

Omgevingsvergunning

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dubbele woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Den Ham, sectie H, nummer 301, plaatselijk bekend:

Tonnendijk 7-7a in Vroomshoop

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a en 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij 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 activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het handelen in strijd met de regels van RO;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit

- Bouwen aan artikel 2.10;
- RO (afwijken van bestemming) aan artikel 2.12

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De afweging om vergunning te verlenen en de daarbij behorende voorschriften zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze vergunning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Termijn

In artikel 3.10 van de Wabo is bepaald dat wij binnen 26 weken op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit zoals door U is aangevraagd moeten beslissen. Op grond van artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet Bestuursrecht kunnen wij de beslistermijn eenmaal met een redelijke termijn verlengen. Van deze mogelijkheid hebben wij geen gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (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.

Ter inzage legging

Van 22 januari tot en met 5 maart 2025 heeft het ontwerp van dit besluit, en andere hierop betrekking hebbende documenten, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met telefoonnummer 0546-840840. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk TR-Z2023-002092 te vermelden. Zonder vermelding van het zaaknummer kunnen wij uw verzoek niet in behandeling nemen. Wanneer u via de email wilt corresponderen kunt u uw bericht zenden aan info@twenterand.nl.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit tot verlening van de vergunning is gepubliceerd en ter inzage gelegd. De vergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken (zes weken na de dag van de ter inzagelegging van dit besluit). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen.

Datum besluit: 9 april 2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Twenterand, namens deze,

L. Oude Vrielink
team Omgeving

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Bijlage dossierlijst.

Betreft dossier : TR-Z2023-002092
Kenmerk 7793625
Omschrijving aanvraag : bouwen van een dubbele woning
Locatie : Tonnendijk 7

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Datum toegevoegd
Aanvraag formulier	publiceerbaar	21-12-2023
Tekenwerk bouwbesluit	tekening	21-12-2023
BENG-berekening rechterwoning	berekening	21-12-2023
BENG-berekening linkerwoning	berekening	21-12-2023
Bouwbesluit linkerwoning	berekening	21-12-2023
Bouwbesluit rechterwoning	berekening	21-12-2023
MPG berekening linkerwoning	berekening	21-12-2023
MPG berekening rechterwoning	berekening	21-12-2023
Energielabel rechterwoning	bijlage	21-12-2023
Energielabel linkerwoning	bijlage	21-12-2023
Technische tekening (bijgebouw)	tekening	21-12-2023
BENG info woningen	informatie	21-12-2023
Statische berekening woningen	berekening	22-12-2023
Statische berekening bijgebouw	berekening	22-12-2023
Verkennd bodemonderzoek	onderzoek	07-05-2024
Rapport externe veiligheid	rapport	07-05-2024
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	onderzoek	07-05-2024
Ontwerpadvies fundering	advies	07-05-2024
Akoestisch onderzoek geluidswering	onderzoek	02-10-2024
Bestektekening woningen	tekening	23-10-2024
Tekening fundering	tekening	23-10-2024
Tekening riolering	tekening	23-10-2024
Situatietekening	tekening	23-10-2024
AERIUS-berekening aanlegfase	berekening	23-10-2024
AERIUS-berekening gebruiksfase	berekening	23-10-2024

AERIUS-berekening
Ruimtelijke onderbouwing

berekening
ondebouwing

23-10-2024
02-12-2024

1 BIJLAGE

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheerverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie, of een voorbereidingsbesluit

2 Het (ver)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 en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het bouwwerk voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, een exploitatieplan, danwel met een eerder genomen afwijkingsbesluit en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijk welstandsnota.

Bij de beoordeling van het bouwplan hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening Gemeente Twenterand 2012

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Monument

Het onderhavige pand is **niet** aangewezen als Monument. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Redelijke eisen van welstand

Uw bouwplan is gelegen in een gebied dat is aangewezen in de Welstandsnota 2012 en is gelegen in het Welstandsgebied: welstandsarm gebied.

Wij hebben uw bouwplan niet voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de stadsbouwmeester, omdat uw bouwplan is gelegen in een welstandsarm gebied.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied" is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming "Detailhandel". Het perceel kent daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie middelhoge verwachting" en de gebiedsaanduiding "milieuzone-intrekgebied". De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat:

- op basis van het vigerende bestemmingsplan 'detailhandel' is het niet toegestaan om de voormalige slagerij te transformeren naar twee geschakelde reguliere woningen. Ter plaatse is in de huidige situatie maar één bedrijfswoning toegestaan.
- bedrijfswoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, de woning lijkt er voor een klein deel buiten te komen.
- De goothoogte van ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen. Zowel het aangebouwde ondergeschikte als de opslagruimte kent vanwege het platte dak echter een goothoogte van 3,11 meter hoog.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren met uitzondering van de genoemde strijdigheden. Dit deel is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar is tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van dit verzoek wordt verwezen naar het hierna volgende hoofdstuk "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Voorschriften voor het (verbouwen) van een bouwwerk

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1. Algemeen

1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Twenterand en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.2

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.

1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.5

U moet zelf voorzorgsmaatregelen (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs, perken en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan moet u dit direct melden bij de gemeente Twenterand, telefoonnummer 0546-840840. De aangebrachte schade dient op aanwijzingen van de gemeente te worden hersteld. Hierbij dienen alle aanwijzingen van de gemeente in acht worden genomen.

1.6

De bestaande woning dient binnen 12 weken na gereedkomen van de nieuw te bouwen woning beoordeeld te worden door de gemeente, te zijn gesloopt en gesloopt te blijven. Minimaal 4 weken voor start van de sloopwerkzaamheden dient u een sloopmelding en een asbestinventarisatierapport te hebben ingediend.

1.5

U dient te voldoen aan de Wet Voortgang Energietransitie, dit betekent dat de woning gasloos moet worden gebouwd.

1.6

U dient een definitief energielabel te hebben ingediend en deze dient te zijn goedgekeurd door de gemeente Twenterand, voordat u het gebouw in gebruik gaat nemen.

1.7

Wanneer er sprake is van het vervoeren van grond, dient er een onderzoeksrapport PFAS te worden ingediend.

1.8

U dient ervoor te zorgen dat er twee parkeerplaatsen op eigen perceel worden gerealiseerd.

1.9

Riool

De binnen- en buitenhuisriolering gescheiden aan (laten) leggen.

Hemel-,dakwater bergen/infiltreren in/op eigen terrein al of niet m.b.v. een infiltratievoorziening. Dit duidelijk aangeven in de bouwtekening.

Hieronder volgt een nadere uitleg.

Berging en Infiltratie:

De bergingseis is 80mm/m² (80 liter/m²) mits dit redelijkerwijs niet verlangd kan worden

Een lagere bergingscapaciteit is toegestaan als de omstandigheden hiertoe bepalend zijn. De (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient dan toegepast te worden. Dit dient onderbouwd te worden met gegevens.

Mocht aangetoond worden dat bergen/infiltreren niet mogelijk is dan hemel-, dakwater bovengronds afvoeren richting openbaar gebied/vijver/watergang al of niet m.b.v. een afvoervoorziening, zodanig dat er geen (water)overlast danwel uitspoeling optreedt.

De infiltratie capaciteit hangt af van de lokale omstandigheden. Het optimaliseren van deze omstandigheden kan een maakbare situatie opleveren.

De leverancier van systemen kan daar systeemafhankelijk veel informatie over geven.

Hieronder een aantal eisen/aandachtspunten/tips bij het toepassen van infiltratiesystemen.

De voorziening aan (laten) brengen in eigen terrein.

Goede waterdoorlatendheid omringend zand en omgeving.

De infiltratievoorziening aanbrengen boven de (gemiddelde) heersende grondwaterspiegel.

Het installatieadvies van de leverancier van de voorziening opvolgen.

De infiltratievoorziening niet te dicht bij een bouwwerk aanbrengen, voldoende afstand houden.

De infiltratievoorziening ondergronds reinigbaar en inspecteerbaar (camera) maken.

Ontluchting van de voorziening.

Een overstortmogelijkheid op maaiveld niveau en ontluchting nabij de perceelsgrens in eigen terrein, richting openbaar gebied/vijver/watergang, is belangrijk ter voorkoming van wateroverlast op perceelsniveau. De eigenaar dient zich bewust te zijn dat deze hiervoor primair verantwoordelijk is.

Het voorkomen van uitlogende materialen.

Hergebruik van water kan wellicht interessant zijn door de bergingsvoorziening uit te rusten met een pompje waarmee bijvoorbeeld het toilet doorgespoeld kan worden.

Toepassing van beregening, regentonnen, schuttingen voor regenwateropslag etc.

Bijgaand een voorbeeld/principeschets (zie bijlage "Voorbeeld en detail hoe om te gaan met regenwater.pdf"). Dit geeft een beeld hoe een infiltratievoorziening er uit zou kunnen zien.

Ook wil de gemeente Twenterand graag informeren via een 2-tal websites.

www.riool.info/goed-verbouwen

Deze site heeft een bron aan informatie m.b.t. tot bouwen en verbouwen in relatie tot afvalwater en hemelwater.

www.groenblauwtwente.nl

Groenblauw Twente is een website om de inwoners en de partners die zich bezig houden met de inrichting van de openbare ruimte van Twente te informeren en te inspireren op het gebied van klimaatadaptatie en natuurvriendelijk inrichten.

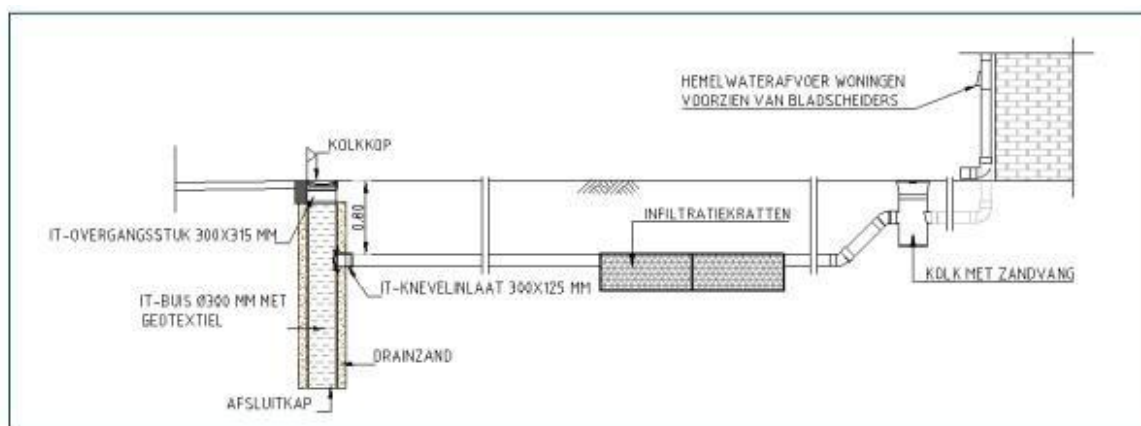
Verder wordt, indien van toepassing, geadviseerd de kruipruimte waterdicht uit te voeren en goed te letten op het juiste (bouw)peil.

Aanwezige rioolaansluiting (her)gebruiken voor uitsluitend vuilwater (huishoudelijk afvalwater).

Let op bij het slopen van een woning/gebouw/pand/voorziening en het opnemen van de buitenhuisriolering dat het aansluitpunt afgesloten, ingemeten en verkleid wordt. Zo is het aansluitpunt makkelijk terug te vinden en "verzand" deze niet.

Rioolaansluiting(en) voor uitsluitend vuilwater (huishoudelijk afvalwater) tijdig (i.v.m. de hoogteligging ruim voor de aanleg van de binnen- en buitenhuisriolering) aanvragen bij contactpersoon dhr. Eddie Wilts, email e.wilts@twenterand.nl of tel. 0546-840840.

De kosten hiervan komen geheel voor rekening van de aanvrager.



Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer J. Wolterink van team Omgeving. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0546) 840840 of via email

j.wolterink@twenterand.nl

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 5 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden indien van toepassing	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 14 werkdagen na beëindiging van het werk

1 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

OPHEFFEN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN (Projectafwijkingsbesluit)

INLEIDING

De aanvraag betreft het bouwen van een dubbele woning.

GEVOLGDE PROCEDURE

De aanvraag is op 10 januari 2024 bekendgemaakt in de Week van Twenterand. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om binnen een termijn van zes weken een zienswijze kenbaar te maken.

Het ontwerpbesluit heeft van 22 januari 2025 tot en met 5 maart 2025 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om een zienswijze binnen een termijn van zes weken kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

WETTELIJK KADER

Geldend planologisch regime

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan *Actualisatie Vroomshoop Woongebied* is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming *Detailhandel* heeft. Het perceel kent daarnaast de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie middelhoge verwachting* en de gebiedsaanduiding *milieuzone-intrekgebied*.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat:

- Op basis van de vigerende bestemming 'Detailhandel' is het niet toegestaan om de voormalige slagerij te transformeren naar twee geschakelde reguliere woningen. Ter plaatse is in de huidige situatie maar één bedrijfswoning toegestaan.
- Bedrijfswoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, de woning lijkt er voor een klein deel buiten te komen.

Verder in strijd omdat:

- De goothoogte van ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen. Zowel het aangebouwde ondergeschikte als de opslagruimte kent vanwege het platte dak echter een goothoogte van 3,11 meter hoog.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna kortweg Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10 van de Wabo is bepaald dat bij strijd met het bestemmingsplan de aanvraag om een omgevingsvergunning - voor zover hier relevant - tevens wordt aangemerkt als een aanvraag om een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo (ook wel aangeduid als de kruimelafwijking).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur

aangewezen gevallen. Hiermee wordt het Besluit omgevingsrecht (hierna kortweg Bor) bedoeld.

Het aangevraagde project valt op grond van artikel 5 lid 1 Bijlage II Bor **NIET** binnen de reikwijdte van artikel 4 lid 1 bijlage II van het Bor. Dit betekent dat **geén** medewerking zou kunnen worden verleend aan het project met toepassing van de zogeheten kruimelafwijking. Medewerking verlenen is enkel mogelijk met een zogenoemd projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a onder 3, van de Wabo (ook wel aangeduid als projectafwijkingsbesluit). Het betreft hier een bevoegdheid. Hieronder volgt de beoordeling of er wel of geen toepassing wordt gegeven aan een projectafwijkingsbesluit.

BEOORDELING Projectafwijkingsbesluit

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen toepassing te geven aan een projectafwijkingsbesluit hebben wij een ruime beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

Het beleid

Het initiatief biedt de mogelijkheden om aan te sluiten bij de ambities 'Goed wonen' en 'Fraaie en gezonde omgeving' uit de omgevingsvisie Twenterand.

Woningbouw vindt daarbij bij voorkeur plaats op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Per kern wordt gezocht naar een goede balans in de woningvoorraad, qua aandeel (sociale) huur en koopwoningen voor ieder segment zodat de leefbaarheid wordt geoptimaliseerd. Daarnaast wordt ingezet op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de kernen in Twenterand. Daarbij wordt ingezet op het tegengaan van verpaupering en het bieden van mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

Ook in de '*Woonvisie Twenterand 2022-2026*' komt naar voren dat er te weinig woningen zijn die passend zijn voor ouderen om lang zelfstandig in te wonen. Daarnaast dienen er voldoende woningen te worden gerealiseerd om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.

Bij het toevoegen van woningen in Vroomshoop wordt gestreefd naar een mix van type woningen met voldoende aandacht voor betaalbare (starters) woningen, sociale huur, middenhuur en levensloopbestendige en nultredenwoningen. Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen wil de gemeente zorgen voor voldoende passende woningen voor het toenemend aantal ouderen. In de bestaande voorraad moet dit leiden tot doorstroming, waarmee ook woningen voor starters en jonge gezinnen vrijkomen. Nieuwe levensloopbestendige woningen zijn ook geschikt voor starters en jonge gezinnen. Wanneer deze woningen vrijkomen zijn ze tevens geschikt voor ouderen en kunnen helpen de piek van de dubbele vergrijzing op te vangen.

Nieuwbouw zal conform de ladder voor duurzame verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie en inbreidingslocaties. Door te investeren in transformatie- en inbreidingslocaties krijgen onaan trekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls. Kwalitatief ontstaan betere woningen en de kwaliteit en leefbaarheid in wijken wordt verbeterd.

Op basis van het "ja, tenzij" principe kan er medewerking worden verleend aan voorgenomen ontwikkeling, mits wordt ingezet op de realisatie van levensloopbestendige woningen en door inbreiding een in voldoende mate wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit en de leefbaarheid van de kern Vroomshoop.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige reguliere twee-

onder-een-kap-woningen en een bijgebouw aan de Tonnendijk 7-7a in Vroomshoop. Het betreft hier een locatie van een voormalig slagerij die door een brand in 2022 is verwoest. Met voorliggend plan wordt door inbreiding een nieuwe invulling gegeven aan de locatie waardoor de kwaliteit en leefbaarheid in de wijk wordt verbeterd. Gezien hier sprake is van detailhandel buiten de centrumgebieden is de herontwikkeling van het perceel naar een andere functie – in dit geval woningbouw – logisch. Dit sluit eveneens aan bij de ambities die in de Omgevingsvisie Twenterand zijn verwoord. De ambitie voor de vier kernen is om actief in te zetten op levendige en compacte kernwinkelcentra. Verspreide detailhandelsfuncties zijn niet wenselijk, waardoor de herontwikkeling/functiewijziging van deze locatie aansluit bij de ambitie om sterke, levendige en compacte kernwinkelcentra na te streven.

Het realiseren van woningen op deze locatie is op zichzelf niet ongewenst, een twee-onder-een-kap wordt daarbij ook gezien als een geschikte keuze. Wel dient dan rekening gehouden te worden met het nabijgelegen LPG-tankstation. Uit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation geen belemmeringen vormt voor de woningontwikkeling. Het groepsrisico van het LPG-tankstation neemt af en blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat dat er geen verdere aanvullende maatregelen nodig zijn.

Er is sprake van een geluidluwe achtergevel en buitenterras (< 48 dB), zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder zijn aanvullende gevelmaatregelen nodig om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (<33dB binnenniveau).

Deze omgevingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de maatregelen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 6 en bijlage 2 van het gevelweringsonderzoek (2) worden toegepast. Alternatieve maatregelen zijn toegestaan, mits deze een gelijke RA-waarde hebben voor wegverkeerslawaaï, waarbij voor de RA-waarde de praktijkwaarde moet worden gehanteerd (deze ligt 1,5 dB lager dan de in een laboratorium bepaalde waarde).

Er is een hogere grenswaardeprocedure nodig van 59 dB voor de twee te realiseren woningen ten aanzien van het wegverkeerslawaaï van de Tonnendijk. Een hogere waarde kan alleen worden verleend in die gevallen waarin maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

Geconcludeerd wordt dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of doelmatig zijn om de geluidsbelasting te reduceren of dat maatregelen daarvoor op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard stuiten.

Gelet op de bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zijn wij voornemens te besluit om als hogere waarden vast te stellen de waarden van:

Woning	Hoogte	Geluidbelasting L _{DEN}	geluidbron
1 en 2	4,5	59 dB	N341

Alle wegen hebben van rechtswege een geluidszone. Nieuwe woningen gelegen binnen de zone van een weg of een spoorweg moeten in principe op zodanige afstand worden geprojecteerd dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidhinder daaraan stelt. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Tonnendijk (N341). Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï. Burgemeester en wethouders stellen voor deze woningen een hogere waarde vast.

Er zijn op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Een herziening van het bestemmingsplan is niet meer mogelijk. Voorwaarde voor het mogelijk maken van de twee onder-een-kapwoningen is dat de detailhandelsbestemming niet meer gebruikt gaat worden. De vergunningaanvraag heeft plaatsgevonden op 21-12-23. Hierdoor kan op basis

van het destijds geldende beleid medewerking worden verleend op basis van een 'projectafwijkingsbesluit'. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal de mogelijkheid voor detailhandel van het perceel worden gehaald.

Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 22 januari 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben (ex. Artikel 6.5 Besluit Omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft echter op 13 juli 2017 besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist (artikel 6.5, derde lid Besluit Omgevingsrecht). Onderhavig project valt onder artikel 1, categorie II en het college is daarom bevoegd om de volledige aanvraag verder te behandelen en hierop te besluiten. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is daarom ook niet vereist.

Conclusie

Gelet op alle in geding zijnde feiten en omstandigheden kan in onze optiek medewerking worden verleend aan het project. Er is onzes inziens geen sprake van een onevenredige belangenafweging.

OPHEFFEN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN (BINNENPLANSE AFWIJKING)

INLEIDING

De aanvraag betreft het bouwen van een dubbele woning

GEVOLGDE PROCEDURE

De aanvraag is op 10 januari 2024 bekendgemaakt in de Week van Twenterand. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen een termijn van zes weken een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

WETTELIJK KADER

Geldend planologisch regime

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan *Actualisatie Vroomshoop Woongebied* is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming *Detailhandel* heeft. Het perceel kent daarnaast de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie middelhoge verwachting* en de gebiedsaanduiding *milieuzone-intrekgebied*.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat:

- 1.) Ter plaatse van de aanduiding milieuzone-intrekgebied mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna kortweg Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10 van de Wabo is bepaald dat bij strijd met het bestemmingsplan de aanvraag om een omgevingsvergunning - voor zover hier relevant - tevens wordt aangemerkt als een aanvraag om een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wabo (ook wel aangeduid als een binnenplanse afwijking).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wabo kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Het aangevraagde project valt binnen de reikwijdte van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels. Dit betekent dat met toepassing van de zogeheten binnenplanse afwijking medewerking zou kunnen worden verleend aan het project. Het betreft hier een bevoegdheid. Hieronder volgt de beoordeling of er wel of geen toepassing wordt gegeven aan de binnenplanse afwijking.

BEOORDELING BINNENPLANSE AFWIJKING

Toetsingskader

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen toepassing te geven aan een binnenplanse afwijking van de regels van het bestemmingsplan wordt - indien van toepassing - allereerst beoordeeld of voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan zelf staan. Indien dit het geval is, wordt vervolgens gekeken of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Hierin hebben wij een ruime beleidsvrijheid. Een dergelijk beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens

dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Voorwaarden bestemmingsplan en planologische inzichten

Volgens artikel 22.3 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders een binnenplanse afwijking verlenen van het bepaalde ten aanzien van het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter geldende bestemming onder de voorwaarde dat:

- Vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
- Deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
- De risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

Op basis van gemaakte werkafspraken tussen de Gemeente Twenterand en de drinkwaterbeheerder, Provincie Overijssel, is er bij het ontbreken van ingestelde rechtsmiddelen geen advies ingewonnen. Gestandaardiseerde voorschriften zoals vastgesteld door de Provincie treft u onder het kopje "voorschriften" behorende bij deze activiteit aan.

Belangen project

Bouwen van een dubbele woning

Belangen derden

Door toepassing te geven aan de eerder genoemde afwijking vindt er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats. Daarnaast merken wij op dat er geen zienswijze is ingediend tegen de aanvraag.

EINDCONCLUSIE (belangenafweging)

Gelet op alle in geding zijnde feiten en omstandigheden kan in onze optiek medewerking worden verleend aan het project. Er is onzes inziens geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De belangen die met het project zijn gediend zijn onzes inziens zwaarwegender dan de andere in geding zijnde relevante belangen. Hierbij hebben wij in ogenschouw genomen dat er geen individuele belangen van direct-omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast.

Voorschriften

1. Bij de werkzaamheden niet-uitloogbare materialen gebruiken die geen schadelijke stoffen bevatten (bijv. koper, lood, zink), zodat deze niet via het hemelwater in de bodem worden geloosd.
2. Tijdens de (bouw) werkzaamheden dienen schadelijke (vloeistoffen) (olieproducten, verven en coatings) zodanig te worden opgeslagen en gebruikt dat er geen verontreiniging van de bodem kan ontstaan.
3. Vloeistoffen afkomstig van verhardingen dienen zodanig te worden afgevoerd dat deze niet in de bodem terecht kunnen komen.