

DATUM
21 november 2023

ONS KENMERK
V-2022-7364
2300049853

BEHANDELD DOOR


UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 7478205

DOORKIESNUMMER


ONDERWERP
besluit omgevingsvergunning

Geachte 

Op 21 december 2022 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het verbouwen van een schuur tot een woonhuis op het perceel Spielegeweg 26 A. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2022-7364. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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 terinzagelegging van deze vergunning geen rechtsmiddelen (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 € 16.007,70. Hieronder wordt de opbouw van dit legesbedrag toegelicht.

- leges ten behoeve van de bouwactiviteit	€ 5.800
- leges planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit Buitenplanse afwijking	€ 10.474,30
- vermindering vooroverleg 2022	€ -266,60

Het legesbedrag voor de bouwactiviteit is berekend aan de hand van de bouwkosten, die vastgesteld zijn op basis van de legesverordening. De vastgestelde bouwkosten bedragen € 200.000.

Publicatie

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het weekblad Huis aan Huis, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de terinzagetermijn van zes weken kunnen belanghebbenden in beroep gaan tegen het besluit bij de rechtbank Overijssel.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie blijkt dat naast de verleende vergunning ook andere toestemmingen nodig zijn om realisatie van uw plan mogelijk te maken. Het betreft in ieder geval:

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).

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.

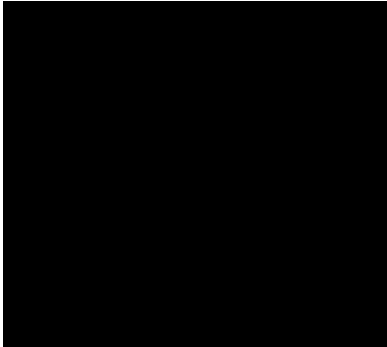
Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Voordat u begint met de bouwwerkzaamheden moeten nog gegevens en bescheiden ingediend worden. In het besluit leest u welke stukken dit zijn. Wij raden u aan hierop tijdig te reageren. Het niet indienen van deze gegevens heeft namelijk tot gevolg dat u niet mag beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met 
. Wanneer u reageert, wilt u dan ons
kenmerknummer V-2022-7364 vermelden?

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

 ouders,

Bijlage:
- besluit omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het verbouwen van een schuur tot een woonhuis op het perceel Spieleweg 26 A. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer V-2022-7364.

Het betreft een verzoek van:



Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. 21 november 2023, 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 3.10 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.

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 42 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 maart 2023. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 36 dagen. Omdat er nog enkele punten niet akkoord waren bevonden hebben wij op 22 maart de aanvrager verzocht de enkele stukken aan te passen waarop de aanvrager op 17 april de aangepaste stukken heeft aangeleverd.

In reactie op de ontvangen zienswijze op 17 augustus 2023 is het plan voor wat betreft de hemelwaterinfiltratie verduidelijkt. Door de aanvrager is op 18 oktober 2023 een gewijzigd stuk ingediend.

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
Constr_Schetsen_A_tm_D_dd20-12-22_pdf	Constructieschetsen Ing. [REDACTED]	2200119981	21-12-2022
Constr_Advies_dd_20-12-22_pdf	Constructieadvie Ing. [REDACTED]	2200119982	21-12-2022
VO-verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend (asbest) bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707	2200119984	21-12-2022
k_Spieleweg26a_Enschede_-_rapport_AI_pdf	Rapport asbestinventarisatie Krusegroep	2200119985	21-12-2022
22-0283_bb_verbouw_enschede_20221212_pdf	Daglicht en ventilatietoetsing Bouwbesluit	2200119986	21-12-2022
Noordwestzijde_schuur_JPG	Foto bestaand Noordwestzijde schuur	2200119988	21-12-2022
Westzijde_schuur_JPG	Foto bestaand Westzijde schuur	2200119989	21-12-2022
Oostzijde_schuur_JPG	Foto bestaand Oostzijde schuur	2200119990	21-12-2022
Zuidgevel_schuur_JPG	Foto bestaand Zuidgevel bestaand	2200119991	21-12-2022
Restauratie schuur Spieleweg 26a Enschede	Aanvraagdocument	2200119992	21-12-2022
rief_13_febr__2023_kenmerk_V20227364_pdf	Checklist/toelichting gevraagde aanvullende informatie gemeente brief 13 febr. 2023	2300025881	21-03-2023
4895_QS_Spieleweg_26A_Enschede_pdf	Aangevulde Quickscan Natuurbank Overijssel	2300025882	21-03-2023
-0058_BENG [REDACTED] Enschede_20230320_pdf	Beng-berekening, lbz [REDACTED]	2300025883	21-03-2023
Energielabel_Spieleweg_26a_Enschede_pdf	Energielabel	2300025884	21-03-2023
ijslast_bouw_en_of_Renovatieproject_pdf	Checklist bewijslast bouwrenovatieprojecten	2300025886	21-03-2023
ing_kozijnen__Spieleweg_26a_Enschede_pdf	Kwaliteitsverklaring kozijnen Spieleweg 26a	2300025887	21-03-2023
laring_dakramen_GGL_CK02_2050_12BP03_pdf	Kwaliteitsverklaring dakramen	2300025888	21-03-2023
laring_dakramen_GGL_CK04_2050_12BP03_pdf	Kwaliteitsverklaring dakramen	2300025889	21-03-2023
ieleweg_26a_aangepast_14_april_2023_pdf	Aangepaste tekeningen n.a.v. laatste verzoek om aanvullingen/aanpassingen mail 07-04-2023	2300033738	14-04-2023
berekening_Betonvloer_Spieleweg_26a_pdf	RC berekening vloerisolatie	2300033739	14-04-2023

erekening_Voorzetwand_Spieleweg_26a__pdf	RC berekening wandisolatie	2300033740	14-04-2023
_Hellend_dak_isolatie_Spieleweg_26a__pdf	Rc berekening dakisolatie	2300033741	14-04-2023
Ruimtelijke onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	2300053866	20-06-2023
Bijlagen ruimtelijke onderbouwing	Bijlagen ruimtelijke onderbouwing	2300053867	20-06-2023
Infiltratie en verharding 26A	Infiltratie en verharding 26A	2300091679	18-10-2023

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:

Constructieve veiligheid:

1. Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren (kelderdek – breedplaatvloer).

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;
- de bouwverordening van de gemeente Enschede;
- redelijke eisen van welstand. Het perceel is gelegen in de welstandscategorie "Boerenerven, Oude es-erven" van de Welstandsnota. Op 10 februari 2023 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- de redelijke eisen van welstand en het advies van de monumentencommissie. Het gebouw is in 2014 beoordeeld als "karakteristiek" en dit is als zodanig (functieaanduiding "Cultuurhistorie") vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest (herstel verbeelding 2020)". Op 21 april 2023 is er, onder een bepaalde voorwaarde, door de adviseur cultuurhistorie een positief advies uitgebracht. Het advies en de voorwaarde zijn opgenomen in de overwegingen en voorschriften;
- het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplannen "Buitengebied – zonnepanelen" en "Buitengebied Noordwest (herstel verbeelding 2020)". Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest (herstel verbeelding 2020)" heeft het plan de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "Cultuurhistorie".

In artikel 13.2.2. onder b van het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen een bouwvlak slechts één wooneenheid aanwezig mag zijn. Binnen dit bouwvlak betreft dit de woning Spieleweg 26. Het bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden binnenplans af te wijken om een tweede woning binnen het bouwvlak mogelijk te maken.

Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) behoort ook niet tot de mogelijkheden omdat het perceel buiten de bebouwde kom is gelegen.

De vergunning is verleend door middel van een uitgebreide procedure van een Projectafwijkingbesluit (PAB).

Wij hebben besloten gebruik te maken van deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Zie verder het gestelde onder activiteit 2 “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”;

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

I. Overwegingen

Het bouwplan, gelegen aan de Spieleweg 26 A betreft een ingrijpende renovatie van de voormalige doorrijschuur uit de eerste helft van de 20^e eeuw naar een woning. Het pand is aangemerkt als een karakteristiek pand.

De voormalige schuur is gebouwd volgens de bouwtraditie van het hallehuis, waarbij de ankerbalken de ruimte in een brede hoge middenbeuk (deel) en twee lagere zijbeuken (stalruimte) verdelen. De meeste gebintstijlen zijn aan de onderzijde afgezaagd en door ijzeren palen ondervangen. Het dak wordt gedragen door een onbeschoten sporenkap.

De cultuurhistorische waarden van de doorrijschuur uit de eerste helft van de 20e eeuw bestaan in hoofdzaak uit het relatief gaaf bewaard gebleven exterieur en de bewaard gebleven restanten van de historische gebintenstructuur en kapconstructie. Verder speelt het gesloten pannendak een belangrijke rol in het karakteristieke aanzien van de schuur op het erf.

Het voorliggende restauratieplan houdt voor een belangrijk deel rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en wordt daarom positief beoordeeld. Kanttekening hierbij is dat bij de beoordeling is uitgegaan van een restauratie waarbij zoveel mogelijk authentiek materiaal van gevels, gevelopeningen, pannendak, windveren, topschotten, gebintconstructie en kapconstructie gerestaureerd en niet grotendeels vernieuwd wordt. Bij plaatselijk herstel/vernieuwing zou de bestaande materialisering, profilering en kleurstelling zoveel mogelijk het uitgangspunt moeten zijn. Het behoud van het bestaande onderscheid tussen bijvoorbeeld de deeldeuren en vensters in de beide kopgevels is van belang voor het zichtbaar houden van de bouwgeschiedenis.

De bestaande gevelindeling wordt in het plan grotendeels gerespecteerd. De wijzigingen in de (niet vanaf de openbare weg zichtbare) zuidgevel zijn aanvaardbaar. Het aanbrengen van een beperkt aantal kleine dakramen ten behoeve van lichttoetreding tot de slaapkamers is denkbaar. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het aan te bevelen om de nieuwe dakramen in het zuidelijk dakvlak ook iets te laten verspringen, zoals dat in het noordelijk dakvlak ook het geval is. Hierdoor ontstaat een minder ‘strak’ beeld. Verdere details met betrekking tot de dakramen (type, profilering, kleurstelling) ontbreken. Vanuit cultuurhistorie heeft een vlak dakraam met een slanke profilering en een bij de dakpannen en schuur passende kleurstelling en materialisering de voorkeur, zodat de ramen zoveel mogelijk ‘wegvallen’ in het pannendak.

Conclusie

De monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de karakteristieke status en de stadsbouwmeester is van oordeel dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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 aanleg en instandhouding van de beplanting zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan. De Vergunninghouder is dus verplicht de nieuwe beplanting (meidoornhagen aan de zijde van de Spieleweg en de plantenborder in de tuin) te planten voordat de woning in gebruik wordt genomen.
Daarnaast is er een verplichting de bestaande bomen en hagen zoals aangegeven op het erfinrichtingsplan te onderhouden en in stand te houden. Als er een boom of heg doodgaat zal deze moeten worden vervangen door een nieuwe van dezelfde soort.
4. Herbouw van het pand en vergunningsvrij bouwen (bijvoorbeeld dakkapellen) wordt niet toegestaan.
5. Realisering van nieuwe schuren op het erf wordt niet toegestaan.
6. Op het perceel bevindt zich een drukriool met pompput. Op onderstaande situatietekening is deze ingetekend. Dit riool met pompput dient bij storingen altijd bereikbaar te zijn. De riolering bevindt zich op circa 80 meter onder maaiveld. Hiermee moet rekening worden gehouden bij eventuele graafwerkzaamheden op het erf.



7. De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
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-2022-7364 vermelden? Wilt u telefonisch melden, dan kunt u dit doen via telefoonnummer 053 4817100.

III. Aandachtspunten

- A. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag u binnen uw perceelsgrenzen vrij toepassen. De toepassing van overtollige grond buiten uw perceelsgrenzen meldt u bij het meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Een aanvullende bodemonderzoeksinspanning kan nodig zijn.
- 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.
- C. Bij de oplevering moet een energielabel afgegeven worden. Ten behoeve van dit label moet een definitieve BENG-berekening worden gemaakt.
De uitvoerende partijen die betrokken zijn bij de realisatie moeten tijdens de bouw bewijsmateriaal verzamelen ten behoeve van deze berekening.

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop u uw plan wilt realiseren, is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied herstel verbeelding' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'Cultuurhistorie'. Het bouwplan is hiermee niet in overeenstemming. Wij hebben het plan namelijk als volgt beoordeeld.

In artikel 13.2.2. onder b van het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen een bouwvlak slechts één wooneenheid aanwezig mag zijn. Binnen dit bouwvlak betreft dit de woning Spieleweg 26.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden binnenplans af te wijken om een tweede woning binnen het bouwvlak mogelijk te maken.

Een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) behoort ook niet tot de mogelijkheden omdat het perceel buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

Afweging toepassen afwijkingsbevoegdheid

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

Het plan voldoet aan het VAB-beleid (wijzigen gebruik vrijkomende agrarische bebouwing) zoals dat vastgelegd is in de gemeentelijke Gids Buitenkans.

De Gids Buitenkans geeft het beleid van de gemeente Enschede voor het buitengebied.

De Gids heeft een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Waardevolle voormalige agrarische gebouwen kunnen in dit kader worden herbestemd als woning.

De schuur aan de Spieleweg 26 A is in 2014 door onze monumentenadviseur, [REDACTED] beoordeeld als karakteristiek en dit is als zodanig (functieaanduiding 'Cultuurhistorie') vastgelegd in het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht 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.

Het toevoegen van een woning op dit perceel op basis van de VAB-regeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij wijken hierbij dan ook af van het vigerende bestemmingsplan, om op die manier medewerking te kunnen verlenen aan uw plan.

Zienswijze

Door [REDACTED] is een zienswijze ingediend op 17 augustus 2023. In deze zienswijze voeren zij het volgende aan:

1. De nieuwe woning ligt te dicht bij hun bedrijf, Shortgolf Spelehof. Voor deze woonbestemming is onvoldoende rekening gehouden met de milieuzonering.
2. Op dit deel van de Spieleweg is een erfdienstbaarheid, recht van weg, gevestigd ten behoeve van het perceel Spieleweg 24. Elke belemmering of versmalling van deze weg is ontoelaatbaar. In het ontwerp-besluit is een verplichting opgenomen voor het planten van een meidoornhaag langs de Spieleweg. Dit leidt tot een versmalling van de weg.
3. Het is niet duidelijk hoe de hemelwaterafvoer wordt geregeld. Het is niet acceptabel als deze afwatert op de sloot/greppel op het perceel Spieleweg 24.

Onze reactie

Ad 1.

Een golfbaan wordt conform de bedrijvenlijst van bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" (en de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering') ingedeeld in milieucategorie 1. Dat betekent dat de afstand tot woningen en andere gevoelige functies (in het gebiedstype 'rustig buitengebied') minimaal 10 meter moet zijn. De nieuwe woning ligt op meer dan 20 meter van de golfbaan.

Toelichting: De richtafstanden uit de VNG publicatie dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Er wordt dus niet gemeten vanaf het bedrijfspand, maar vanaf de grens van het bestemmingsvlak.

Alle overige genoemde milieubelastende activiteiten zijn of moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming Golfbaan en vormen geen afzonderlijke enkelvoudige functies of bestemmingen die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan. Bij toetsing aan de VNG-publicatie gaan we dan ook altijd uit van de hoofdbestemming.

Daarnaast betreft de golfbaan met alle bijbehorende (neven)activiteiten vermeld in de zienswijze (autoparkeerterrein, opslag van diesel in bovengrondse tank, opslag kunstmest, opslag gasflessen, keukeninrichting, koelinstallaties, vorkheftruck en luchtcompressoren) een zogenaamde type B inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat de golfbaan met alle activiteiten moet voldoen aan de gestelde milieuregels uit het Activiteitenbesluit en de bijbehorende Activiteitenregeling (o.a. met betrekking tot geluid, geur, externe veiligheid etc.). Hiermee wordt het milieubelang beschermd maar ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving gerealiseerd. Onder andere moet worden voldaan aan de gestelde geluidsnormen. Deze gelden bij de nabijgelegen woningen van derden. Omdat de bestaande woning aan de Spieleweg 26 dicht bij de golfbaan is gelegen is deze al maatgevend voor de golfbaan en zal het realiseren van een woning ter plaatse van de schuur Spieleweg 26 A de golfbaan niet extra belemmeren.

Ad 2.

Het bouwplan leidt niet tot een versmalling van de weg. Ditzelfde geldt voor het planten van een meidoornhaag. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel. We gaan ervan uit dat de

meidoornhaag regelmatig wordt gesnoeid. Dit is echter een privaatrechtelijke kwestie, waar partijen onderling afspraken over kunnen maken.

Ad 3.

Het besluit wordt gewijzigd, zie bijlage zoals door de aanvrager is aangeleverd op 18 oktober 2023. Het hemelwater wordt afgevoerd middels infiltratie. Er is geen sprake van afvoer via de gemeentesloot aan de Lansinkweg. De infiltratie zal gerealiseerd worden middels een Pp-vezel drainagebuis waarbij het hemelwater in de grond sijpelt. De drainagebuizen komen in het weiland van perceel LNK00 AK574. Door de grootte van het perceel (ca. 28.000 m²) en de het type grond te weten zandgrond, zal dit naar verwachting geen problemen geven met de hemelwaterinfiltratie vanaf het dak. Daarnaast neemt het verhard oppervlakte af. Hiermee is het voldoende duidelijk dat de sloot niet extra wordt belast.

Conclusie

Wij concluderen dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning, onder afwijking van het bestemmingsplan, niet te verlenen. Ons inziens bevat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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.

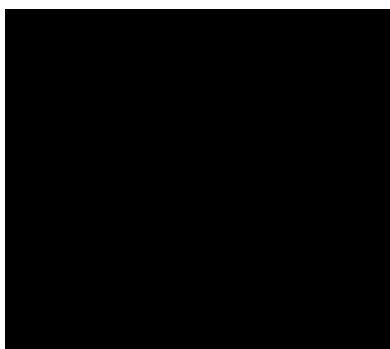
Deze informatie is voor u slechts informatief.

pandrelatie:	verblijfsobjectrelatie:	adresrelatie:	adres:
0153100000285809	0153010000378381	0153200000378380	Spieleweg 26A

Rechtsbescherming

Tegen het besluit kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Gelet op het feit dat het besluit op 30 november 2023 ter inzage zal worden gelegd, kan dus van 1 december 2023 t/m 11 januari 2024 door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Het beroep kan worden ingesteld bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Overijssel (Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle). Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Het besluit 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 diegenen die beroep kunnen instellen 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.

 ouders,