

RoX Legal B.V.  
Postbus 2560  
3000 CN ROTTERDAM

DATUM  
30 november 2020

ONS KENMERK  
V-2020-6583  
2000100582

BEHANDELD DOOR  
Afdeling Vergunnen

UW BRIEF VAN  
---

UW KENMERK  
---

DOORKIESNUMMER

ONDERWERP  
Verklaring bestemming en gebruik  
Ringovenstraat 2

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 23 november 2020 om een verklaring bestemming en gebruik van het adres Ringovenstraat 2 heeft onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is het volgende gebleken.

#### Archiefonderzoek

Correspondentie t.a.v. illegale bouw of gebruik : Er is geen correspondentie t.a.v. het perceel Ringovenstraat 2

Bouwvergunningen : 1956 – het bouwen van twee woonhuizen met twee bergplaatsen en twee garages, waaronder het pand Ringovenstraat 2

1967 – uitbreiden van een woonhuis

1984 – het vergroten en voor een gedeelte veranderen van een woonhuis en het plaatsen van een tuinmuur

Gemeentelijk monument : N.v.t.

#### Planologische gegevens

Naam bestemmingsplan : "Ribbelt Stokkhorst 2011"

Bestemming : "Wonen"

Vaststelling bestemmingsplan : Raadsbesluit van 20 april 2012

Naam bestemmingsplan	: "Onzelfstandige bewoning Enschede"
Gebiedsaanduiding	: "overige zone – cultuurhistorie"
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 13 november 2017
Naam bestemmingsplan	: "Cultuurhistorie"
Gebiedsaanduiding	: "overige zone – cultuurhistorie"
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 6 februari 2017
Naam bestemmingsplan	: "Parkeren Enschede"
Gebiedsaanduiding	: "overige zone – cultuurhistorie"
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 11 maart 2019
Naam bestemmingsplan	: "Kwalitatief sturen op appartementen"
Gebiedsaanduiding	: Wetgevingzone – Afwijkingsgebied 2
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 30 september 2019
Naam bestemmingsplan	: "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, Geluid)"
Vaststelling bestemmingsplan	: Raadsbesluit van 18 november 2014

### **Milieugegevens**

#### *Bodemonderzoek:*

In het bodemarchief zijn geen bodemonderzoeken aanwezig die betrekking hebben op de locatie.

#### *Ondergrondse tanks:*

In het tankarchief is geen informatie aanwezig omtrent de (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse tank. Op het naastgelegen perceel (Elshofplein 7) is in 1998 een ondergrondse huisbrandolietank verwijderd. Hierbij is geen bodemverontreiniging aangetoond.

#### *Historische gegevens omtrent bedrijvigheid:*

Voor zover bekend vond er geen bedrijvigheid op de locatie plaats.

#### *Actuele gegevens omtrent bedrijvigheid:*

Op de locatie staat een woonhuis. Van bedrijvigheid is geen sprake.

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.

Op grond van de Legesverordening bent u voor deze planologische en milieu hygiënische verklaring € 147,05 per adres/gebouw verschuldigd. De nota voor het totaalbedrag van € 147,05 zal u afzonderlijk worden toegezonden.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

juridisch medewerker afdeling Vergunnen

In afschrift aan:

- Omgevingsdienst Twente

Bijlage:

- set kopieën

## Bestemmingsplan 'Ribbelt Stokhorst 2011'

Adres: Ringovenstraat 2



Naam	Type	Planstatus	Datum planstatus	Dossierstatus	Overheid
Kwalitatief sturen op appartementen	bestemmingsplan	vastgesteld	2019-09-30	vastgesteld	gemeente Enschede
Parkeren Enschede	bestemmingsplan	vastgesteld	2019-03-11	geheel onherroepelijk in werking	gemeente Enschede
Onzelfstandige Bewoning Enschede	bestemmingsplan	vastgesteld	2017-11-13	deels onherroepelijk in werking	gemeente Enschede
Cultuurhistorie	bestemmingsplan	vastgesteld	2017-02-06	geheel onherroepelijk in werking	gemeente Enschede
Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	bestemmingsplan	vastgesteld	2014-11-19	geheel onherroepelijk in werking	Gemeente Enschede
Ribbelt Stokhorst 2011	bestemmingsplan	onherroepelijk	2012-04-20	geheel onherroepelijk in werking	gemeente Enschede

- Attributen

identificatie	NL.IMRO.0153.20091662-0004
type	bestemmingsplan
planstatus	onherroepelijk 2012-04-20
dossiercode	NL.IMRO.0153.20091662
dossierstatus	geheel onherroepelijk in werking
naam	Ribbelt Stokhorst 2011
besluitnummer	15323
imroPraktijkRichtlijn	PRBP2008
imroVersie	IMRO2008
overheid	gemeente Enschede
beleidsmatigVerantwoordelijkeOverheid	gemeentelijke overheid
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	189,7483 ha
ondergrond	o_NL.IMRO.0153.20091662-0004.dwg

Bijlagen en verwijzingen

vaststellingsbesluit	
bijlage bij regels	
regels	
bijlage bij toelichting	
toelichting	

- Objecten aangetroffen op deze positie

Soort	Naam
enkelbestemming	Wonen
Attributen	
bestemmingshoofdgroep	wonen
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	2.504,2 m
artikelnummer	15
Bijlagen en verwijzingen	
regels	
bouwvlak	bouwdak
Attributen	
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	939,4 m
maatvoering	maximale goot- en bouwhoogte (m)
Attributen	
oppervlakte (berekend/niet juridisch)	939,4 m
maximum bouwhoogte (m)	10
maximum goothoogte (m)	6

## Artikel 15 Wonen

- [15.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [15.2 Bouwregels](#)
- [15.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [15.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [15.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [15.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### **15.1 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, trappenhulzen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is dienstverlening toegestaan);
- c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf " is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle en garagebedrijven ;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) ;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 en 2 uit de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlagen 1);
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn garageboxen toegestaan;
- i. Ter plaatse van het perceel Twickellaan 16 (kadastraalperceel Lonneker, sectie Q, nummer 1293) is een onderbouw van ten behoeve van de woning toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaagbeneden peil.

## **15.2 Bouwregels**

### **15.2.1 Algemeen**

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 15.1.

### **15.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van het perceel Twickellaan 16 (kadastraalperceel Lonneker, sectie Q, nummer 1293), mag een onderbouw van maximaal 275 m<sup>2</sup> oppervlakte en maximaal 4,5 meter beneden peil.

### **15.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk onder de volgende voorwaarden:
  - de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
  - de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
  - de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
  - de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- e. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een carport of overkapping mogelijk onder de volgende voorwaarden:
  - de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
  - minimaal 50% van de oppervlakte van de carport of overkapping dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
  - de carport of overkapping dient minimaal 2 meter van het openbaar gebied te worden geplaatst;
  - de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **15.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafschelingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafschelingen, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 5 meter bedragen.

#### **15.2.5 Garageboxen**

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.2 en 15.2.3 gelden voor het bouwen van garageboxen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de gothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **15.2.6 Nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in de leden 15.2.2, 15.2.3 en 15.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de gothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **15.2.7 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 15.2.1, 15.2.2, 15.2.3, 15.2.4, 15.2.5 en/of 15.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### ***15.3 Afwijken van de bouwregels***

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

- a. lid 15.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 15.2.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijven ;
- b. lid 15.2.2, onder j, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen ;
- c. lid 15.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;

- d. lid 15.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings tot maximaal 3 meter;
- e. lid 15.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- f. lid 15.2.7, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwwvlak 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.

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

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

#### **15.4 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 m<sup>2</sup>;
  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);
  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 de woonsituatie 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 of complexen garageboxen voor bewoning.



## **15.5 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
  - a. lid 15.1, onder d, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 15.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijven;
  - b. lid 15.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
  - c. lid 15.4, 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) danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), 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 afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de woonsituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

## **15.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

- d. het verwijderen van de aanduiding "kantoor", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
  - e. het verwijderen van de aanduiding "kas", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
  - f. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
  - g. het verwijderen van de aanduiding "naschoolse opvang", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
  - h. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
  - i. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening", ten behoeve van de vestiging van dienstverlening onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - j. 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: voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21(algemene aanduidingsregels);
3. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
  4. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
  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; voor het overige het bepaalde in artikel 15 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- k. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder j, 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.
- de woonsituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

