindt u meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

Plaatsen voorwerp op de openbare ruimte


Voor het plaatsen van een container, kraan, schutting, steiger, afzetting of andere materialen op openbaar terrein moet u een melding indienen of heeft u ontheffing nodig, daarnaast moet u precariorechten betalen. De melding of het verzoek tot ontheffing kunt u indienen via de website www.loket.enschede.nl. Op deze site vindt u onder het onderwerp "Openbare ruimte" en vervolgens onder "Objecten plaatsen in de openbare ruimte" meer informatie over het indienen van de melding en het aanvragen van de ontheffing.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]. Wanneer u reageert, wilt u dan ons kenmerknummer V-2020-3985 vermelden?

Voor meer informatie over de aanvraag verwijzen wij u naar onze website, www.enschede.nl onder het onderwerp "Wonen en bouwen".

Namens burgemeester en wethouders,



[REDACTED],
hoofd afdeling Vergunnen

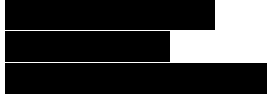
Bijlage:

- omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaand woonhuis en het verplaatsen van een uitweg op het perceel Brandemaatweg 122. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2020-3985.

Het betreft een verzoek van:



Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 2 november 2021, 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 activiteit(en):

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

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 van de Wabo voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk”;
- artikel 2.12 van de Wabo voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”;
- artikel 2.18 van de Wabo voor de activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg”.

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 op 23 september 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 57 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 oktober 2020. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 34 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
1848_ON03_A0_200_pdf	Tekening landschappelijke inpassing	2000065051	20-07-2020
19-4071-D400_pdf	Details	2000065054	20-07-2020
19-4071_daglicht_200715_pdf	Daglichtberekening	2000065055	20-07-2020
_H00_01_Constructieve_uitgangspunten_pdf	Constructieve uitgangspunten	2000065058	20-07-2020
15_SO-Constructie_woonhuis_██████████.pdf	Constructie woonhuis	2000065059	20-07-2020
-_en_materiaalstaat_exterieur_200710_pdf	Materiaalstaat	2000065061	20-07-2020
Nieuwbouw woonhuis fam. Meijer	Aanvraagdocument	2000065062	20-07-2020
221_Verzoek_om_aanvulling_opmVDL_pdf	Brief verzoek aanvullende gegevens	2000093182	27-10-2020
19-4071_ventilatie_201002_pdf	Ventilatieberekening	2000093183	27-10-2020
19-4071-DO_201026_pdf	Bouwtekeningen	2000093184	27-10-2020
19-4071-MPG_201009_pdf	MPG berekening	2000093185	27-10-2020
20_6208RG01_Brandemaatweg_Enschede_pdf	Sonderingsrapport	2000093186	27-10-2020
_20_015_H00_01A_Statische_berekening_pdf	Statische berekening	2000093187	27-10-2020
Qbuz_BA-000_Tekeningen_pdf	Constructie tekeningen	2000093188	27-10-2020
WO_0102_02_201007_pdf	EPC-berekening	2100026229	22-03-2021
1848_-ON06-A0-200-ontwerp-1_pdf	Situatie	2000093190	27-10-2020
-ON06-A0-200-ontwerp-inritvergunning_pdf	Voorlopig ontwerp inritvergunning	2000093191	27-10-2020
13583_001_Brandenmaatweg122_Enschede_pdf	Rapportage verkennend bodemonderzoek	2000093192	27-10-2020
M0200005aaA0_jhh_loopafstand_201127_pdf	Memo gelijkwaardigheid loopafstand vluchtroute	2000103501	30-11-2020
Planschade ovk getekend	Planschade overeenkomst	2100035072	22-01-2021
Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Brandemaatweg 122			

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. *Constructieve veiligheid (detailstukken):*
 - a) Detailberekeningen en –tekeningen kelderconstructie
 - b) Detailberekeningen en –tekeningen systeenvloeren
 - c) Detailberekeningen staalconstructie (o.a. momentvaste verbindingen voor zover deze niet in de hoofdberekening zijn opgenomen) en werkplaatstekeningen staalconstructie
 - d) Detailberekeningen (voor zover deze niet in de hoofdberekening zijn opgenomen) en –tekeningen van in het werk gestorte betonconstructies
 - e) Detailberekeningen (voor zover deze niet in de hoofdberekening zijn opgenomen) en –tekeningen van prefab betonconstructies

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 van de 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, mits de nog in te dienen gegevens en bescheiden worden goedgekeurd;

Bouwbesluit gelijkwaardigheid vluchtroute

Op basis van artikel 1.3, eerste lid in samenhang gelezen met artikel 2.102 van het Bouwbesluit 2012 wordt de volgende gelijkwaardige oplossing voorgesteld waardoor de gecorrigeerde vluchtroute meer bedraagt dan de in het artikel opgenomen maximale lengte. Door toepassing van rookmelders in elke ruimte gelegen binnen de woning met uitzondering van de toilet en badruimte wordt dezelfde mate van veiligheid beoogd als bedoeld in het genoemde bouwbesluitartikel. De gelijkwaardigheid is weergegeven in de memo 'M0200005aaA0_jhh_loopafstand_201127_pdf'.

Wij accepteren deze gelijkwaardige oplossing en zijn van mening dat er geen reden is om aan te nemen dat in deze situatie door toepassing van de gelijkwaardige oplossing de mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu minder is dan met de betrokken voorschriften is beoogd.

- 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. Op het perceel is "Beeldkwaliteitplan 't Vaneker, wijziging 1" van de Welstandsnota van toepassing. Op 11 september 2020 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingplan "'t Vaneker 2013, herziening 1" en heeft hierin de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – lettercode b". Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming omdat bebouwing wordt opgericht buiten de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak en de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt overschreden.

Gedurende de behandeling van de aanvraag is het bestemmingsplan "Vaneker 2019" in werking getreden. Deze is in de plaats gekomen van het bestemmingsplan "'t Vaneker 2013, herziening 1". Binnen het bestemmingsplan "Vaneker 2019" is het bouwplan gelegen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – b" en maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 1". Het bouwplan is hiermee niet

in overeenstemming omdat bebouwing wordt opgericht buiten de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak en de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt overschreden.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien 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. Op 27 oktober 2020 is een (zeer uitgebreide) statische berekening ingediend, waarin ook detailberekeningen voor het gewapend beton zijn gemaakt en waarin wapening in de beton is uitgerekend. Echter de bijbehorende wapeningstekeningen zijn nog niet ingediend. Hierdoor kunnen de wapening berekeningen niet inhoudelijk gecontroleerd worden. De vergunning wordt hierbij verleend, zonder inhoudelijke controle van deze detailberekeningen. De controle van deze detailberekeningen vindt pas plaats, als de wapeningstekeningen (als later in te dienen stukken) worden ingediend, uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden
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
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. Wilt u dan bij de melding ons kenmerknummer V-2020-3985 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.
Wij wijzen u erop dat er een aanvullend onderzoek naar PFAS nog nodig is.
- 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. U kunt hiervoor onder vermelding van ons kenmerknummer een e-mail sturen naar handhavingsloket@enschede.nl.

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 van de Wabo).

I. Overwegingen

Bestemmingsplan 't Vaneker 2013, herziening 1

Het project vindt plaats in een gebied waarvoor tot november 2020 het bestemmingsplan "t Vaneker 2013, herziening 1" gold en waarin het de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – lettercode b" had.

In artikel 10.2.2 onder a van de planregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het maximum bebouwingspercentage maximaal 30% mag bedragen met een maximum van 300 m². Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 5171 m². In dit geval mag er maximaal 300 m² bebouwd worden. Volgens de bouwtekeningen wordt het bebouwde oppervlakte 365 m². Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt met 65 m² overschreden.

In artikel 10.2.2 onder c van de planregels is verder bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Uit de aanvraag blijkt dat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gesitueerd.

Het project is in strijd met het bepaalde in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Vaneker 2019

Op 28 september 2020 is het bestemmingsplan "Vaneker 2019" vastgesteld. Dit plan is in november 2020 in werking getreden. Binnen het bestemmingsplan "Vaneker 2019" valt het project in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – b" en maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 1".

In artikel 9.2.2 onder a van de planregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het maximum bebouwingspercentage maximaal 30% mag bedragen met een maximum van 300 m². Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 5171 m². In dit geval mag er maximaal 300 m² bebouwd worden. Volgens de bouwtekeningen wordt het bebouwde oppervlakte 365 m². Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt met 65 m² overschreden.

In artikel 9.2.2 onder c van de planregels is tevens bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Uit de aanvraag blijkt dat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gesitueerd.

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 aanvraag. Wij kunnen op drie manieren afwijken van het bestemmingsplan, namelijk:

1. door middel van de in het bestemmingsplan zelf opgenomen afwijkingsbevoegdheid, de zogenaamde binnenplanse afwijking,
2. door middel van in de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangegeven gevallen, de zogenaamde buitenplanse afwijking of kruimelgeval,
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In dit geval is sprake van een onder 3 genoemde situatie, omdat binnen het bestemmingsplan zelf geen algemene afwijkingsmogelijkheid is opgenomen en het project ook niet gerealiseerd kan worden door middel van een buitenplanse afwijking/kruimelgeval. Het project kan derhalve slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Brandemaatweg 122" opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Uit de ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Brandemaatweg 122" blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het project voldoet aan de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijksniveau en is in overeenstemming met de Omgevingsverordening, de Omgevingsvisie en het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Het project voldoet verder aan de gemeentelijke visies, zoals onder andere de Structuurvisie en de Woonvisie.

Vanuit milieu bestaan geen beletselen om medewerking te verlenen aan dit project. Hieronder worden de belangrijkste milieuaspecten kort nader toegelicht.

Geluid

De locatie Brandemaatweg 122 is gelegen binnen diverse op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Het betreft de Braakweg, Brandemaatweg en Vanekerbeekweg.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de realisatie van een geluidsgevoelig gebouw (woning) binnen de onderzoekszone van deze wegen.

De gemeente Enschede beschikt over een verkeersmilieukaart. In de verkeersmilieukaart zijn alle voor geluid relevante wegen opgenomen. De Brandemaatweg en Vanekerbeekweg zijn niet opgenomen in de verkeersmilieukaart. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een relevante verkeersintensiteit op deze wegen, hetgeen overeenkomt met de functie van de wegen. Beide wegen zijn afgesloten voor doorgaand verkeer en dienen als ontsluitingsweg voor de aanliggende percelen. Van doorgaand verkeer is geen sprake. Van een relevante geluidsbelasting vanwege de Brandemaatweg en de Vanekerbeekweg zal dan ook geen sprake zijn.

Uit de verkeersmilieukaart blijkt dat op de bestaande woning op de locatie Brandemaatweg 122 de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Braakweg 45 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. De bestaande woning ligt op circa 150 meter van de Braakweg. De nieuw te realiseren woning komt circa 5 meter dichterbij de Braakweg te liggen. Dit zal nauwelijks van invloed zijn op de geluidsbelasting. Op de te omgevingsvergunning Brandemaatweg 122 realiseren woning zal vanwege het wegverkeer op de Braakweg ruimschoots worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) uit de Wgh. Spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaarlawaai betreffen geen relevante aspecten voor dit project.

Vanuit Wet geluidhinder bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Lucht

Voorliggend project betreft het bouwen/vervangen van één woning. Er is daarmee sprake van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Stikstof

Het project bestaat uit de sloop van een bestaande woning en de realisatie van een nieuwe woning. Het plangebied is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Enschede. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Lonnekermeer, op circa 3,5 kilometer ten noorden van het plangebied.

Op basis van recente ervaringen met vergelijkbare kleine bouwplannen waarvoor stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met Aerius Calculator kan op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat de nieuw te bouwen woning zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet meer dan 0,00 mol stikstofdepositie per hectare per jaar zal genereren.

Het uitvoeren van stikstofberekeningen is daarmee niet noodzakelijk.

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming kan achterwege blijven.

Flora en fauna

Uit de in Nationale databank flora en fauna (Ndff) aanwezige documenten en uit het eerder uitgevoerd onderzoek 'Effectenbeoordeling flora en faunawet 't Vaneker Enschede' van Adviesbureau Eelerwoude van 5 december 2013 zijn geen waarnemingen van beschermde soorten in het plangebied gebleken. De bestaande woning is in potentie geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten, met name voor vleermuizen. De sloop van de woning is echter niet vergunningplichtig, waardoor er geen sprake is van mogelijk aanhaken van de Wet natuurbescherming aan omgevingsvergunning Brandemaatweg 122.

Aanvrager wordt daarom voor de sloop van het bestaande pand geadviseerd contact op te nemen met het bevoegd gezag Wet natuurbescherming, de provincie Overijssel. Voor de bouw van de nieuwe woning en de aanleg van de oprit wordt niet verwacht dat daardoor verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Gelet op het voorgaande kan voor de nieuw te bouwen woning op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek of het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

De projectlocatie is verder niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op deze locatie heeft de provincie geen doelstellingen voor gebieden die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen. De voorgenomen werkzaamheden tasten de kernkwaliteiten van het NNN niet aan en passen binnen het beleid van de provincie. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

Externe veiligheid

De projectlocatie Brandemaatweg 122 is voorts niet gelegen in de nabijheid of binnen de aan te houden veiligheidsafstanden van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of verplichte transportroutes van gevaarlijke stoffen, zodat ook vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het project bestaan.

Overige aspecten

Ook andere aspecten, zoals bodem, water, verkeer, archeologie en cultuurhistorie, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid vormen geen belemmering voor dit project.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink, xylenen en naftaleen gemeten. De lichte verhoging aan zink wordt gerelateerd aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De oorzaak van de verhoogde concentraties aan xylenen en naftaleen is niet bekend, maar is mogelijk het gevolg van algemeen gebruik van het perceel voor woondoeleinden. Gelet op de aard en mate van deze lichte verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

In de ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreid waterparagraaf opgenomen, waarin geconcludeerd wordt dat er vanuit water geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en het afvalwater wordt via een aansluitpunt (pompput) op de bestaande drukriolering afgevoerd. Er wordt verder geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd en voor het regenwater zijn een aantal voorschriften opgenomen, welke onder punt II zijn opgenomen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij wel een nieuwe uitweg wordt gerealiseerd. De overwegingen voor het realiseren van een nieuwe uitweg zijn uitgebreid beschreven onder punt 3 'Activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg', dat een onderdeel vormt van deze omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 9.2.8 onder a van de planregels van het bestemmingsplan "t Vaneker 2019" dienen bij de realisatie van de bestemming Wonen en het bouwen overeenkomstig de bouwregels de op de cultuurhistoriekaart in bijlage 3 bij deze planregels weergegeven landschappelijke structuren en elementen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gerespecteerd en in de verkaveling ingepast te worden. Ingevolge lid e van dit artikel dient de stadsbouwmeester een advies uit te brengen voordat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.8 onder b en d wordt verleend. Een omgevingsvergunning wordt niet verleend in geval van een negatief advies van een stadsbouwmeester.

Wat de cultuurhistorie betreft bepaalt artikel 9.2.10 onder a van de planregels van het bestemmingsplan dat bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de cultuurhistoriekaart in bijlage 3 bij deze planregels en de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:

1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester en de cultuurhistorisch deskundige.

De Stadsbouwmeester heeft op 11 september 2020 positief over het plan geadviseerd.

Er is tenslotte een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het project gegarandeerd is. De ontwerp omgevingsvergunning is gedurende zes weken ter inzage gelegd, zodat iedereen een zienswijze tegen het bouwplan in kon dienen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen rondom de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijd gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan en gebruik te maken van het projectafwijkingbesluit.

Belangenafweging

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

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 worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

De raad van de gemeente Enschede heeft in zijn vergadering van 5 juli 2011 met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Op grond van categorie III onder a is geen verklaring van geen bedenkingen nodig voor het realiseren, het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen, vervangen en uitbreiden van bestaande woningen/woongebouwen en bijbehorende gebouwen, mits het project op niet meer dan 15 woningen betrekking heeft. Het project heeft betrekking op het vervangen van 1 woning, zodat de gemeenteraad geen verklaring van bedenkingen hoeft af te geven.

Op grond van het Protocol omgevingsvergunningen van 2011 dient de gemeenteraad geïnformeerd te worden over het voornemen van het college om een omgevingsvergunning met een projectafwijkingsbesluit af te geven. Het college heeft de gemeenteraad op 22 juni 2021 per raadsbrief geïnformeerd over het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. De raad heeft niet aangegeven dat het project op de agenda van de stedelijke commissie moet komen.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' te verlenen.

II. Voorschriften

1. Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:
 - Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
 - Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
 - De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Activiteit 3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader (artikel 2.18 van de 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).

I. Overwegingen

Op grond van artikel 2.12.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Enschede (hierna: APV) is het verboden een uitweg aan te leggen, tenzij wordt voldaan aan de door het college gestelde 'Nadere regels voor het aanleggen van een uitweg' (hierna: Nadere regels).

De aanvraag voldoet niet aan de Nadere regels, omdat artikel 1 lid 7 sub a en sub b van de Nadere regels aangeeft dat de uitweg het uiterlijk aanzien van de omgeving niet op onaanvaardbare wijze mag aantasten. Hier is sprake van als de uitweg het bijzondere architectonische beeld van de wijk doorkruist of de uitweg markante percelen, openbaar groen en/of bomenrijen en beplanting doorkruist. In voorliggend geval wordt een bestaande boom (conifer) gekapt en zal een deel van de groenstrook moeten wijken.

Op grond van artikel 2.12.2 lid 3 van de APV is het college bevoegd om ontheffing te verlenen van de Nadere regels.

Uit de aanvraag wordt duidelijk dat de bestaande uitweg zal worden opgeheven en worden verplaatst naar de aangegeven locatie. De huidige inrit is 7 meter breed en de nieuwe gewenste inrit zal 3 meter breed worden. Om de nieuwe inrit te kunnen realiseren zal een conifeer moeten wijken en een deel van de groenstrook.

Wij zijn van mening dat het verplaatsen van de uitweg in voorliggend geval acceptabel is. Er zal hiervoor weliswaar een boom en deel van de groenstrook moeten wijken, maar de bestaande uitweg wordt ook opgeheven. Door op deze locatie de groenstrook te herplanten zal het beeld van de straat voldoende gewaarborgd blijven. Daarnaast is het, onder andere op gebied van verkeersveiligheid, een wenselijke situatie dat de nieuwe uitweg een stuk smaller zal zijn. Gelet hierop zijn wij dan ook van mening dat wij een uitweg op de aangegeven locatie kunnen toestaan en zijn dus bereid ontheffing van de Nadere regels te verlenen.

II. Voorschriften

- De uitweg heeft op de kavelgrens een breedte van 3 meter. Dit staat tevens aangegeven op de bij het besluit behorende situatietekening.
- De gemeente is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de instandhouding, bruikbaarheid en veiligheid van de weg. Daarom dienen alle werkzaamheden aan die weg, waaronder ook begrepen wordt de aanleg van een uitweg, door of namens de gemeente te worden uitgevoerd. U kunt hiervoor contact opnemen met Stadsdeel Noord.
- De gemeente behoudt zich het recht om bij wegconstructies de uitweg te wijzigen of op een andere wijze te laten verlopen.
- Om het verlies aan groen te compenseren zal er ten hoogte van de opgeheven inrit nieuwe aanplant moeten komen. Dit om het beeld van de straat te waarborgen.
- De te vellen boom is omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit kappen wanneer de stamomtrek van deze boom groter is dan 100 centimeter, gemeten op 1,30 meter hoogte.
- De door de gemeente gemaakte kosten met betrekking tot de aanleg van uitwegen worden bij de aanvrager in rekening gebracht.

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:
			Brandemaatweg 122

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbesikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in Huis-aan-huisblad en de Gemeentebld van 25 augustus 2021. Het ontwerp heeft daarna van 26 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

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 ingesteld door belanghebbenden en door diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het beroep dient te worden ingesteld bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Overijssel (Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle). Gelet op het feit dat de omgevingsvergunning op 3 november 2021 ter inzage zal worden gelegd, kan dus van 4 november 2021 t/m 16 december 2021 beroep worden ingesteld. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan er hangende het beroep een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank. Ook voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Namens burgemeester en wethouders,



hoofd afdeling Vergunnen