



POSTADRES
Gemeente Enschede
OMR
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Stadskantoor
Hengelosestraat 51

TELEFOON
014 053
Werkdagen: 9.00 – 17.00

DATUM
28 augustus 2024

ONS KENMERK
0153Z2023122900013

BEHANDELAAR
[REDACTED]

PAGINA
1 van 20

UW KENMERK
OLO 8260649

TELEFOON NR.
[REDACTED]

ONDERWERP
Ontwerp beschikking op aanvraag

Beste [REDACTED],

Wij ontvingen op 22 december 2023 uw aanvraag omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Gronausestraat tussen nummer 11 en 25 te Enschede. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2023122900013. Wij informeren u in deze brief over de voortgang van uw aanvraag.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. In deze brief leest u onze conclusie.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 augustus 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een kopie van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn € 6.882,17.

Deze legeskosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Leges ten behoeve van de bouwactiviteit	€ 7.257,52
- Leges ten behoeve van het kappen van 1 boom	€ 157,85
- In mindering, 2x vooroverleg a 266,60	€ 533,20
Totaal :	€ 6.882,17

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.

Volledigheidshalve merken wij op dat in de exploitatieovereenkomst de kosten voor de planologische procedure worden opgenomen.

Briefnummer

0153Z2023122900013

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het Gemeenteblad en in het weekblad Huis aan Huis. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

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:

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 [Rioolaansluiting | Gemeente Enschede](#). Daar vindt u meer informatie en de mogelijkheid de aanvraag online te regelen.

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.

Vragen

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Zij is te bereiken via telefoonnummer [REDACTED] en e-mailadres [REDACTED].

Hierbij dient u altijd het bovenstaande zaakdossiernummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Hoofd afdeling Vergunnen

Bijlage:

- Ontwerp Omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer

0153Z2023122900013

CONCEPT

Briefnummer
0153Z2023122900013

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Gronausestraat tussen nummer 11 en 25 te Enschede. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 0153Z2023122900013.

Het betreft een verzoek van:



Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten d.d. **BESLUIT DATUM NOG INVULLEN**, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- Het vellen of doen vellen van een houtopstand.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 Bor en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

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. Op 5 april 2024 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 9 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.

De volgende documenten horen bij dit besluit

Naam	Type	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
------	------	-------------	------------------

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer

0153Z2023122900013

Stikstof.pdf	*	ZS00016884	29-12-2023
Quickscan.pdf	*	ZS00016885	29-12-2023
Akoestisch onderzoek.pdf	*	ZS00016886	29-12-2023
23_99_328_B01_Statische_be rekening_.pdf.pdf	*	ZS00016887	29-12-2023
20231218_DO- 001_BOUWVEILIGHEIDSPLA N_.pdf.pdf	*	ZS00016888	29-12-2023
20231218_DO- 005_SITUATIE_BESTAAND_p df.pdf	*	ZS00016889	29-12-2023
03_Rapport_verkennend_bode monderzoek_.pdf.pdf	*	ZS00016890	29-12-2023
20231218_DO- 010_SITUATIE_GEWIJZIGD_ pdf.pdf	*	ZS00016891	29-12-2023
DO- 100_GEVELBEELDEN_EN_P LATTEGRONDEN_.pdf.pdf	*	ZS00016892	29-12-2023
20231218_DO- 400_PRINCIPEDetails_.pdf. pdf	*	ZS00016893	29-12-2023
20231218_DO- 700_RIOOLVERLOOP_.pdf.pdf	*	ZS00016894	29-12-2023
20231218_DO- 600_GEBOUWSPECS_.pdf.pdf	*	ZS00016895	29-12-2023
218_DO- 900_ISOMETRIEEN_EN_DO ORSNEDEN_.pdf.pdf	*	ZS00016896	29-12-2023
20231218_Huisnummering_p df.pdf	*	ZS00016897	29-12-2023
20231218_Verzoek_om_later e_indiening_.pdf.pdf	*	ZS00016898	29-12-2023
20231221_BBtoets_Woningbo uw_PE_.pdf.pdf	*	ZS00016899	29-12-2023
20231218_DoP- VERKLARING_.pdf.pdf	*	ZS00016900	29-12-2023
20231221_BENG_berekening _uniec3_.pdf.pdf	*	ZS00016901	29-12-2023
merdtussennr1125EnschedeR gJjubLPDzH6_.pdf.pdf	*	ZS00016902	29-12-2023
20231221_MPG_berekening_ pdf.pdf	*	ZS00016903	29-12-2023
merdtussennr1125EnschedeR ZVQzms9jZMf_.pdf.pdf	*	ZS00016904	29-12-2023
Raming_bouwkosten_.pdf.pdf	*	ZS00016905	29-12-2023
WPAC-geluid_V2020_.pdf.pdf	*	ZS00016907	29-12-2023

Briefnummer

0153Z2023122900013

Nieuwbouw woning Gronausestraat Enschede.PDF	-	ZS00016908	29-12-2023
INFO standaard waterhuishoudingsplan.pdf	*	ZS00033297	27-03-2024
20240404_DO- 700_RIOOLVERLOOP_.pdf.pdf	Waterhuishoudingkundi g plan aangegeven	ZS00036324	05-04-2024
gevelwering_Gronausestraat_ Enschede_.pdf.pdf	Rapport geluidwering	ZS00036325	05-04-2024
20240404_DO- 010_SITUATIE_GEWIJZIGD_ pdf.pdf	NAP hoogten aangegeven	ZS00036326	05-04-2024
Geluidsparagraaf Gronausestraat tussen nummer 11 en 25			13-06-2024
Aanvraag hogere grenswaarden			20-06-2024
Ruimtelijke onderbouwing			13-06-2024
Besluit hogere grenswaarden			26-06-2024
Herstel groene poort			26-06-2024

Welke gegevens moet u nog aanleveren?

Onderstaande gegevens moet u minimaal 3 weken voordat u gaat bouwen bij ons aanleveren. Dit kan online via het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

- Er moet voordat de woning wordt opgeleverd een meetrapport van de infiltratie ingediend worden waarin de volgende aspecten zijn vermeld:*
 - Adres van het betreffende gebouw of de woning;
 - Persoon of bedrijf die/dat de meting heeft uitgevoerd;
 - Meting is uitgevoerd conform de NEN 2686 (1988) inclusief aanvullingsblad A2 (2008);
 - Datum van de meting;
 - De gemeten $qv,10$ -waarde in $dm^3/(s \cdot m^2)$.
- Constructie gegevens*
 - Overzichten van de constructie;
 - Werktekening fundatie op staal;
 - Detailberekeningen en –tekeningen systeenvloeren;
 - Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie;
 - Detailberekeningen staalconstructie en werkplaatstekeningen.

Pas als we de gegevens hebben goedgekeurd mag u starten met de inrichting van het bouwterrein. Voor meer informatie kunt u terecht op de [site van BWT](#).

Briefnummer

0153Z2023122900013

Met het desbetreffende onderdeel mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn overgelegd en zijn goedgekeurd.

Als u gegevens later aanlevert, laat deze dan goed controleren door een coördinerend constructeur. Die kan de samenhang van alle gegevens beoordelen. U moet namelijk kunnen aantonen dat de aanvullende gegevens aansluiten bij de uitgangspunten van de omgevingsvergunning, en dat losse gegevens elkaar niet tegenspreken.

Overwegingen en voorschriften

Onderdeel van het besluit vormen de overwegingen en voorschriften die per activiteit zijn opgenomen.

CONCEPT

Briefnummer

0153Z2023122900013

Activiteit 1. Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a 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 "Rijke stadsvilla's" van de Welstandsnota. Op 24 januari 2024 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht;
- Het betreffende perceel ligt in het geldende bestemmingsplan Velve – Lindenhof – 't Wooldrik" waarin het perceel de bestemming "Wonen" heeft en gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b".

Het bouwplan is in strijd met artikel 23.2.2 van de planregels van het bestemmingsplan, omdat op de locatie waar het gebouw wordt opgericht, een bouwvlak ontbreekt.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3* Wabo. Hierin is aangegeven dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan in gevallen dat medewerking met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking of in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen niet mogelijk is en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkingsmogelijkheid. 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.

Briefnummer
0153Z2023122900013

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
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 0153Z2023122900013 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. U meldt:
- het toepassen van vrijkomende grond op een ander perceel, of
 - het toepassen van grond die afkomstig is van buiten uw perceel.

Deze melding meldt u via www.omgevingswet.overheid.nl/inloggen. U selecteert daarbij de (milieubelastende) activiteit "toepassen van grond".

Briefnummer

0153Z2023122900013

Als u voor de bouw meer dan 25 m³ grond vergraaft, dan meldt u via hetzelfde portaal de activiteiten "graven in boden met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodem". De gegevens waarom gevraagd wordt hebben vooral betrekking op wie de werkzaamheden uitvoeren.

De Omgevingsdienst Twente neemt deze meldingen in behandeling. Meer informatie daarover vindt u op de website van de Omgevingsdienst Twente: www.odtwente.nl/thrmas/bodem.

- 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.

Briefnummer

0153Z2023122900013

Activiteit 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c 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 "Velve – Lindenhof – 't Wooldrik"

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Velve – Lindenhof – 't Wooldrik" geldt, waarin het perceel de bestemming "Wonen" heeft en gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b". Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Het bouwplan betreft de bouw van een woning. De woning wordt gezien als een hoofdgebouw. De woning is dan ook getoetst aan de bestemmingsplanregels voor 'hoofdgebouwen', overeenkomstig artikel 23.2.2 van de planregels.

Op basis van artikel 23.2.2 lid a van de planregels zijn de gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Op de gevraagde locatie is geen bouwvlak aanwezig. Het bouwplan is hierdoor in strijd met de planregels.

Bestemmingsplan "Parkeren Enschede"

Op de locatie is tevens het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" van toepassing. De locatie heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren Enschede'. Op grond van het bepaalde in artikel 4.1.1 van de planregels van dit bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein slechts verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen op eigen terrein. Bij deze beoordeling wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel een vervangende beleidsregel.

Onder het kopje 'Verkeer en parkeren' van dit besluit wordt nader ingegaan op dit bestemmingsplan en de beleidsregel.

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, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Afweging goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Gronausestraat Tussen 11 en 25" opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage bijgevoegd.

Briefnummer

0153Z2023122900013

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Uit de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Gronausestraat tussen 11 en 25' 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.

Stedenbouw/welstand

In de Welstandsnota 'Bouwen aan identiteit' is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit Rijke stadsvilla's. Voor gebouwen in gebieden met de identiteit Rijke stadsvilla's geldt in zijn algemeenheid dat moet worden voldaan aan:

- gebouwen moeten een zeer hoge esthetische ambitie en allure uitstralen
- materialen moeten van hoge kwaliteit en fijnzinnige detaillering zijn
- kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen
- elk gebouw moet uniek zijn

Het op de projectlocatie beoogde (bouw)plan voor de realisatie van één woning aan de Gronausestraat voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor de welstandsidentiteit Rijke stadsvilla's. Op 24 januari 2024 heeft de Stadsbouwmeester een positief advies over het plan uitgebracht.

Bijzondere bomen

Op basis van een interactieve kaart zijn het plangebied en omgeving aangemerkt als 'beschermwaardig boomgebied'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt. De posities en vormgeving van de gewenste bebouwing is dusdanig bepaald, dat er slechts één boom gekapt hoeft te worden. De te rooien dennenboom staat in de voortuin en verkeerd in slechte staat. De boom moet gekapt worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van en houtopstand' aangevraagd en verleend. Onder het kopje "'Activiteit 3; Het vellen of doen vellen van een houtopstand'" van dit besluit wordt hier nader op in gegaan.

Archeologie

In het plangebied, en de directe omgeving van het plangebied, komen geen archeologische vindplaatsen en monumenten voor. Uit de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede blijkt dat het plangebied deels is gelegen in onderzoeksgebied B. De gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" strekt tot behoud van de archeologische verwachtingswaarde. De aanduiding betekent dat bij een bodemverstoring > 2500 m² met een diepte > 50cm archeologisch onderzoek verplicht is. Het gebied is echter kleiner dan 2500 m². Het ontwikkelgebied is vrijgesteld van verplicht archeologisch onderzoek.

Verkeer en parkeren

Het perceel is te bereiken via de Gronausestraat. De naaste woningen op nummers 11 en 25 zijn ook

Briefnummer

0153Z2023122900013

rechtstreeks aangesloten op de Gronausestraat. Op een afstand van ca. 400 meter van de geplande woning is een bushalte (lijn 3) aanwezig. Het perceel is goed bereikbaar.

Daarnaast is ook het paraplu bestemmingsplan 'Parkeren Enschede' van toepassing. De locatie heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren Enschede'. Op grond van het bepaalde in artikel 4.1.1 van de planregels van dit bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein slechts verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen op eigen terrein.

In de parkeernormennota wordt voor de functie wonen -in afwijking op de CROW normen- een indeling toegepast gebaseerd op basis van gebruikersoppervlak. In bijlage 1 van de bijlagennota worden de door de gemeente Enschede te hanteren parkeernormen voor de functie wonen vermeld.

De bruto vloeroppervlak van de nieuw te bouwen woning betreft 251 m². De locatie valt in het gebied 'rest bebouwde kom'. Er dient 1,7 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (afgerond 2). Gelet op de grootte van de kavel is dit ruimschoots mogelijk.

Parkeren

Zoals hierboven al is aangegeven geldt op de locatie het bestemmingsplan "Parkeren Enschede". Op grond van het bepaalde in artikel 4.1.1 dient aangetoond te zijn dat er op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen aanwezig is. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert de gemeente de parkeernormen conform de 'Parkeernormennota Enschede 2017'. In deze nota is voor een woning met oppervlakte groter dan 120 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen voorgeschreven. Afgerond moet op het erf ruimte aanwezig zijn voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Aan dit eis wordt voldaan.

Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden.

Het project betreft geen ruimtelijke ontwikkelingen waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bij de realisatie van een nieuwe functie wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol. Enerzijds is belangrijk of de nieuwe functie in de omgeving past (externe werking) en anderzijds is het van belang of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking). In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven of inrichtingen toegestaan die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefgenot van de te realiseren woning of andersom dat de woning de bedrijfsactiviteiten beperkt.

Bodemkwaliteit

De ondergrond is niet verontreinigd. Er is ook geen asbest aangetroffen. Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de

Briefnummer

0153Z2023122900013

vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen).

Geluid

Naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit akoestisch onderzoek van Munsterhuis volgt dat wettelijke voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai van 48 dB ten gevolge van de Gronausestraat wordt overschreden ter plaatse van de zuidoost-, noordoost- en zuidwestgevels. De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB, inclusief 5 dB aftrek, vanwege het verkeer op de Gronausestraat.

- a. Het college kan op grond van het bepaalde in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder (Wgh), in gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB: onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel
- b. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting, zoals een scherm, op stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten. Door de woning verder van de weg te realiseren zal de geluidsbelasting verlaagd worden, maar niet zodanig dat voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Om de woning mogelijk te maken is daarom een hogere waarde van 59 dB ten gevolge van Gronausestraat aangevraagd.

Hogere waarde

Ten behoeve van de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning is het concept besluit Hogere waarden Gronousestraat tussen 11 en 25 te Enschede voorbereid en vastgesteld.

Met het besluit Hogere waarden wordt voldaan aan het vereiste van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en zal het aspect geluid geen belemmering vormen voor de te realiseren geluidsgevoelige functie.

Luchtkwaliteit

Het initiatief heeft niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Externe veiligheid

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid of binnen de aan te houden veiligheidsafstanden van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of verplichte transportroutes van gevaarlijke stoffen. Een verdere toetsing aan de wet- en regelgeving voor risicovolle inrichtingen of het transport van gevaarlijke stoffen kan daarom achterwege blijven.

Wet natuurbescherming

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of in de directe nabijheid daarvan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied "Aamsveen" ligt op een afstand van ca. 3.7 kilometer ten noordwesten van de projectlocatie. Als gevolg kan hierdoor stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling (sloop-, bouw- en gebruiksfase) aan de orde zijn. Hiertoe is een berekening van de stikstofdepositie gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen stikstofdepositie in de aanlegfase (tijdelijke depositie) en de gebruiksfase (permanente depositie) van de ontwikkeling. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de maximale depositie van 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten zijn dus op voorhand uit te sluiten. Een

Briefnummer

0153Z2023122900013

verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming, voor zover het betreft beschermde natuurgebieden, kan daarom achterwege blijven.

Verder is de projectlocatie niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van het NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Waterhuishouding

Conform het bestemmingsplan uit 2018 geldt een waterbergingsnorm van 40 liter per vierkante meter extra verharding. Op de tekening DO-700 is rechtsboven van de tekening in het waterhuiskundig plan de berekening aangegeven waaraan voldaan moet worden. In de tekening zelf is de daadwerkelijke uitvoering aangegeven.

Voor wat betreft het afvalwater; in de omgeving van de projectlocatie ligt in de huidige situatie een gemengd rioolstelsel. De nieuwe woning zal hierop worden aangesloten. Daarnaast is op de projectlocatie geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Tenslotte ligt het grondwaterpeil op circa 49m+ NAP. Peil van de woning is bepaald op 51,20m+ NAP, waarbij de Gronausestraat zelf op circa 49,8+ NAP ligt en daarmee wordt ruim voldaan aan de advieswaarde voor peilhoogte.

Conclusie

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.

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

Geconcludeerd wordt dan ook dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig 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 projectafwijkingsbesluit.

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.

Briefnummer

0153Z2023122900013

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 onaantvaardbare 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.

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

Briefnummer

0153Z2023122900013

Activiteit 3. Het vellen of doen vellen van een houtopstand

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo hebben wij voor het vellen of doen vellen van een houtopstand een omgevingsvergunning verleend. Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader, artikel 2.18 Wabo en aan artikel 6.15 van de Verordening Kwaliteit Leefomgeving (VKL) van de gemeente Enschede. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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).

Onder punt III zijn een aantal aandachtspunten opgenomen.

I. Overwegingen

Vanuit het toetsingskader zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens artikel 6.15 van de VKL van de gemeente Enschede. Uit de aanvraag blijkt dat de kwaliteit van de boom matig is. De te vellen boom staat in de voortuin en verkeerd in slechte staat. De gezondheid van de boom kan niet worden verbeterd met reguliere snoei of reguliere boomkundige maatregelen.

Verder concluderen wij dat de betreffende boom in de weg staat bij de gewenste realisatie van de woning. Daar de boom ten dode is opgeschreven, zijn wij van mening dat het belang van de aanvrager prevaleert boven het belang van behoud van de boom.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De vergunninghouder of degene die de werkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Enschede tonen.
2. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Enschede als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, komen voor rekening van vergunninghouder.
3. De vergunning vervalt een jaar na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning.
4. Voor het vellen van bomen geldt een herplantplicht. De herplant moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De herplant bestaat uit het planten van **1 boom van een inlandse soort in de minimale handelsmaat 14-16 cm** (omtrek in centimeters op een hoogte van 1.00 meter boven het maaiveld).
 - De herplant moet op de plek of in de directe omgeving van de te vellen bomen worden uitgevoerd.
 - De herplant moet uiterlijk in het plantseizoen volgend op het vellen worden uitgevoerd. Op de herplant kan een controle worden uitgevoerd.

Briefnummer

0153Z2023122900013

- Indien de hierboven genoemde herplant niet binnen drie jaar na velling aanslaat of indien de herplant teniet gedaan wordt door bijvoorbeeld brand, storm, ziekten of een plaag, dient nogmaals herplant plaats te vinden. Indien de in voorgaande zin laatst bedoelde herplant niet aanslaat dient deze binnen drie jaar na herplant nogmaals vervangen te worden.
- De volgende handelingen moet u aan ons melden:

Handeling	Hoe	Wanneer
De datum waarop u de boom/bomen gaat vellen	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor de datum van het vellen
De datum waarop u de herplant uitvoert	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor de start van de herplant
Foto's van de herplant en een situatietekening met locatie van de herplant	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk op de dag van beëindiging van de herplant

Het melden van deze handelingen kunt u doen door een e-mail te sturen naar bomen@enschede.nl. Wij vragen u om bij de melding ons kenmerknummer 0153Z2023122900013 te vermelden.

5. Ten aanzien van de groene uitstraling van het perceel, dient u zich te houden aan de aangeleverde schetsen 'herstel groene poort'. Dit document maakt onderdeel uit van deze vergunning.

III. Aandachtspunten

Hoewel de kans klein is dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde planten en dieren voorkomen is dit op voorhand niet helemaal uit te sluiten. Wij wijzen u op de Wet natuurbescherming, waarin in hoofdstuk 3 is aangegeven wat te doen wanneer er verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten aanwezig zijn welke door de uitvoering van de werkzaamheden worden vernietigd of verstoord. Negeren van deze wetgeving kan leiden tot oponthoud van de werkzaamheden of zelfs strafrechtelijke vervolging. Degene die verstoort is verantwoordelijk.

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:
			Gronausestraat 23

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, wordt gepubliceerd in Huis-aan-huisblad en de Gemeentebled van 28 augustus 2024. Het ontwerp ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Briefnummer
0153Z2023122900013

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

G.E.S. Walgemoet,
hoofd afdeling Vergunnen

B4. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Onder

Stadsdeel Oost

De tekst

Burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voornemens zijn vergunning te verlenen:

- **Gronausestraat tussen 11 en 25** (0153Z2023122900013): het bouwen van een vrijstaand woonhuis en het verplaatsen van een uitweg

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen van 29 augustus 2024 tot en met 9 oktober 2024 ter inzage.

Het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende stukken kunnen digitaal worden ingezien op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0153.20240320-0002>. De bronbestanden kunnen worden gedownload via de webpagina <http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0153/NL.IMRO.0153.20240320-0002/>

Wilt u liever de papieren versie van het ontwerpbesluit inzien? Neemt u dan contact met ons op. Dit kan digitaal via vergunning@enschede.nl of telefonisch via nummer 053 4817100. U ontvangt dan van ons een pdf-versie van de gevraagde stukken.

Heeft u vragen of wit u een nadere toelichting?

Wilt u vragen stellen over het ontwerpbesluit of een nadere toelichting ontvangen? Dan kunt u een e-mail sturen aan vergunning@enschede.nl. Wij verzoeken u in de mail de naam van het ontwerpbesluit, uw naam en telefoonnummer te vermelden.

Binnen de periode van ter inzagelegging kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht. Deze moeten worden gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders (Postbus 20, 7500 AA Enschede). U wordt verzocht bij correspondentie het kenmerk van deze aanvraag te vermelden.

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer

0153Z2023122900013

CONCEPT