

Postadres:
**Gemeente Almelo
ROM/BMCH
Postbus 5100
7600 GC Almelo**

Bezoekadres:
**Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo**

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

Stichting Interakt Contour Groep
T.a.v. de heer C.H. de Groot
Eperweg 21
8071 AW NUNSPEET

Uw brief

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Z-111634

Datum

21 maart 2012

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
0546-835615

Behandeld door
mw. M. Stagge

16 MEI 2012

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 1 augustus 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de "De Burcht" en het gedeeltelijk vervangen van de kozijnen. De aanvraag gaat over de locatie Burcht 80 en is geregistreerd onder nummer Z-111634.

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 gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk (Art. 2.1.1a);
- afwijken van bestemmingsplan (Art. 2.1.1c);
- slopen (bouwverordening) (Art. 2.2.1a).

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor bovengenoemde activiteiten aan bovengenoemde 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.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- 1 aanvraagformulier;
- 1 fotorapportage;
- 12 tekeningen;
- 1 bouwbesluitcontrole;
- 1 quickscan brandveiligheid;
- 1 statische berekening (2 bijlagen);
- 1 funderingsadvies;
- 1 verkennend bodemonderzoek;
- 1 asbestinventarisatie (1 bijlage);
- 1 ruimtelijke onderbouwing "uitbreiding woonzorgvoorziening Burcht 80, Almelo" (inclusief 5 bijlagen);
- 1 raadsbesluit van 13 maart 2012 met kenmerk RAAD-1200078.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 28 maart 2012 voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de "De Burcht" en het gedeeltelijk vervangen van de kozijnen op de locatie Burcht 80:

- procedureel;
- voorschriften;
- overwegingen;
- toetsingsdocumenten.

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 Almelo, postbus 323, 7600 AH Almelo.

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 Almelo 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 Almelo, postbus 323, 7600 AH Almelo.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en Wethouders van Almelo,
teamleider van het team Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving,


mr. G.G. van der Tang

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 1 augustus 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Stichting Interakt Contour Groep
Eperweg 21
8071 AW NUNSPEET

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het uitbreiden van "De Burcht" en het gedeeltelijk vervangen van de kozijnen.

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);
- slopen (bouwverordening) (Art. 2.2.1a).

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag voor een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad van de gemeente Almelo gezonden.

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 "Schelfhorst" is vastgesteld en heeft betrekking op gronden met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zorgwoning".
- De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat:
 - het bouwvlak wordt overschreden;
 - de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt overschreden.

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 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

- Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota, gezien het advies van 21 maart 2012. 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 2003. 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.
- In deze omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen.

Behoort bij omgevingsvergunning

d.d.

16 MEI 2012

nr. Z -

111634

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.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder, de heer Van Benthem, telefonisch bereikbaar op 0546-541115, 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
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
Einde van de werkzaamheden	telefonisch of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk



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 "Schelfhorst" is vastgesteld en heeft betrekking op gronden met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zorgwoning".
- De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat:
 - het bouwvlak wordt overschreden;
 - de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt overschreden.

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 "Uitbreiding woonzorgvoorziening Burcht 80, Almelo".
- Het wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht om af te wijken van het bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 maart 2012, kenmerk RAAD – 1200078, 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 het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Almelo tonen.

Overwegingen voor de activiteit slopen (bouwverordening)

Inleiding

- De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in de bouwverordening van de gemeente Almelo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.
- Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere sloopwerkzaamheden heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

Toetsing

- De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.
- Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond niet worden verleend

Conclusie

- Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.
- In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Behoort bij omgevingsvergunning

d.d.

16 MEI 2012

nr. Z -

111634

Voorschriften voor de activiteit slopen (bouwverordening)

Algemeen

- Het slopen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Almelo en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende omgevingsvergunning moet altijd op het sloofterrein 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 sloop wordt begonnen, kunnen wij de vergunning intrekken.
- Indien de sloopwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kunnen wij de vergunning intrekken.
- De vergunning moet nageleefd worden overeenkomstig de bij deze aanvraag behorende beschrijving en bijlagen.
- Aanwijzingen, gegeven door ambtenaren van politie en/of gemeente Almelo moeten worden opgevolgd.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder, de heer Van Benthem, telefonisch bereikbaar op 0546-541115, worden gemeld.

Werkzaamheid / situatie	Hoe	Wanneer
Aanvang van de sloopwerkzaamheden	Telefonisch	Uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Aantreffen asbest	Telefonisch	direct
Einde van de sloopwerkzaamheden	Telefonisch of schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Vooraf in te dienen gegevens en bescheiden

De volgende werkzaamheden moeten aan de toegewezen toezichthouder, worden gemeld.

Gegevens/bescheiden	Hoe	Wanneer
Uitvoerder sloopwerkzaamheden	Schriftelijk of telefonisch	Minimaal 1 week voor aanvang werkzaamheden

Sloopafval

- Het vrijkomende materiaal dat kan worden hergebruikt moet apart worden gehouden.
- De bij de sloopwerkzaamheden vrijkomende asbesthoudende afvalstoffen moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één week na beëindiging van de sloopactiviteiten afgevoerd zijn.
- Het sloopterrein moet, na het beëindigen van de sloop, volledig schoon worden opgeleverd. Afvalstoffen en alle bij de sloop afkomstige materialen moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de sloopactiviteiten, van het sloopterrein afgevoerd te zijn.
- De vrijkomend sloopmaterialen moeten op de sloopplaats zoveel mogelijk worden gescheiden in de volgende fracties:
 - gevaarlijke stoffen;
 - asbest en asbesthoudende materialen;
 - overig afval;
 - steenachtig sloopafval (beton- en metselwerkpuin), zonder inbegrip van gips;
 - bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - met PAKS verontreinigde materialen;
 - asfalt;
 - dakgrind;
 - glas (vlakglas) voor zover een inzamelstructuur beschikbaar is;
 - grond;
 - overig sloopafval zoals isolatie, plastic e.d.;
 - hout;
 - massief hout (zonder verduurzamingsmiddelen, direct herbruikbaar)
 - ander verhardingsmateriaal, zoals bestratingsmateriaal;
 - meststoffen;
 - metalen.
- Het verbranden van afval of andere materialen is niet toegestaan.
- De vrijkomende materialen mogen niet op het terrein worden opgeslagen, anders dan ter voorbereiding van het transport naar de be- en/of verwerkingsinrichting.

Veiligheid

- Het bepaalde in de artikelen 4.8 tot en met 4.10 van de Bouwverordening van de gemeente Almelo is van overeenkomstige toepassing op het slopen en het sloopterrein. Het betreft hierbij:
 - veiligheid op het sloopterrein;
 - afscheiding van het bouwterrein; en
 - veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder.
- Op het hekwerk moeten de benodigde gevaar- en waarschuwingssignaleringen zijn aangebracht, waaronder een bord met de bepaling dat het terrein niet betreden mag worden door onbevoegden.
- Brandblusmiddelen moeten voor onmiddellijk gebruik en in voldoende mate aanwezig zijn en onbelemmerd kunnen worden gebruikt.
- Het te slopen bouwwerk moet worden beveiligd tegen spontane instorting indien gevaar of hinder te verwachten is.
- Bij het slopen mag geen gebruik worden gemaakt van springstoffen.

Behoort bij omgevingsvergunning

d.d. 16 MEI 2012

nr. Z -

111634

Bescherming omgeving en milieu

- Tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden moeten gevaar, schade en hinder naar de omgeving voorkomen worden dan wel zoveel mogelijk beperkt worden.
- De afvoer en opslag van afvalstoffen moet zodanig geschieden dat zich geen afval en stof buiten het sloopterrein kan verspreiden.
- Het opslaan van en omgaan met afvalstoffen op de bodem moet zodanig geschieden dat geen verontreiniging kan optreden van de bodem en het grondwater.
- Het is verboden een mobiele puinbreker voor bouw- en sloopafval te gebruiken indien u geen goedgekeurde melding volgens het Besluit mobiel breken bouw- en sloopafval hebt ontvangen.
- Het op de sloopplaats verwerken van beton- en/of metselwerkpuin in een opgestelde mobiele puinbreekinrichting is niet toegestaan.
- Het gebruik van openbare gemeenteground ten behoeve van de tijdelijke opslag of terreinafscheiding is niet toegestaan.
- Bij de sloop van bouwwerken en gebouwen die zijn aangesloten op nutsvoorzieningen
- De direct aangrenzende bouwwerken moeten worden beschermd tegen overlast door sloopwerkzaamheden.
- De stabiliteit c.q. de draagconstructie van het pand en/of de aangrenzende panden mag niet worden aangetast.
- Daar waar de belendende binnenwanden buitenwanden worden, zal de vergunninghouder er voor eigen rekening en risico zorg voor moeten dragen dat deze wanden voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit voor wat betreft warmte-, geluid- en regenwerend- vermogen.
- Het slopen mag niet plaats vinden op zon- en algemeen erkende feestdagen en op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur.
- De vergunninghouder moet, voor eigen rekening en risico, tijdig de nodige voorzorgsmaatregelen nemen ter beperking en voorkoming van schade aan belendende gemeentelijke weg- en trottoirverhardingen, alsmede ter voorkoming van hinder en gevaar voor de gebruikers daarvan.
- Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
- Lichtverschijnselen, zowel als gevolg van werkzaamheden zoals lassen en snijden, als van te gebruiken verlichting, mogen bij en in omliggende woningen geen hinder veroorzaken.
- Stofontwikkeling moet zoveel mogelijk worden beperkt. Stofverspreiding naar de omgeving moet tot een minimum worden beperkt. Nabij belendingen en openbare wegen moet vergunninghouder, op eigen kosten, maatregelen nemen tegen hinderlijke stofontwikkeling.