

Omgevingsvergunning

Op 21-12-2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Vriezenveen, sectie N, nummer 616 plaatselijk bekend:

Hoofdweg 103 in Westerhaar-Vriezenveensewijk

Besluit

Gelet op artikelen 2.1, 2.10 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

De omgevingsvergunningaanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend. Om die reden blijft het oude recht van toepassing op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet.

De omgevingsvergunning treedt pas in werking treden als is vastgesteld of sprake is van meer dan 25 m³ grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit. Indien sprake is van een verontreiniging met 25 (of meer) kubieke meter grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit dienen sanerende of beschermende maatregelen te worden genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- Bouwen aan artikel 2.10;
- RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12 , eerste lid, onder a, sub 3

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

Vanaf 12 februari 2025 t/m 26 maart 2025 heeft het ontwerp van dit besluit, en andere hierop betrekking hebbende documenten, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid 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-Z2023-002093 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.

Datum besluit 03-04-2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Twenterand,
namens deze,

W. Smit
team Vergunningen en Omgevingsinitiatieven

Dit formulier is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Bijlage dossierlijst.

Betreft dossier : TR-Z2023-002093
Kenmerk : 7532287
Omschrijving aanvraag : bouwen 6 appartementen
Locatie : Hoofdweg 103 in Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Type	Datum toegevoegd
Aanvraagformulier	Publiceerbaar	21-12-2023
Statische_berekening	Berekening	21-12-2023
Blad-2_Technische_tekening	Tekening	21-12-2023
Blad-1_Bestektekening-1	Tekening	21-12-2023
Tekenwerk_Bouwbesluit	Tekening	21-12-2023
Bouwbesluit_berekening	Berekening	21-12-2023
BENG-info	Bijlage	21-12-2023
MPG-berekening	Berekening	21-12-2023
BENG-berekening	Berekening	21-12-2023
brief omzetten naar uitgebreide procedure	Brief	09-02-2024
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Westerhaar-Vriezenveensewijk, Hoofdweg 103	Bijlage	11-06-2024
Bodemonderzoek	Bijlage	29-07-2024
Aeriusberekening	Berekening	29-07-2024
24-076 Brandveiligheidstekening - Appartementen Westerhaar, Bijlage bij Mail extern brandveiligheidstekening 6 app_Westerhaar	Tekening	18-09-2024
Rapport Geluidwering gevels Hoofdweg 103 Westerhaar	Bijlage	08-10-2024
ROB Westerhaar-Vriezenveensewijk, Hoofdweg 103 (definitief 3-12-2024)	Bijlage	04-12-2024
52063 QS Hoofdweg 103 Westerhaar-Vriezenveensewijk versie 1.2 16 december 2024	Bijlage	24-01-2024

1 BIJLAGE

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

2 Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Motivering

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, exploitatieplan, danwel met een eerder genomen afwijkingsbesluit en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke 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 2012

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 nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Monument

Niet van toepassing

Redelijke eisen van welstand

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

Het betreft geen exces, het plan is daarom niet formeel voorgelegd aan de stadsbouwmeester.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan *Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015* is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming *Detailhandel* met de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie lage verwachting* heeft.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat het aantal (bedrijfs)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Door de bouw van 6 appartementen neemt het aantal woningen op het perceel toe. Daarnaast dienen (bedrijfs)woningen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het appartementencomplex komt echter voor een groot deel buiten het bouwvlak te liggen.

Ook ondergeschikte gebouwen op het perceel ten behoeve van een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal m² aan ondergeschikte gebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, waarvan maximaal 50 m² vrijstaand.

Het bijgebouw (carports) wordt echter fors groter en is achterop het perceel gesitueerd buiten het bouwvlak.

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. Deze delen zijn weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar 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

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

1.7

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

In de tekening zijn 20 infiltratiekratten aangegeven met een totale inhoud van 6.000 liter. Dit komt overeen met 75m² aangesloten verhard oppervlak bij een onderstaande bergingseis van 80mm/m² (80 liter/m²). Echter is de verwachte hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak (dak en bestrating) ca. 500m² (de juiste hoeveelheid verhard oppervlak definitief bepalen). Betekent een inhoud van 500*80=40.000 liter. Dus een uitbreiding van het benodigd aantal kratten.

Bouwtekening aanpassen

.

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.

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).

- Indien er de wens is om de bestaande huisaansluiting aan te laten passen dan dit 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 hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de aanvrager.
- Aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het in goede banen leiden van de afvalwaterstromen hierbij gebruikmakend van de beschikbare aansluitpunten/afvoermogelijkheden.
- Een klic-melding bij het Kadaster kan inzicht geven in de aanwezigheid van netbeheerdersbelangen in de vorm van kabels en leidingen.
- Het tijdig maken van 1 of meerdere proefsleuven geeft duidelijkheid in de locatie, afmeting en hoogteligging van de rioolaansluiting.
- De gemeente Twenterand is op generlei wijze aansprakelijk/verantwoordelijk m.b.t. de capaciteit van de liggende leidingen zowel in het gemeentelijke danwel private gedeelte.

- Voor nadere informatie kan contact worden opgenomen met dhr. Eddie Wilts, email e.wilts@twenterand.nl of tel. 0546-840840.

1.8

U dient een definitieve energielabel te hebben ingediend en deze dient te zijn goedgekeurd door de gemeente Twenterand, voordat het gebouw in gebruik kan worden genomen.

1.9

De maatregelen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 2.3 van het gevelweringsonderzoek (Geluidwering gevels Hoofdweg 103 te Westerhaar, Munsterhuis Geluidsadvies, nr. 24.196, d.d. 7 oktober 2024/) moeten 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)

1.10

Ook op de tweede verdieping dient de woonkamer/keuken te worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. Dit omdat vanuit slaapkamer 2 door genoemde ruimte gevlucht moet worden

1.11

a.

Er zal nader onderzoek naar de omvang, en zo nodig sanering, van de verontreiniging met PAK plaats moet vinden voordat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingplan van kracht wordt.

b.

De omgevingsvergunning voor de bouw van appartementen treedt in werking als is vastgesteld of sprake is van meer dan 25 m³ grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit. Indien sprake is van een verontreiniging met 25 (of meer) kubieke meter grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit dienen sanerende of beschermende maatregelen te worden genomen.

1.12

Voor het perceel liggen 2 gemeentelijke groenstroken(gras). Hier mag gebruikt van gemaakt worden tijdens de bouw echter dienen de stroken na de bouw weer in oorspronkelijke staat hersteld te worden.

1.13

- Er mogen geen dieren bewust worden gedood.
- Tijdens de sloop moet de aanwezige fauna moet altijd weg kunnen vluchten tijdens werkzaamheden, in noord tot westelijke richting is het meest geschikt.
- Er mogen tijdens de werkzaamheden geen nesten worden verstoord, houd met de planning rekening met de omliggende struwelen waar eventueel vogelnesten verstoord kunnen worden tijdens de geplande werkzaamheden (sloop en bouwwerkzaamheden). Door te werken buiten de broedperiode wordt dit voorkomen. Als dit niet mogelijk is dan kan een ecooloog vaststellen of er nesten aanwezig zijn vlak voor de aanvang van de werkzaamheden

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer J. Wolterink. 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
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
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 14 werkdagen na beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan team Omgeving te worden overgelegd en goedgekeurd.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij team Omgeving worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens: opsomming ontbrekende gegevens:

- Detailberekeningen en tekeningen door derden
- Berekeningen van prefab onderdelen

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschriften zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Uitkomende grond

Uitkomende grond dient bij voorkeur op het bouwperceel te worden verwerkt (artikel 2.4.2 van de bouwverordening). Voor afvoer van grond naar elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Of anders als het aanvullende bodemonderzoek daartoe aanleiding geeft.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

3 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 6 appartementen.

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 één week een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Ook niet tijdens de terinzage legging van de ontwerpbesluit.

WETTELIJK KADER

Geldend planologisch regime

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan *Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015* is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming *Detailhandel* met de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie lage verwachting* heeft.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat het aantal (bedrijfs)woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Door de bouw van 6 appartementen neemt het aantal woningen op het perceel toe. Daarnaast dienen (bedrijfs)woningen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het appartementencomplex komt echter voor een groot deel buiten het bouwvlak te liggen.

Ook ondergeschikte gebouwen op het perceel ten behoeve van een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal m² aan ondergeschikte gebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, waarvan maximaal 50 m² vrijstaand. Het bijgebouw (carports) wordt echter fors groter en is achterop het perceel gesitueerd buiten het bouwvlak. Nu geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, hebben wij gekeken of het bouwplan middels een afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Het bouwplan valt op grond van artikel 5 lid 1 Bijlage II Bor niet binnen de reikwijdte van een zogenoemde kruimelafwijking, waardoor uitsluitend medewerking aan het plan kan worden verleend middels een "projectafwijkingsbesluit". Hiervoor is een uitgebreide procedure van toepassing.

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 KRUIMELAFWIJKING

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

Op het perceel is nu een winkel voor woninginrichting gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'Detailhandel'. Op het perceel is een gebouw van ongeveer 730 m² toegestaan. Het perceel ligt buiten het kernwinkelgebied van de gemeente Twenterand. Winkels buiten het kernwinkelgebied zijn minder wenselijk. In de detailhandelsstructuurvisie *'Twenterand, Detailhandelsstructuurvisie 2017 - 2022 Deel A: Visie'* staat onder het algemeen beleidskader (2.3) het volgende omschreven: Uitgangspunt is concentratie van detailhandel in centrumgebieden. 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 initiatief biedt de mogelijkheden om aan te sluiten bij de ambitie 'Goed wonen' uit de omgevingsvisie Twenterand. Een van de uitgangspunten is veel meer adaptief en levensloopgeschikt bouwen voor de sterk groeiende groep ouderen, waarmee doorstroming op de woningmarkt op gang wordt gebracht. 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. Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er behoefte is aan kleinere woningen. De woningvoorraad bestaat daarentegen voor een groot deel uit grotere woningen en er zijn beperkt appartementen of nultredenwoningen in de bestaande voorraad te vinden. Daarom wordt ingezet op het toevoegen van levensloopbestendige en vooral levensloopgeschikte nultredenwoningen. Levensloopbestendige en nultredenwoningen kunnen de eerste 10 jaar jongere doelgroepen (alleenstaanden 25 tot 35 jaar, en stellen tot 35 jaar) en ouderen doelgroepen (alleenstaanden en stellen van 55-75 jaar en 75 jaar en ouder) aan een woning helpen Vernieuwende woningtypen kunnen worden gerealiseerd via inbreiding in de bestaande kernen dichterbij voorzieningen. Door voornamelijk transformatie en herstructurering kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Inbreidingplekken in Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn in de regionale woonagenda aangemerkt als sleutelgebied. Het doel hiervan is de vitaliteit van de kern te verbeteren. Er zijn gemiddeld minder appartementen, tweekappers en vrijstaande woningen dan in de rest van de gemeente. Voor de lokale behoefte moet vooral levensloopbestendige en nultredenwoningen worden gebouwd welke geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen.

Op basis van het "ja, tenzij" principe kan er medewerking worden verleend aan voorgenomen ontwikkeling, mits wordt ingezet op de realisatie van levensloopbestendige woningen voor de groeiende groep alleenstaanden en stellen binnen de doelgroep 55 tot 75 jaar. Daarmee wordt voldaan aangesloten bij het beleid uit de omgevingsvisie en de Woonvisie Twenterand 2022-2026.

Het voorliggend plan voorziet in het realiseren van 6 middeldure koopappartementen appartementen voor jongeren en ouderen op een inbreidingslocatie in de kern van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Daarmee wordt in beginsel een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte van jongeren en de groeiende groep ouderen.

Stedenbouwkundig oogpunt

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op het behoud en vooral de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat belangrijke aandacht uit naar stedenbouwkundige structuren. We willen verpaupering tegen gaan en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied. In de nieuwe situatie wordt een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak opgericht. Het gaat eveneens om het bijgebouw bij het appartementencomplex. Deze komt achter het hoofdgebouw te staan. Bouwen buiten het bouwvlak, kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan meegewerkt worden met de volgende onderbouwing: Verleggen rooilijn naar de rooilijn van de omliggende woningen is passend in straatbeeld en sluit aan bij de rooilijn van de buurwoningen, de invulling aan de voorzijde als groene tuin is passend en positief in de omgeving.

Bodem

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek voldoet aan de geldende normen en richtlijnen. Het onderzoek geeft op dit moment echter onvoldoende inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie. Er zal een nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging met PAK en mogelijk sanering van de verontreiniging met PAK plaats moeten vinden.

De omgevingsvergunning voor de bouw van appartementen kan al wel verleend worden maar kan pas in werking treden als is vastgesteld of sprake is van meer dan 25 m³ grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit. Indien sprake is van een verontreiniging met 25 (of meer) kubieke meter grond met gehalten boven interventiewaarde bodemkwaliteit dienen sanerende of beschermende maatregelen te worden genomen. Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat nader onderzoek naar de omvang en zo nodig sanering van de verontreiniging met PAK plaats vindt voordat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingplan van kracht wordt.

Geluid

Ook is ten behoeve van deze ontwikkeling een gevelweringonderzoek uitgevoerd omdat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de cumulatieve geluidsbelasting te hoog was en er daarom aangetoond dient te worden dat het vereiste binnenniveau behaalt kan worden. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 27 dB wordt ter plaatse van de woonappartementen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de maatregelen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 2.3 van het gevelweringsonderzoek 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).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarden wegverkeerslawaaï. Er dient een hogere waarde van hoogstens 55 dB verleend worden voor de nieuwe woonappartementen ten aanzien van het wegverkeerslawaaï van de Hoofdweg. 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. 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 LDEN	geluidbron
Voorgevel appartementen	4,5 en 7,5 meter	55 dB	Hoofdweg

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 woonappartementen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Hoofdweg. Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï. Burgemeester en wethouders stellen voor deze woningen een hogere waarde vast.

Een herziening van het bestemmingsplan is niet meer mogelijk. Voorwaarde voor het mogelijk maken van de 6 appartementen is dat de detailhandelsbestemming niet meer gebruikt gaat worden. De vergunningaanvraag heeft plaatsgevonden op 27-12-23. 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.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd waarbij is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met het rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten. Het afwijken van het bestemmingsplan is in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar.

Belangen project

Realiseren van 6 appartementen

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.