

VWZ Notarissen
T.a.v. de heer J.G. Smelt
Postbus 481
7600 AL ALMELO

DATUM

25 februari 2019

ONS KENMERK

V-2019-1045
1900016435

BEHANDELD DOOR

Afdeling Bestemmen & Vergunnen

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

83932

DOORKIESNUMMER

053 4817100

ONDERWERP

Verklaring bestemming en gebruik
Hanenberglanden 300

Geachte heer Smelt,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 20 februari 2019 om een verklaring bestemming en gebruik van het adres Hanenberglanden 300 heeft onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is het volgende gebleken.

ArchiefonderzoekCorrespondentie t.a.v.
illegale bouw of gebruik: Er is geen correspondentie t.a.v. het perceel
Hanenberglanden 300

Bouwvergunningen

: 1975 – het bouwen van 390 woningen, waaronder
Hanenberglanden 300

Gemeentelijk monument

: N.v.t.

Planologische gegevens

Naam bestemmingsplan

: “Stroinkslanden 2016”

Bestemming

: “Wonen”

Vaststelling bestemmingsplan

: Raadsbesluit van 31 oktober 2016

Naam bestemmingsplan

: “Onzelfstandige bewoning Enschede”

gebiedsaanduiding

: “overige zone- onzelfstandige bewoning”

Vaststelling bestemmingsplan

: Raadsbesluit van 13 november 2017

Naam bestemmingsplan

: “Cultuurhistorie”

gebiedsaanduiding

: “overige zone - cultuurhistorie”

Vaststelling bestemmingsplan

: Raadsbesluit van 6 februari 2017

DATUM
25 februari 2019

ONS KENMERK
V-2019-1045

PAGINA
2 / 9

Bestemmingsplan in voorbereiding : Parkeren Enschede (ontwerp) d.d. 21 juni 2018
Vorbereidingsbesluit : Kwalitatief sturen op appartementen 2018

Milieugegevens

Bodemonderzoek:

Op de locatie heeft, voor zover bekend, geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Ondergrondse tanks:

Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de aanwezigheid van (voormalige) ondergrondse tanks.

Historische gegevens omtrent bedrijvigheid:

Er zijn geen gegevens bekend ten aanzien van voormalige bedrijfsmatige activiteiten.

Actuele gegevens omtrent bedrijvigheid:

Op het perceel is anno 2019 nog steeds dezelfde tussenwoning gesitueerd. Ook in de nabije omgeving zijn nog steeds dezelfde woningen gelegen. Er is aldus op de locatie geen sprake van bedrijvigheid.

Op grond van de Legesverordening bent u voor deze planologische en milieu hygiënische verklaring € 125,45 per adres/gebouw verschuldigd. De nota voor het totaalbedrag van € 125,45 zal u afzonderlijk worden toegezonden.

Bovenstaande gegevens zijn zorgvuldig en naar beste weten verzameld. De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor uw interpretatie van de verstrekte gegevens. Bij twijfel over de juistheid of de interpretatie van de gegevens adviseren wij u contact op te nemen met bovenstaand telefoonnummer. Met betrekking tot de planologische gegevens delen wij u nog mee dat die de huidige situatie weergeven en dat herzieningen van het bestemmingsplan, ook op verzoek van derden, altijd in procedure kunnen worden gebracht. Met betrekking tot de bodemgegevens delen wij u nog mee dat de gegevens verstrekt zijn voor zover thans bij ons bekend en dat de gegevens geen garantie geven dat op de betreffende locatie geen bodemverontreiniging en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,



P.H.W. Westenbrink,
teamleider afdeling Bestemmen & Vergunnen

Bijlage:

- set kopieën

DATUM
25 februari 2019

ONS KENMERK
V-2019-1045

PAGINA
3 / 9

HANENBERGLANDEN 300



-	gemeente Enschede	bestemmingsplan	2016-10-31	vastgesteld	geheel onherroepelijk in werking	NL.IMRO.0153.BP00101-0003	Stroinkslanden 2016
- Attributen							
identificatie	NL.IMRO.0153.BP00101-0003						
type	bestemmingsplan						
status	vastgesteld 2016-10-31						
dossiercode	NL.IMRO.0153.BP00101						
dossierstatus	geheel onherroepelijk in werking						
naam	Stroinkslanden 2016						
besluitnummer	1600061365						
imroPraktijkRichtlijn	PRBP2012 PRABPK2012						
imroVersie	IMRO2012						
naamOverheid	gemeente Enschede						
beleidsmatigVerantwoordelijkeOverheid	gemeentelijke overheid						
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	229.9947 ha						
ondergrond	grootschalige basiskaart (GBK), 2015-07-13						
Bijlagen en verwijzingen							
vaststellingsbesluit							
regels							
toelichting							
- Objecten aangetroffen op deze positie							
	Soort	Naam					
-	bouwvlak	bouwvlak					
- Attributen							
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	822,4 m						
namespace	NL.IMRO						
lokaalID	98cab4d16f0141dc9743920f33ff4def						
-	enkelbestemming	Wonen					
- Attributen							
bestemmingshoofdgroep	wonen						
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	2.947,0 m						
namespace	NL.IMRO						
lokaalID	4f5254b6abca492e96abc9ed69effd8e						
artikelnummer	13						
Bijlagen en verwijzingen							
regels							
-	maatvoering	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)					
- Attributen							
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	822,4 m						
namespace	NL.IMRO						
lokaalID	03b9f8e6b984480e83709985cd32996f						
maximum bouwhoogte (m)	12						
maximum goothoogte (m)	7						

BESTEMMINGSPLAN "STROINKSLANDEN 2016"

ARTIKEL 13 WONEN

13.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen bij gestapelde woningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 BOUWREGELS

13.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd.;
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m²;
- c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

13.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag, in afwijking van het bepaalde in lid 13.2.1 onder b., het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen niet worden overschreden;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een minimum hoogte van 2,50 meter niet worden gebouwd.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel één hoek van de voorgevel van het hoofdgebouw, verplicht te worden gebouwd in de bouwgrens.

13.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 2. minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 3. het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
1. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;
 2. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw.

13.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

13.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

13.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 13.2.1, 13.2.2, 13.2.3, 13.2.4, en/of 13.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

13.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter
- b. lid 13.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 13.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot een maximum van 7 meter;

- d. lid 13.2.6, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.
- e. lid 13.2.1, onder c, voor het bouwkundig splitsen van een bestaande woning, in meerdere zelfstandige woningen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 van deze regels);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor ieder vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 3. het gebruik van garageboxen voor ieder vorm van bewoning;

13.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - b. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 van deze regels), dan wel is genoemd in de categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 van deze regels), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
2. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

13.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
 6. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 7. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;

Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede"

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Overige zone - onzelfstandige bewoning

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – onzelfstandige bewoning" is, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding wonen is toegestaan, het verboden [woningen/wooneenheden](#) of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als [kamerverhuurpand](#).
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde verbod en het gebruik van of het in gebruik geven van een [kamerverhuurpand](#) toestaan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op [bestaande kamerverhuurpanden](#).

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Overige regels

5.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's overeenkomstig de parkeerkencijfers van het CROW in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht gebruik

6.1.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.1.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.1.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [6.1.1](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.1.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

- a. Lid [6.1.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Het gebruik dat in strijd is met het voorbereidingsbesluit 'Onzelfstandige bewoning 2017' valt niet onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.

6.2 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede".