

Postadres:
Gemeente Almelo
SE/RH
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aannemersbedrijf Hoek & Zn. BV
Ter attentie van de heer D. Hoek
Nobelstraat 8
7651 DC TUBBERGEN

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1535474

Datum
11 juni 2015

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
0546-541259

Behandeld door
de heer P.A. Blaauwbroek

15 JUNI 2015

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 31 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Ds. de Geusstraat 1 t/m 25 en 25a te Almelo en is geregistreerd onder nummer 1535474.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning;

- overwegingen;
- voorschriften;
- ruimtelijke onderbouwing Ds. de Geusstraat te Almelo;
- aanvraagformulier omgevingsvergunning 31-12-2014;
- bestektekening situatie, gevels en plattegronden blad 01 24-03-2015;
- overzichtstekening plattegronden en aanzichten blad 02 24-03-2015;
- tekening technisch blad blok 3 Blad 03 24-03-2015;
- tekening technisch blad blok 4 Blad 04 24-03-2015;
- tekening details Blad 05 24-03-2015;
- verkennend bodemonderzoek 13-07-2011;
- checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- berekeningen Bouwbesluit 14 woningen (eindwoningen) Ds. de Geusstraat 31-12-2014;
- berekeningen Bouwbesluit 14 woningen (tussenwoningen) Ds. de Geusstraat 31-12-2014;
- statische berekeningen 11 woningen Rappersweg en 14 woningen Ds. de Geusstraat 02-05-2013;
- statische berekeningen aanvulling 25-03-2015;
- constructie overzichten 11 + 14 woningen Rappersweg en Ds. de Geusstraat 27-05-2013.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk (Art. 2.1.1a);
- afwijken van bestemmingsplan (Art. 2.1.1c).

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor wat betreft bovengenoemde activiteiten en getoetst aan genoemde artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 29 april 2015 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule

Als u als belanghebbende zienswijzen tegen het ontwerp-besluit heeft ingediend kunt u tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking beroep aantekenen. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Aan het aantekenen van beroep zijn kosten verbonden. Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een verzoek om voorlopige voorziening kan slechts worden ingediend als u daarnaast beroep heeft aangetekend tegen het besluit. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang bij het niet in werking treden van het besluit. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Het verzoek om voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de Rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht, postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- detailberekeningen en tekeningen van (prefab) beton-, staal-, glas-, metselwerk- en houtconstructies;
- detailberekeningen en tekeningen van verbindingen van (prefab) beton-, staal-, glas-, metselwerk- en houtconstructies;
- werktekeningen t.b.v. de uitvoering van beton-, staal-, glas- en houtconstructies.

Hoogachtend,
Namens het college van Burgemeester en wethouders van Almelo,
manager Centrale Registratie en Leefomgeving,

A. Smit



Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 31 december 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Aannemersbedrijf Hoek & Zn. BV
De heer D. Hoek
Nobelstraat 8
7651 DC TUBBERGEN

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 14 woningen aan de Ds. de Geusstraat 1 t/m 25 en 25a te Almelo.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- bouwen van een bouwwerk (Art. 2.1.1a);
- afwijken van bestemmingsplan (Art. 2.1.1c).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat alle benodigde gegevens waren ingediend. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen op 5 februari 2015.

Overwegingen en voorschriften per aangevraagde activiteit

Overwegingen voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

Inleiding

- De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Sluitersveld" is vastgesteld en heeft betrekking op gronden met de bestemming "Tuin", "Wonen" en "Waarde – Archeologische verwachting middelhoog".
- De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. De bouw van 14 woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan omdat deze maximaal 13 woningen toestaat. Daarnaast worden van de vier eind-woningen er drie buiten het bouwvlak gebouwd. Ten slotte staat het bestemmingsplan een bouwhoogte van hoofdgebouwen toe van 9 meter. De woningen hebben een hoogte van 9,18 meter (de eind-woningen) en 9,50 meter. Middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om zodoende het plan mogelijk te maken. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
 - de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
 - een algemene maatregel van bestuur afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt;
 - de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven onder "overwegingen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan" van deze beschikking.
- Onder verwijzing naar de "overwegingen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan" merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Bouwverordening

- De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Almelo. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

- Op 15 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Almelo besloten om welstandsvrije gebieden aan te wijzen. Het onderhavige plan valt in een welstandsvrij gebied. Er hoeft niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

- De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

- Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen van een bouwwerk geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.
- De omgevingsvergunning is binnen de daarvoor gestelde termijn verleend.
- In deze omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen.

Voorschriften voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Almelo en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Er dient tijdig contact te worden opgenomen met de gemeente Almelo (de heer B. Albers: 0546-541111) in verband met de aansluitingen op de riolering en het gebruik (bouwplaatsinrichting enz.) van de openbare ruimte. Voor de aanleg of wijziging van de rioolaansluitingen is een aanvraag noodzakelijk. Deze valt buiten de omgevingsvergunning en dient dan ook apart aangevraagd te worden. Een formulier hiervoor is te downloaden via <http://www.almelo.nl>

Bodem

- De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan op het eigen terrein worden verwerkt.
- De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond is geschikt voor hergebruik binnen de gemeente Almelo. De aanvrager dient aan te geven waar de vrijkomende grond zal worden hergebruikt. Dit dient vijf dagen van te voren te worden gemeld bij de sector Stad & Economie, telefoon 0546-541337.
- Van de afgevoerde grond dient een registratie te worden bijgehouden. Op verzoek van de toezichthouder van de gemeente Almelo dient de registratie aan hem te worden overgelegd.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder, de heer M. Stegink, telefonisch bereikbaar op 0546-541273, worden gemeld.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen*	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	telefonisch of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van het team Regelgeving en Handhaving aan het oog mogen worden onttrokken.

Overwegingen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan

Inleiding

- De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Sluitersveld" is vastgesteld en heeft betrekking op gronden met de bestemming "Tuin", "Wonen" en "Waarde – Archeologische verwachting middelhoog".
- De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. De bouw van 14 woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan omdat deze maximaal 13 woningen toestaat. Daarnaast worden van de vier eind-woningen er drie buiten het bouwvlak gebouwd. Ten slotte staat het bestemmingsplan een bouwhoogte van hoofdgebouwen toe van 9 meter. De woningen hebben een hoogte van 9,18 meter (de eind-woningen) en 9,50 meter. Middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om zodoende het plan mogelijk te maken
- Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
 - de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1.a.1 Wabo);
 - een algemene maatregel van bestuur afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1.a.2 Wabo);
 - de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1.a.3 Wabo).
- Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

Ruimtelijke onderbouwing

- De strijdigheid met het bestemmingsplan kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor afwijking.
- Tevens komt de strijdigheid niet in aanmerking voor toepassing van de regels inzake afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo juncto artikel 4, bijlage II Bor.
- Er wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met kenmerk O2 Intern\34949\1.
- Het wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht om af te wijken van het bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 december 2012, kenmerk RAAD – 1200510, besloten dat op grond van artikel 6.5, lid 2 van de Bor in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.
- De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Conclusie

- Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.
- In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Voorschriften voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan

Algemeen

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op verzoek van en daartoe bevoegde ambtenaar tonen.

Meldingsplicht

- De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder, de heer M. Stegink, telefonisch bereikbaar op 0546-541273, worden gemeld.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
In gebruikname bouwwerk	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Start van de activiteit	telefonisch	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang