

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning Markgravenweg 37 (Kadastraal Ambt-Almelo sectie D nummer 1246) in Almelo. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/124542.

Toelichting op aanvraag

Op het perceel, van het bestaande adres Markgravenweg 37 in Almelo worden de bestaande woning en bijgebouwen gesloopt, om er vervolgens 3 vrijstaande woningen terug te bouwen. De 3 woningen zijn in aparte aanvragen omgevingsvergunningen aangevraagd.

Onderhavige aanvraag betreft de middelste woning, door de aanvrager aangemerkt als woning 2, Op een locatie waar conform het bestemmingsplan geen extra woning is toegestaan. Om De woning toch mogelijk te maken, is afgeweken van het bestemmingsplan en is de uitgebreide procedure gevolgd, voor een woning op deze locatie met het nieuwe huisnummer: Markgravenweg 37

Het betreft een verzoek van:

– 

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk;
2. Het afwijken van het bestemmingsplan.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd binnen zes weken na de verzenddatum beroep worden aangetekend door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de arrondissementsrechtbank.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk';
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit 'Het afwijken van het bestemmingsplan'.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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 op 8 november 2021 verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben deze gegevens op 22 november 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn met 13 dagen verlengd.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Datum toegevoegd
publiceerbareaanvraag.pdf	29-10-2021
2160T0611-A1-28okt2021.pdf	29-10-2021
2160T0621-A1-28okt2021.pdf	29-10-2021
2160Bouwbesluittoetsing2012_BENG-MPG-28okt2021.pdf	29-10-2021
Ruimtelijke_onderbouwing_Markgravenweg_37_Almelo.pdf	08-11-2021
Bijlage_1_Stedenbouwkundige_onderbouwing.pdf	08-11-2021
Bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek.pdf	08-11-2021
Bijlage_3_AERIUS-berekening.pdf	08-11-2021
Bijlage_4_Quickscan_natuurwaardenonderzoek.pdf	08-11-2021
Bijlage_5_Standaard_waterparagraaf.pdf	08-11-2021
21476_B-01_REV-0_Nieuwbouw_woning_Derboghossian_te_Almelo.pdf	09-11-2021
2160T0631-A0-10nov2021.pdf	18-11-2021
2021-11-13_situatie_Markgraven_weg_met_bestaande_gebouwen.pdf	22-11-2021
uniec_Nieuwbouw_Sorico_kavel_2_te_Almelo.pdf	22-11-2021
2021-11-22_Palenplan_K2_Derboghossian_te_Almelo.pdf	17-12-2021

Later in te dienen stukken (niet behorend tot de hoofdlijn van de constructie)

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten nog de volgende documenten ter goedkeuring te worden ingediend.

- Gegevens met betrekking tot de constructie (niet behorend tot de hoofdlijn)
 1. Aangepaste tekening, waarbij de wand tussen wc/ meterkast en woonkeuken is uitgevoerd als een dragende metselwerk i.p.v. lichte scheidingswand
 2. Rapport akoestische doormeting fundatiepalen
 3. Detailberekening en wapeningstekening paalwapening. In het bijzonder wordt gewezen op het gestelde hierover in NEN-EN 206-NEN8005-2016, bijlage D (o.a. het voorgeschreven minimum cementgehalte groot 375 kg/m³) en de milieuklasse (XC4 voor palen in een wisselend natte en droge omgeving)
 4. Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren

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

Redenen en regels

Onderdeel van het besluit vormen de redenen en regels die per activiteit zijn opgenomen.

1. Het bouwen van een bouwwerk

U krijgt een omgevingsvergunning voor de het (ver)bouwen van een bouwwerk. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden.
3. Bij punt III leest u wat u moet doen in bijzondere situaties.

I. Redenen

Wij keken of het bouwwerk voldoet aan de regels die staan in artikel 2.10 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Bestemmingsplan

1. Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen de bestemmings-plannen 'Markgraven', 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening parkeren'. Binnen het bestemmingsplan 'Markgraven' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.
2. Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Markgraven', omdat er geen extra woning is toegestaan. Ook voldoen de bouwhoogte, erker en carport niet aan de bouwregels.
3. Wij maken een uitzondering. Wij verlenen de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.
4. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.
5. U leest meer over het bovenstaande punt in het hoofdstuk 'Het afwijken van het bestemmingsplan'.

Welstand

1. Het bouwwerk komt in een welstandsvrij gebied. Dat betekent dat wij niet controleren of het bouwwerk past in de omgeving. Bijvoorbeeld op uiterlijk, kwaliteit of gebruik van materialen. Dit besloot de gemeenteraad op 15 oktober 2013.

Bouwbesluit

1. Het bouwwerk voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

1. Het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Almelo.

II. Regels bij het bouwen

Als u als vergunninghouder gaat bouwen, zijn er regels waaraan u zich moet houden. Deze staan in artikel 2.22 van de Wabo. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw gaat volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. Het bouwen gaat volgens de regels van:
 - het Bouwbesluit 2012;
 - de Bouwverordening van gemeente Almelo;

2. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de bouwtekening(en);
 - andere documenten die horen bij het bouwen.
3. Wij kunnen deze omgevingsvergunning ongeldig maken. Dat kunnen wij doen op de volgende momenten:
 - als de bouw niet begint binnen 26 weken na vergunningverlening;
 - als de bouw meer dan 26 weken stil staat.
 Wij maken nooit van deze mogelijkheid gebruik zonder uw mening hierover te vragen.

Bodem

1. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt bij voorkeur op het eigen terrein (aanvulling/ophoging) verwerkt.
2. De vrijkomende grond die niet op eigen terrein kan worden verwerkt is geschikt voor hergebruik op een ander terrein van gelijke bodemkwaliteit. Voor toepassing kunt u onder andere de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart raadplegen of vraag het de gemeentelijke bodemadviseur.
3. U of uw (onder)aannemer geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. Hiervoor maakt u gebruik van de internetmodule van het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). U bent op tijd als u de toepassing tenminste 5 dagen voor afvoer meldt.
4. Voordat u vrijkomende grond laat afvoeren moet deze grond mogelijk nog worden onderzocht op de aanwezigheid van PFOS-PFOA.
Van de afgevoerde grond houdt u of uw aannemer een registratie bij. De toezichthouder bodem van de Omgevingsdienst Twente kan u vragen de registratie aan hem te tonen
5. Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.

In-/uitrit

1. De in-/uitrit kan in overeenstemming met de situatietekening worden aangelegd.
2. Voor de aanleg en/of wijziging van de in-/uitrit is een melding noodzakelijk. Deze melding valt buiten de omgevingsvergunning om. Voor de melding kunt u contact opnemen met de heer F. Musters, telefonisch bereikbaar op 0546-541111.

Riolering

1. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden aangeleverd op de erfgrans aan de straatzijde.
2. Voor de aanleg en/of wijziging van de rioolaansluiting is een aanvraag noodzakelijk. Deze aanvraag valt buiten de omgevingsvergunning. Voor deze aanvraag met betrekking tot de rioolaansluiting kunt u contact opnemen met Team Dagelijks Beheer, telefonisch bereikbaar op 0546-541111.

Meldingsplicht

U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar de heer N. Kippers, op (0546)-541111, of u stuurt een e-mail naar: gemeente@almelo.nl. Als u gebruik maakt van het e-mailadres, wilt u dan het zaaknummer vermelden?

Werkzaamheid	Hoe meldt u de werkzaamheid?	Wanneer meldt u de werkzaamheid?
Indienen van constructiegegevens (zie pagina 4)	brief/e-mail/digitaal	Uiterlijk 3 weken voor de start van het werk
Start van het werk (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van grond	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Funderingspalen (hieronder vallen ook proefpalen)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk

Storten van beton	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de vloeren	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Afronden van rioleringsputten en grond- en huisaansluitleidingen	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	telefoon/e-mail	uiterlijk op de dag dat het werk stopt

III. Bijzondere situaties

Komen de volgende situaties voor tijdens het bouwen? Dan leest u hieronder wat u moet doen.

1. De strook groen voor het perceel (straatzijde) is gemeentelijk eigendom. Dit kan eventueel gehuurd worden van de gemeente.
2. Is het tijdens het bouwen nodig dat u uw bouwplan verandert? En is dit een verandering waarvoor u nog geen omgevingsvergunning heeft? Neem dan contact op vóórdat u de verandering bouwt. Dat kan met onze toezichthouder van het team Vergunningverlening en Naleving.
3. Moet u een deel van gemeentegrond afzetten voor de werkzaamheden? Dan heeft u hiervoor eerst toestemming van ons nodig. Hiervoor neemt u contact op met het team Dagelijks Beheer, de beheerder openbare ruimte, op (0546) 54 11 11.
4. Komt u beschermde planten of dieren tegen tijdens de werkzaamheden? Houdt u zich dan aan de Wet natuurbescherming. Daarin staat wat u moet doen als u beschermde planten of dieren tegenkomt die door de bouw in gevaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze gedood kunnen worden, of omdat hun leefomgeving wordt verstoord. Wij adviseren u om zich aan deze wet te houden.

2. Het afwijken van het bestemmingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden.

I. Redenen

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Het bestemmingsplan en strijdigheden

1. Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen de bestemmingsplannen 'Markgraven', 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening parkeren'. Binnen het bestemmingsplan 'Markgraven' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.
2. In artikel 10.2.1 onder b is opgenomen dat het aantal woningen binnen en bouwvlak niet meer mag bedragen dat het bestaande aantal. Onderhavige woning (Markgravenweg 37, woning 2) is een toegevoegde woning (op basis van het aantal dat er volgens het bestemmingsplan mogelijk is) die bij recht niet is toegestaan.
3. Het bouwwerk voldoet verder niet aan de volgende bouwregels van het bestemmingsplan:
 - artikel 10.2.1 onder f: omdat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 6 en 9 meter. De bouwhoogte is 9,5 meter.
 - artikel 10.2.2 onder e: omdat bijbehorende bouwwerken minstens 3 meter achter (het verlengende van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. De carport staat 1,24 meter achter het verlengde van de voorgevel. De erker is volledig voor de voorgevel gesitueerd.
4. 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, onder a, sub 1 Wabo);
 - een algemene maatregel van bestuur afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 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, onder a, sub 3 Wabo);

Afwijken van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing

Het bouwwerk past niet bij recht binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch omdat:

1. In het bestemmingsplan staat wanneer iemand van de bouwregels mag afwijken, namelijk:
 - Artikel 16.a onder 1: toestaan dat er tot niet meer dan 10% wordt afgeweken van de gegeven maten. De bouwhoogte van 9,5 voldoet hieraan.
 - Artikel 10.4.1 onder a sub 2: afwijken van artikel 10.2.2 onder e, voor vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw. De carport staat op 1,24 meter afstand van het verlengde van de voorgevel en voldoet hieraan.
 - Artikel 10.4.1 onder a sub 3: afwijken van artikel 10.2.2 onder e, voor het toestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw en in het bouwvlak zijn gelegen. De erker voldoet hieraan
 - Uw aanvraag voldoet aan bovenstaande eisen en leidt niet tot onevenredige aantasting van o.a. de bebouwingskarakteristiek, stedenbouwkundige structuur, ruimtelijke kwaliteit, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid.
2. Voor het bouwen van een extra woning is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo). Ook kan de strijdigheid met het bestemmingsplan niet worden weggenomen door 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.

3. Uit de bij het besluit behorende bijlage 'Ruimtelijke_onderbouwing_Markgravenweg_37_Almelo.pdf' en bijlagen blijkt dat de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. U mag daarom afwijken van het bestemmingsplan. Dat staat in 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het afwijken van het bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verleend worden.

II. Regels bij het afwijken van een bestemmingsplan

Als u, de vergunninghouder, afwijkt van het bestemmingsplan, zijn er regels waaraan u zich moet houden. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw en het gebruik gaan volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.22 en 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de werktekening(en);
 - andere documenten die horen bij de werkzaamheden.