

Omgevingsvergunning

Op 24 januari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie K, nummer 64, plaatselijk bekend:

Oosteinde 40 in Vriezenveen

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 op 15 maart 2023 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 11 mei 2023 tot en met 22 juni 2023 heeft het ontwerp van dit besluit, en anderehierop betrekking hebbende documenten, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid geweest 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-Z2023-000171 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: 29 juni 2023

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-Z2023-000171
Kenmerk 7537563
Omschrijving aanvraag bouwen van een woning
Locatie Oosteinde 40 Vriezenveen

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Datum toegevoegd
Aanvraag formulier	publiceerbaar	25-01-2023
Bestektekening 01	tekening	25-01-2023
Fundering, kapplan, doorsnede	tekening	25-01-2023
Situatietekening	tekening	25-01-2023
Detailtekening	tekening	25-01-2023
BENG berekening	berekening	25-01-2023
MPG berekening	berekening	25-01-2023
Statische berekening	berekening	25-01-2023
Oosteinde 36 maatwerkvoorschriften	voorschriften	16-03-2023
Stikstofberekening	berekening	30-03-2023
Onderzoek stikstofdepositie	berekening	30-03-2023
Stikstofberekening gebruiksfase	berekening	30-03-2023
Voorbeeld en detail regenwater (gemeente)	tekening	15-03-2023
Akoestisch onderzoek geluidswering gevel	berekening	21-04-2023
Ruimtelijke onderbouwing Oosteinde 40	onderbouwing	04-05-2023
Aanvullend bodemonderzoek	onderzoek	08-06-2023

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: Vriezenveen – oud lint.

Wij hebben uw bouwplan voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Op 14 april 2023 heeft de stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht.

De stadsbouwmeester is, gezien het uitgebrachte advies, derhalve van oordeel dat het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, voldoet. Het advies is volgens ons op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de stadsbouwmeester en nemen het advies over.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Vriezenveen lintbebouwing centrumgebied” is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming “Wonen” en “Tuin-Dorpserf”. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat:

- Binnen de enkelbestemming “Wonen” is ten hoogste één woning toegestaan. Deze woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met het voorliggend plan wordt derhalve de bestaande woning gesloopt en elders binnen het perceel teruggebouwd. Op de beoogde locatie ligt echter geen bouwvlak, waardoor het momenteel niet mogelijk is om hier een woning te bouwen.

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.

1.7

U dient ervoor te zorgen dat na de sloop van de huidige woning, nader bodemonderzoek conform NEN-5740 wordt uitgevoerd, ter plaatse van de huidige woning, voordat men gaat roeren/ontgraven van de bodem.

1.8

U dient te voldoen aan de maatregelen uit tabel 1 van bijlage 4 uit de ruimtelijke onderbouwing (Akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels).

1.9

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

2.0

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.

2.1

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

2.2

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

2.3

De bomen op het perceel dienen behouden te worden.

2.4

Er mag niet worden gegraven binnen de kroonprojectie +2 meter.

2.5

Riool

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

Hemel-,dakwater bergen/infiltreren in/op eigen terrein. 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 optreed.

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 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.

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 verklikt wordt. Zo is het aansluitpunt makkelijk terug te vinden en "verzand" deze niet.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer A. Boer van team Omgeving. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0546) 840840 of via email a.boer@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.

Inleiding

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe woning.

Gevolgte procedure

De aanvraag is op 1 februari 2023 bekendgemaakt in de De Toren 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.

Het ontwerpbesluit heeft van 11 mei tot en met 22 juni ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om binnen een termijn van zes weken een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

WETTELIJKE KADER

Geldend planologisch regime

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing centrumgebied" is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming "Wonen" en "Tuin-Dorpserf". De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat:

- Binnen de enkelbestemming "Wonen" is ten hoogste één woning toegestaan. Deze woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met het voorliggend plan wordt derhalve de bestaande woning gesloopt en elders binnen het perceel teruggebouwd. Op de beoogde locatie ligt echter geen bouwvlak, waardoor het momenteel niet mogelijk is om hier een woning te bouwen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u gronden of bouwwerken wilt gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid hebben we beschreven bij de activiteit Bouwen.

Het aangevraagde project valt binnen de reikwijdte van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Dit betekent dat met toepassing van de zogeheten buitenplanse 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 buitenplanse afwijking.

Beoordeling

Voor uw project is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij dit besluit) opgesteld. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit. In deze ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De belangrijkste conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Ten behoeve van de overschrijding van het bouwen buiten bouwblok willen we dan ook afwijken. Door af te wijken van het bestemmingsplan is er geen sprake van een onevenredige aantasting van omgevingsaspecten.

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 dan ook niet vereist.

Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 11 mei 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.