Gemeente Almelo

Klantcontactcentrum

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

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

[redacted]

Uw brief	Uw kenmerk	Zaaknummer	Briefnummer	Datum
	6247729	Z/21/125053		21 maart 2022

Bijlage(n)	Behandeld door
2	[redacted]

Onderwerp
Verlenen uitgebreide omgevingsvergunning

Geachte [redacted],

U diende op 25 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning in voor het bouwen van een woning op het perceel 't Veld 25 in Almelo op het perceel. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Wij verlenen u een omgevingsvergunning
Ons voornemen de omgevingsvergunning te verlenen lag vanaf 3 februari 2022 voor een termijn van 6 weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarop verlenen wij u graag de omgevingsvergunning. De vergunning vindt u in de bijlage.

Lees de vergunning goed door
Het is belangrijk dat u als vergunninghouder de aan de vergunning verbonden voorschriften naleeft. Als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is, neemt u daarmee een risico. Wij adviseren u daarom de vergunning inclusief de bijlagen zorgvuldig door te lezen. Dat verkleint de kans op misverstanden.

Aanvullende stukken na vergunningverlening
Indien u nog aanvullende stukken wilt indienen na vergunningverlening, kan dat onder vermelding van het zaaknummer via gemeente@almelo.nl.

Kosten omgevingsvergunning
Aan de omgevingsvergunning zijn kosten verbonden (leges). Wij brengen leges in rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning vanaf het moment van indienen. De kosten zijn €[redacted] Hieronder vindt u een toelichting op dit legesbedrag:

- Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) € [redacted]
- Activiteit handelen in strijd met regels (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) € [redacted]
- Restitutie – beoordeling conceptaanvraag — € [redacted]

Bank: BNG Bank, Den Haag
[redacted]
BIC Code: BNGHNL2G

BTWnr.
NL [redacted] B 01

De legeskosten berekenen we op basis van reële bouwkosten. Om de bouwkosten te berekenen maken gemeenten gebruik van eenheidsprijzen. Deze baseren we op de kosten die een aannemer u in rekening zou brengen om uw bouwplan te realiseren (inclusief (technische) installaties en voorzieningen). De gemeente hanteert regionale richtlijnen om de door u opgegeven bouwkosten te beoordelen. Op basis van deze richtlijnen stellen wij uw bouwkosten vast op [redacted] De door u opgegeven bouwkosten komen hiermee overeen.
Bent u het niet eens met de hoogte van de kosten, dan kunt u bezwaar maken tegen de legesfactuur.

Factuur van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente)
Het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente) stuurt u een factuur voor de gemaakte kosten (aanslagbiljet). In deze brief leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag. Wilt u uiteindelijk geen gebruik maken van de vergunning, dan krijgt u geen geld terug. Is de vergunning eenmaal verleend, dan mag u deze wel laten intrekken, maar de leges moet u toch betalen.

Bel of mail met vragen
Heeft u nog vragen? Bel of mail ons dan gerust. U kunt ons bereiken via (0546) 54 11 11, keuze 5. U kunt vragen naar [redacted]. Of stuur een mail naar gemeente@almelo.nl. Het is handig als u daarbij het zaaknummer Z/21/125053 vermeldt.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Almelo,
manager team Vergunningverlening en naleving,

[redacted]

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage:
- omgevingsvergunning
- ruimtelijke_onderbouwing_Veld_25_Almelo'

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo hebben op 25 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel 't Veld 25 in Almelo. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/125053.

Het betreft een verzoek van:
— [redacted]

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):
1. Het (ver)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 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). 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 29 november 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 28 dagen. Op 29 november 2021 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 0 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bijbehorende documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
publiceerbareaanvraag.pdf	D/21/510154	25-11-2021
20210630_V01.pdf	D/21/510146	25-11-2021
20211125_B01.pdf	D/21/510147	25-11-2021
bouwbesluitberekening.pdf	D/21/510148	25-11-2021
MPG_berekening.pdf	D/21/510149	25-11-2021
ruimtelijke_onderbouwing_Veld_25_Almelo.pdf	D/21/510150	25-11-2021
sondering.pdf	D/21/510151	25-11-2021
statische_berekening.pdf	D/21/510152	25-11-2021
Technisch_blad_19-11-21.pdf	D/21/510153	25-11-2021
BENG_berekening.pdf	D/21/510352	29-11-2021
Geluidsberekening_wp.pdf	D/21/510556	29-11-2021

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

— Een veiligheidsplan waaruit volgt dat onveilige situaties worden voorkomen en hinder tijdens de bouw wordt beperkt, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Het plan omvat ten minste een tekening waarop de bouwplaatsinrichting blijkt met:

  1. de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  2. de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
  3. de situering van het te bouwen bouwwerk;
  4. de aan- en afvoerwegen;
  5. de laad-, los- en hijszones;
  6. de plaats van eventuele bouwketen;
  7. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  8. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

  Pas na goedkeuring hiervan mag worden gestart met de inrichting van het bouwterrein.

— Gegevens met betrekking tot de constructie:

  1. detailberekeningen en tekeningen van systeemvloeren,
  2. detailberekeningen en tekeningen van de kapconstructie;

  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 (ver)bouwen van een bouwwerk

U krijgt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1, lid 1 sub a 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 tijdens het bouwen.
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 bouwwerk komt op grond met de bestemming 'Wonen'. Hiervoor geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren', het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' en het bestemmingsplan 'Markgraven'.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Het bouwwerk past namelijk niet binnen de regels van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
   - Het bouwwerk heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Op het perceel ligt een bouwvlak met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 9 meter en maximum goothoogte: 6 meter'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Hieraan wordt voldaan. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met de gebruiksregels uit artikel 10 van het bestemmingsplan 'Markgraven'. Het bouwwerk mag afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo).
3. U leest meer informatie 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;
   - de regels die gemaakt zijn over het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 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. Voor de aanleg en/of wijziging van de in-/uitrit is een vergunning noodzakelijk. Een inrit vergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl

Riolering

1. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden aangeleverd op de erfgrens 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 0546-54111.

Meldingsplicht
U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar de heer [redacted] (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?
Onderdelen van het bouwwerk waarvoor u toestemming nodig heeft volgens deze vergunning.	brief/e-mail/digitaal	volgens de afspraken
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
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. 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.
2. 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.
3. 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 tijdens de bouw/het gebruik.

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.

Afwijken van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing
1. Het bouwwerk komt op grond met de bestemming 'Wonen'. Hiervoor geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren', het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' en het bestemmingsplan 'Markgraven'.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Het bouwwerk past namelijk niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Volgens de regels van het bestemmingsplan (art. 10.2.1 onder b) geldt dat het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak. Momenteel is de kavel onbebouwd, wat dus inhoud dat er geen woning mag worden gebouwd.
3. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
    - Het afwijken van het bestemmingsplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Op het perceel ligt een bouwvlak met maatvoering 'maximum bouwhoogte: 9 meter en maximum goothoogte: 6 meter'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Hieraan wordt voldaan. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met de gebruiksregels uit artikel 10 van het bestemmingsplan 'Markgraven'. Hierover leest u meer in de bijlage bij deze vergunning met kenmerk 'ruimtelijke_onderbouwing_Veld_25_Almelo'.
    - U mag daarom afwijken van het bestemmingsplan. Dat staat in 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

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.