

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Aan de Gemeenteraad

DATUM
18 mei 2022

ONS KENMERK
V-2021-5156
2200010163

BEHANDELD DOOR
Mevrouw P. Miller

UW BRIEF VAN

UW KENMERK
OLO 6336467

DOORKIESNUMMER
053.481 55 20

ONDERWERP
Aanvraag omgevingsvergunning Broekheenseweg 58

Geachte leden van de Raad,

Voor het vervangen van een bestaand woonhuis door een nieuw te bouwen woonhuis op het perceel Broekheenseweg 58 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is op 31 augustus 2021 ingediend.

Bouwplan

Het bouwplan betreft het vervangen van een bestaand woonhuis door een nieuw te bouwen woonhuis. Het nieuwe woonhuis is verder van de weg af gepland. De bouwlocatie is niet helemaal binnen een bouwvlak gelegen. De nieuwe woning komt in lijn met de naastgelegen woning op het perceel Broekheenseweg 56

Bestemmingsplan

Het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuidoost 2010". Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen". Het bouwplan is op verschillende punten in strijd met het bestemmingsplan.

- In artikel 9.2.2 onder a is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.
 - o Aan het grootste deel van de bouwlocatie is in het bestemmingsplan geen bouwvlak toegekend, zodat de bouw van de woning in strijd is met het bestemmingsplan.
- In artikel 9.2.2 onder d is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden. De aanduiding op het perceel regelt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.
 - o Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 8,3 meter en een goothoogte van 5,8 meter. Deze goothoogte is in strijd met het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt om de voorgevel van het nieuw te bouwen hoofdgebouw in lijn te plaatsen met de bestaande woning op Broekheenseweg 56. Hierdoor wordt het grootste gedeelte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gesitueerd.

Afwijken bestemmingsplan

Wij hebben de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan middels een projectafwijkingbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Voorwaarde is dat het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Dorpsraad

Wij hebben de Dorpsraad Glanerbrug om advies gevraagd over ons voornemen om een projectafwijkingbesluit te nemen. Dit advies hebben wij op 1 februari 2022 ontvangen. De Dorpsraad heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw.

Procedure

Op grond van bepalingen in de Wabo wordt een projectafwijkingbesluit niet verleend dan nadat uw Raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In de Wabo staat tevens dat uw Raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

Uw Raad heeft 12 juli 2011 besloten categorieën aan te wijzen en akkoord te gaan met het toepassen van een protocol (de voorhangprocedure) voor de behandeling van aanvragen die passen binnen de categorieën II en III.

Het bouwplan voor de vervangende nieuwbouwwoning valt binnen de volgende door u aangewezen categorie:

III projecten

Sub a: 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;

Omdat de aanvraag valt onder categorie III, kan voor deze aanvraag de met u afgesproken voorhangprocedure gevolgd worden. Deze procedure is omschreven in de bij uw besluit van 12 juli 2011 behorende Protocol omgevingsvergunning.

Middels deze brief melden wij u op grond van het protocol dat wij voornemens zijn een ontwerpbesluit voor de activiteiten "gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" en "bouwen" ter inzage te leggen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het herbouwen van een woonhuis op het perceel Broekheenseweg 58.

Vervolg

Nadat u heeft ingestemd met ons voornemen mee te werken aan de aanvraag, zullen wij het ontwerpbesluit opstellen en gedurende zes weken ter inzage leggen. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na eventuele beantwoording van de zienswijzen, wordt een definitief besluit genomen en kan er beroep worden ingesteld door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend.

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Ontwerpbesluit
3. Bouwtekening
4. Aanvraagformulier
5. Besluitgebied
6. Advies Dorpsraad Glanerbrug