

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

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

Nijhuis Bouw B.V.
Ter attentie van [REDACTED]
[REDACTED]

Uw brief	Uw kenmerk 7162379	Zaaknummer Z/22/130097	Briefnummer	Datum 2 juni 2023
Bijlage(n) 1			Behandeld door [REDACTED]	

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

U diende op 29 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning in voor de nieuwbouw van een school (ROC van Twente) i.c.m. 14 appartementen op het perceel Ambt-Almelo sectie L nummer 2790 te Almelo (het betreft de kadastrale percelen 2790, 2931, 2936, 2937, 2939 en 2961, gelegen op de hoek Dijkstraat/Parallelweg). In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voorafgaand aan dit besluit is het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 14 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Zienswijze

ProRail heeft een zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan is in een gedachtenwisseling met ProRail over de ontwerpvergunning, met name het aantal parkeerplaatsen (40 voor 14 appartementen) aan de orde geweest. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassing in de definitieve vergunning:

- In de kelder zijn 14 parkeerplaatsen ingericht tbv de appartementen. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeernorm van 1,8 voor huur-appartementen in het middensegment (buiten het centrum), zoals geldt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Ten aanzien van deze afwijking overwegen wij het volgende;
Gezien de doelgroep (1 of 2 bewoners van gevorderde leeftijd per appartement) is de verwachting dat volstaan kan worden met dit lager aantal parkeerplaatsen. De overige ruimte wordt ingericht als stalling voor fietsen, scootmobiel of berging. Daarbij komt de nabijheid van uitstekende OV-voorzieningen.
Mocht in de loop der tijd blijken, dat de parkeerbehoefte anders wordt, bijvoorbeeld omdat het schoolgebouw volledig wordt verbouwd tot appartementencomplex, dan kan het aantal parkeerplaatsen worden aangepast door bergingruimte op te offeren.

Hiermee sluiten we aan bij de verwachte parkeerbehoefte en doen we recht aan het principe van stimuleren van gebruik van het OV. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van het station niet nadelig beïnvloed.

Hierop heeft pro-rail de zienswijze ingetrokken.

Lees de vergunning goed door

Het is belangrijk dat u als vergunninghouder de aan deze vergunning verbonden voorschriften naleeft. Wij adviseren u daarom deze vergunning inclusief de bijlagen zorgvuldig door te lezen. Dat verkleint de kans op misverstanden.

Publicatie

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het digitale gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Kosten omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn kosten verbonden (leges). Wij brengen leges in rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning vanaf het moment van indienen. De kosten zijn € 232.112,- Hieronder vindt u een toelichting op dit legesbedrag:

— Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)	— € 216.410,00
— Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)	— € 15.702,00

De legeskosten berekenen we op basis van reële bouwkosten. Om de bouwkosten te berekenen maken gemeenten gebruik van eenheidsprijzen. Deze baseren we op de kosten die een aannemer u in rekening zou brengen om uw bouwplan te realiseren (inclusief (technische) installaties en voorzieningen). De gemeente hanteert regionale richtlijnen om de door u opgegeven bouwkosten te beoordelen. Op basis van deze richtlijnen stellen wij uw bouwkosten vast op € 8.075.000,- De door u opgegeven bouwkosten komen hiermee overeen.

Bent u het niet eens met de hoogte van de kosten, dan kunt u bezwaar maken tegen de legesfactuur.

Factuur van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente)

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

Bel of mail met vragen

Heeft u nog vragen? Bel of mail ons dan gerust. U kunt ons bereiken via (0546) 54 11 11, keuze 5. U kunt vragen naar [REDACTED]. Of stuur een mail naar gemeente@almelo.nl. Het is handig als u daarbij het zaaknummer Z/22/130097 vermeldt.

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

[REDACTED]

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

- besluit Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een school (ROC van Twente) i.c.m. 14 appartementen op het perceel Ambt-Almelo sectie L nummer 2790 te Almelo (het betreft de kadastrale percelen 2790, 2931, 2936, 2937, 2939 en 2961, gelegen op de hoek Dijkstraat/Parallelweg). Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/130097.

Het betreft een verzoek van:

- Nijhuis Bouw B.V.
Molendijk [REDACTED] A
[REDACTED]

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het afwijken van het bestemmingsplan

Tevens heeft het college heeft besloten gebruik te maken van artikel 6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en dit besluit direct in werking te laten treden.

Rechtsbescherming

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 14 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kon gedurende deze periode zijn zienswijze kenbaar maken. In de publicatie van het ontwerpbesluit stond hoe dit kon. Na de periode van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit, neemt het college een definitief besluit.

Het college heeft besloten om tevens gebruik te maken van artikel 6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en het definitieve besluit direct in werking te laten treden. Dit heeft het college besloten om de volgende reden; er bestaat een noodzaak om zo snel mogelijk na vergunningverlening met de bouwwerkzaamheden te starten. De bouwwerkzaamheden betreffen werkzaamheden in de omgeving van een bestaande school. Met de planning van de aanlevering van grote en zware bouwonderdelen wordt er gestuurd op de zomervakantie. In deze periode zijn de leerlingen van de bestaande school afwezig en bestaat er daarmee minder risico op ongelukken met studenten. Om deze planning te kunnen halen is het noodzakelijk dat er zo spoedig mogelijk na vergunningverlening kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Voor belanghebbenden blijft het nog steeds mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen nadat de vergunning is verleend.

Beroep

U kunt tegen dit besluit beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel. U moet hiervoor, binnen zes weken na verzenddatum van deze brief, gemotiveerd uw beroepschrift sturen naar:

Rechtbank Overijssel
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

Digitaal

U kunt ook digitaal uw beroep indienen. Kijk hiervoor op www.rechtspraak.nl.

Aan het instellen van beroep zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beroepsprocedure blijft het besluit waartegen u beroep instelt geldig. Het besluit wordt dus niet uitgesteld. Als sprake is van een **spoedsituatie** kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel om een voorlopige voorziening vragen. De voorzieningenrechter beslist dan of het besluit moet worden uitgesteld.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk'
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit 'Het afwijken van het bestemmingsplan'

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 11 januari 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 42 dagen. Op 1 februari 2023 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd met 20 dagen.

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

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
7162379_1684334720986_17052023_OROB_-_ROC_locatie_Dijkstraat_Almelo.pdf	D/23/593986	17-05-2023
Bijlage 1. Rapport bodemonderzoek Dijkstraat Almelo	cs	05-04-23
Bijlage 2. briefnotitie aanvullend grondwateronderzoek	D/23/586779	05-04-23
Bijlage 3. Rapportage geluidbelasting ontwikkeling ROC gebouw te Almelo	D/23/586781	05-04-23
Bijlage 4. WBD2022-004 Actualisatie trillingsonderzoek ROC van Twente v1	D/23/586784	05-04-23
Bijlage 5. rapport externe veiligheid spoor ROC Almelo	D/23/586773	05-04-23
Bijlage 6. Verantwoording hoogte groepsrisico ROC Almelo	D/23/586774	05-04-23
Bijlage 7. Watertoets ROC Almelo Dijkstraat	D/23/586775	05-04-23
Bijlage 8. Quicksan Natuurwaarden Dijkstraat Almelo	D/23/586776	05-04-23
Bijlage 9. 160323_AERIUS Dijkstraat Almelo	D/23/586777	05-04-23
Bijlage 10. Actualisatie verkeerskundig onderzoek Thorbeckelaan	D/23/586778	05-04-23
221843_AdB_RAP_0001_v2.4 zonder extra bijlage brand 20230404	D/23/586624	04-4-2023
briefrapport_aanvullend_grondwateronderzoek_Dijkstraat_te_Almelo.pdf	D/23/579106	21-2-2023
2020-117_SB-01c_ROC_Almelo.pdf	D/23/575689	01-2-2023
R2201211-02__Bemalingsadvies_Nieuwbouw_	D/23/575690	01-2-2023

ROC_te_Almelo.pdf		
R2201211-04_-_Concept_bouwputadvies.pdf	D/23/575691	01-2-2023
2022-09-21_CV-GKW_Dak.pdf	D/23/575692	01-2-2023
2022-09-21_R_00.pdf	D/23/575693	01-2-2023
2022-09-21_R_01.pdf	D/23/575694	01-2-2023
2022-09-21_R_-01.pdf	D/23/575695	01-2-2023
-09-21_R_02.pdf	D/23/575696	01-2-2023
2022-09-21_R_dak.pdf	D/23/575697	01-2-2023
E-00-E_00.pdf	D/23/575698	01-2-2023
E-00-E_01.pdf	D/23/575699	01-2-2023
E-00-E_-01.pdf	D/23/575700	01-2-2023
E-00-E_02.pdf	D/23/575701	01-2-2023
W_52_00_2023-01-27.pdf	D/23/575702	01-2-2023
W_52_01_2023-01-27.pdf	D/23/575703	01-2-2023
W_52_02_2023-01-27.pdf	D/23/575704	01-2-2023
ROC_Almelo_BPI_13-1-23.pdf	D/23/575705	01-2-2023
2013_A-11_Situatie-nieuw_2023-01-27.pdf	D/23/575707	01-2-2023
2013_A-20_Kelder_2023-01-06	D/23/596231	01-6-2023
2013_A-21_Begane-grond_2023-01-27.pdf	D/23/575709	01-2-2023
2013_A-22_Eerste-verdieping_2023-01-27.pdf	D/23/575710	01-2-2023
2013_A-23_Tweede-verdieping_2023-01-27.pdf	D/23/575711	01-2-2023
2013_A-24_Dakaanzicht_2023-01-27.pdf	D/23/575712	01-2-2023
2013_A-30_Langsevels_2023-01-27.pdf	D/23/575713	01-2-2023
2013_A-31_Kopgevels_2023-01-27.pdf	D/23/575714	01-2-2023
2013_A-40_Doorsneden-AA-BB-CC_2023-01-27.pdf	D/23/575715	01-2-2023
2013_A-41_Doorsneden-DD-EE_2023-01-27.pdf	D/23/575716	01-2-2023
2013_Formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud -2012_2023-01-27.pdf	D/23/575717	01-2-2023
2013_Gelijkwaardigheidsverzoek-aantal-toiletten_ 2023-01-27.pdf	D/23/575718	01-2-2023
2013_Impressies-inclusief-installaties-op-dak_2023-01-27.pdf	D/23/575719	01-2-2023
2013_Oppervlakteanalyse_2023-01-27.pdf	D/23/575720	01-2-2023
WBD2022-004_Actualisatie_trillingsonderzoek_ROC_van _Twente_v1.pdf	D/23/575721	01-2-2023
AERIUS_Dijkstraat_Almelo-met_bijlagen.pdf	D/23/571897	10-1-2023
AERIUS_bijlage_aanlegfase.pdf	D/23/571898	10-1-2023
AERIUS_bijlage_gebruiksfase.pdf	D/23/571899	10-1-2023
Bijlage_9_Actualisatie_verkeerskundig_onderzoek _Thorbeckelaan.pdf	D/22/562612	8-11-2022
Bijlage_1_Rapport_bodemonderzoek_Dijkstraat _Almelo.pdf	D/22/547606	29-7-2022
Bijlage_2_Rapportage_geluidbelasting_herontwikkeling _Thorbeckelaan_en_ROC_te_Almelo.pdf	D/22/547607	29-7-2022
Bijlage_3_Trillingsonderzoek_ROC_van_Twente_v2.0.pdf	D/22/547608	29-7-2022
Bijlage_6_Watertoets_ROC_Almelo_Dijkstraat.pdf	D/22/547612	29-7-2022
Bijlage_7_Quickscan_Natuurwaarden_Dijkstraat_Almelo.pdf	D/22/547613	29-7-2022

2020-117_-_CO-01_-_Constructieoverzicht_Kelder.pdf	D/22/547616	29-7-2022
2020-117_-_CO-02_-_Constructieoverzicht_Beganegrond_-_Fundatie.pdf	D/22/547617	29-7-2022
2020-117_-_CO-03_-_Constructieoverzicht_1e_Verdieping.pdf	D/22/547618	29-7-2022
2020-117_-_CO-04_-_Constructieoverzicht_2e_Verdieping.pdf	D/22/547619	29-7-2022
2020-117_-_CO-05_-_Constructieoverzicht_Dak.pdf	D/22/547620	29-7-2022
2020-117_-_CO-06_-_Constructieoverzicht_Doorsneden.pdf	D/22/547621	29-7-2022
2020-117_SB-01_ROC_Almelo.pdf	D/22/547623	29-7-2022
R2201211-01_sonderingen.pdf	D/22/547624	29-7-2022
Rapportage_bouwakoestiek_appartementen_Dijkstraat_te_Almelo.pdf	D/22/547625	29-7-2022
Rapportage_geluidbelasting_ontwikkeling_ROC_gebouw_te_Almelo.pdf	D/22/547626	29-7-2022
2022-07-21_Toetsing_Bouwbesluit_riolering.pdf	D/22/547628	29-7-2022
2022-07-21_Toetsing_Bouwbesluit_Ventilatie.pdf	D/22/547629	29-7-2022
2022-07-28_BENG_14_appartementen_ROC_Almelo.pdf	D/22/547630	29-7-2022
2022-07-28_BENG_ROC_Almelo_-_schoolgebouw.pdf	D/22/547631	29-7-2022
Bijlage_1_Ventilatieberekening_ROC_van_Twente_locatie_Almelo.pdf	D/22/547632	29-7-2022
Bijlage_2_Ventilatieberekening_Appartementen.pdf	D/22/547633	29-7-2022
2013_A-50_Details_2022-07-28.pdf	D/22/547650	29-7-2022
2013_Kleuren-materialenstaat-exterieur_2022-07-28.pdf	D/22/547651	29-7-2022
publiceerbaaraanvraag.pdf	D/22/547656	29-7-2022

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

- Een veiligheidsplan waaruit volgt dat onveilige situaties worden voorkomen en hinder tijdens de bouw wordt beperkt, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Het plan omvat ten minste een tekening waarop de bouwplaats inrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van eventuele bouwketen;
 7. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 8. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

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

- Gegevens met betrekking tot de constructie:

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten nog de volgende documenten ter goedkeuring te worden ingediend. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het gestelde onder "opmerkingen".

 1. Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening;
 2. Rapport geotechnisch onderzoek en geotechnisch advies;
 3. Detailberekening en (wapening)tekening fundatie;
 4. Detailberekeningen en –tekeningen kelderconstructie;
 5. Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren;
 6. Detailberekeningen en –tekeningen staalconstructie;

7. Detailberekeningen en –tekeningen in het werk gestorte betonconstructies;
8. Detailberekeningen en –tekeningen balkons (inclusief advies koudebrugonderbreking);
9. Tekeningen en berekeningen van waterafvoersysteem en noodafvoeren platte daken;

Met het desbetreffende onderdeel mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn ingediend en goedgekeurd.

Redenen en regels

Onderdeel van het besluit vormen de redenen en regels die per activiteit zijn opgenomen.

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

U krijgt een omgevingsvergunning voor nieuwbouw ROC van Twente i.c.m. 14 appartementen hoek Dijkstraat/Parallelweg op het perceel. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden tijdens het bouwen.
3. Bij punt III leest u wat u moet doen in bijzondere situaties.

I. Redenen

Wij keken of het bouwwerk voldoet aan de regels die staan in artikel 2.10 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Bestemmingsplan

1. Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen de bestemmingsplannen “Kerkelanden e.o”, “Parapluherziening wonen” en “Parapluherziening parkeren”. Hierin heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk -1” en “Verkeer”.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Uw aanvraag is namelijk in strijd met de regels van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
 - Het bouwwerk heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het bouwwerk mag afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo).
3. U leest meer over het bovenstaande punt in het hoofdstuk ‘Het afwijken van het bestemmingsplan’.

Welstand

1. Het uiterlijk of de plek van het bouwwerk past bij de rest van de omgeving. Hierover hebben wij op 13 maart 2023 onder nummer R28133-2023 een positief advies ontvangen van de stadsbouwmeester. Het bouwwerk voldoet daarmee aan de gemeentelijke welstandsnota.

Bouwbesluit

1. Het bouwwerk voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

1. Het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Almelo.

II. Regels bij het bouwen

Als u als vergunninghouder gaat bouwen, zijn er regels waaraan u zich moet houden. Deze staan in artikel 2.22 van de Wabo. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw gaat volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. Het bouwen gaat volgens de regels van:
 - het Bouwbesluit 2012;
 - de Bouwverordening van gemeente Almelo;

- de regels die gemaakt zijn over het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Almelo.
2. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de bouwtekening(en);
 - andere documenten die horen bij het bouwen.
 3. Wij kunnen deze omgevingsvergunning ongeldig maken. Dat kunnen wij doen op de volgende momenten:
 - als de bouw niet begint binnen 26 weken na vergunningverlening;
 - als de bouw meer dan 26 weken stil staat.
- Wij maken nooit van deze mogelijkheid gebruik zonder uw mening hierover te vragen.

Flora en Fauna

1. Het rooien van de bomen dient buiten de nest- en broedperiode van vogels uitgevoerd te worden (globaal tussen 15 maart tot en met 15 augustus).
2. Indien de werkzaamheden binnen deze periode worden uitgevoerd moet er door een ecoloog worden vastgesteld dat er geen gebruik zijnde vogelnesten aanwezig zijn.

Bodem

1. Uit het bij de aanvraag ingediende onderzoeksrapport bodemkwaliteit blijkt dat vrijkomende grond wel kan worden hergebruikt.
2. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt bij voorkeur op het eigen terrein verwerkt.
3. De vrijkomende grond die niet op eigen terrein kan worden verwerkt is geschikt voor hergebruik op een ander terrein van gelijke bodemkwaliteit. Voor toepassing kunt u onder andere de regionale bodemkwaliteitskaart, ook voor PFAS, raadplegen. Of de grond afvoeren naar een grondbank.
4. Diegene die uw grond gaat toepassen of zijn/haar (onder)aannemer, danwel adviseur of transporteur geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. Hiervoor maakt de toepasser gebruik van de internetmodule van het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). De toepassing moet tenminste werkdagen van tevoren gemeld zijn.
5. Van de afgevoerde grond houdt u of uw aannemer een registratie bij. De toezichthouder bodem van de Omgevingsdienst Twente kan u vragen de registratie aan hem te tonen. Deze voorwaarde is van toepassing indien naar verwachting meer dan 25 m³ grond wordt afgevoerd. Bij een niet ernstig geval is formeel een plan van aanpak vereist indien vrijkomende grond niet aan de vastgestelde achtergrondwaarden voldoet.
6. Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.

Riolering

1. Hemelwater en vuilwater moeten conform de gemaakte afspraken met de gemeente worden aangelegd.
2. Voor de aanleg en/of wijziging van de rioolaansluiting is een aanvraag noodzakelijk. Deze aanvraag valt buiten de omgevingsvergunning. Voor deze aanvraag met betrekking tot de rioolaansluiting kunt u contact opnemen met Team Dagelijks Beheer, telefonisch bereikbaar op 0546-54111.

Meldingsplicht

U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar Team Vergunningverlening en Naleving op (0546)-541111, of u stuurt een e-mail naar gemeente@almelo.nl. Als u gebruik maakt van het e-mailadres, dient u het zaaknummer Z/22/13 0097 te vermelden en aan te geven dat het voor de bouwinspecteur is bestemd. De bouwinspecteur neemt contact met u of uw gemachtigde op.

Werkzaamheid	Hoe meldt u de werkzaamheid?	Wanneer meldt u de werkzaamheid?
Onderdelen van het bouwwerk waarvoor u toestemming nodig heeft volgens deze vergunning.	brief/e-mail/digitaal	volgens de afspraken
Start van het werk (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van grond	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Funderingspalen (hieronder vallen ook proefpalen)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Storten van beton	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de vloeren	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Afronden van rioleringsputten en grond- en huisaansluitleidingen	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	telefoon/e-mail	uiterlijk op de dag dat het werk stopt

III. Bijzondere situaties

Komen de volgende situaties voor tijdens het bouwen? Dan leest u hieronder wat u moet doen.

1. Is het tijdens het bouwen nodig dat u uw bouwplan verandert? En is dit een verandering waarvoor u nog geen omgevingsvergunning heeft? Neem dan contact op vóórdat u de verandering bouwt. Dat kan met onze toezichthouder van het team Regelgeving en Handhaving.
2. Moet u een deel van gemeentegrond afzetten voor de werkzaamheden? Dan heeft u hiervoor eerst toestemming van ons nodig. Hiervoor neemt u contact op met [REDACTED] op (0546) 54 11 11.
3. Komt u beschermde planten of dieren tegen tijdens de werkzaamheden? Houdt u dan aan de Wet natuurbescherming. Daarin staat wat u moet doen als u beschermde planten of dieren tegenkomt die door de bouw in gevaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze gedood kunnen worden, of omdat hun leefomgeving wordt verstoord. Wij adviseren u om zich aan deze wet te houden. Zo voorkomt u dat u uw werkzaamheden moet stoppen. Dat u naar de rechter moet. En dat u de schade aan de beschermde planten of dieren moet herstellen of vergoeden. Dit geldt voor u, de opdrachtgever en vergunninghouder, maar ook voor de persoon die de schade veroorzaakt.

2. Het afwijken van het bestemmingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden.

I. Redenen

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Afwijken van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing

1. Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen de bestemmingsplannen “Kerkelanden e.o”, “Parapluherziening wonen” en “Parapluherziening parkeren”. Hierin heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijk -1” en “Verkeer”.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Uw aanvraag is namelijk in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:
 - In artikel 8.1 staat waarvoor de “Maatschappelijk -1” aangewezen gronden qua gebruik voor zijn bestemd. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat “Wonen” in de vorm van 14 appartementen hier niet is toegestaan.
 - In artikel 12.1 staat waarvoor de “Verkeer” aangewezen gronden zijn qua gebruik voor zijn bestemd. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat een “School” en “Wonen” in de vorm van 14 appartementen hier niet is toegestaan.
3. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
 - Het afwijken van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Hierover leest u meer in de bijlage ‘Ruimtelijke onderbouwing, ROC van Twente Dijkstraat Almelo’ bij deze vergunning met kenmerk ‘7162379_1684334720986_17052023_OROB_-_ROC_locatie_Dijkstraat_Almelo.pdf’ documentnummer D/23/593986. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.
 - In de kelder zijn 14 parkeerplaatsen ingericht tbv de appartementen. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeernorm van 1,8 voor huur-appartementen in het middensegment (buiten het centrum), zoals geldt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Ten aanzien van deze afwijking overwegen wij het volgende; Gezien de doelgroep (1 of 2 bewoners van gevorderde leeftijd per appartement) is de verwachting dat volstaan kan worden met dit lager aantal parkeerplaatsen. De overige ruimte wordt ingericht als stalling voor fietsen, scootmobiels of berging. Daarbij komt de nabijheid van uitstekende OV-voorzieningen. Mocht in de loop der tijd blijken, dat de parkeerbehoefte anders wordt, bijvoorbeeld omdat het schoolgebouw volledig wordt verbouwd tot appartementencomplex, dan kan het aantal parkeerplaatsen worden aangepast door bergruimte op te offeren. Hiermee sluiten we aan bij de verwachte parkeerbehoefte en doen we recht aan het principe van stimuleren van gebruik van het OV. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van het station niet nadelig beïnvloed.
 - U mag daarom afwijken van het bestemmingsplan. Dat staat in 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

II. Regels bij het afwijken van een bestemmingsplan

Als u, de vergunninghouder, afwijkt van het bestemmingsplan, zijn er regels waaraan u zich moet houden. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw en het gebruik gaan volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.22 en 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de werktekening(en);
 - andere documenten die horen bij de werkzaamheden.