

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**

Uw brief Uw kenmerk Zaaknummer Briefnummer Datum
 6803185 [REDACTED] [REDACTED] 25 juli 2022

Bijlage(n) Behandeld door
1 [REDACTED]

Onderwerp
Verlenen reguliere omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

U diende op 18 mei 2022 een aanvraag omgevingsvergunning in voor het verbouwen van de schuur tot deels schuur en deels tuinkamer op het perceel [REDACTED] te Almelo. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Wij verlenen u een omgevingsvergunning

Wij hebben besloten om u de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning vindt u in de bijlage.

Lees de vergunning goed door

Het is belangrijk dat u als vergunninghouder de aan de vergunning verbonden voorschriften naleeft. Als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is, neemt u daarmee een risico. Wij adviseren u daarom de vergunning inclusief de bijlagen zorgvuldig door te lezen. Dat verkleint de kans op misverstanden.

Aanvullende stukken na vergunningverlening

Moet u nog aanvullende stukken indienen na vergunningverlening? Dat kan door deze via het Omgevingsloket (OLO) aan de zaak toe te voegen. Het is ook mogelijk om deze stukken te sturen naar gemeente@almelo.nl onder vermelding van het zaaknummer.

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 [REDACTED]. Hieronder vindt u een toelichting op dit legesbedrag:

- Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Activiteit handelen in strijd met regels (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

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 [REDACTED]. De door u opgegeven bouwkosten komen hiermee overeen.

Factuur van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBT)

Het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBT) 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 [REDACTED] 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.

Bijlage:

— omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 mei 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de schuur tot deels schuur en deels tuinkamer op het perceel [REDACTED] te Almelo. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer [REDACTED].

Het betreft een verzoek van:



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

Rechtsbescherming

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending. Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de arrondissementsrechtbank.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 Wabo (de reguliere 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. 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.

Verlengen beslistermijn

Op 6 juli 2022 is de beslistermijn, overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 Wabo, éénmalig met ten hoogste 6 weken verlengd.

Bijbehorende documenten

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

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
6803185_1652900877840_papierenformulier.pdf	2.063.019	18-5-2022
6803185_1649094861605_DEF_Overkapping_Almelo_42m2.pdf	2.063.015	18-5-2022

6803185_1652302542785_tuinkamer_150m2_1.pdf	2.063.016	18-5-2022
6803185_1652302594651_tuinkamer_150m2_met_dak.pdf	2.063.017	18-5-2022
6803185_1652302962611_situatie_schets_150m2.pdf	2.063.018	18-5-2022
Ruimtelijke motivering - Verbouwen schuur [REDACTED] [REDACTED]	2.124.909	22-7-2022

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 de het (ver)bouwen van een bouwwerk. 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.
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 [REDACTED], 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening parkeren'. Hierin heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
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:
 - Wij hebben een algemene maatregel van bestuur. Daarin staat dat het bouwwerk mag afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo).
2. U leest meer over het bovenstaande punt in het hoofdstuk 'Het afwijken van het bestemmingsplan'.

Welstand

1. Het bouwwerk komt in een welstandsvrij gebied. Dat betekent dat wij niet controleren of het bouwwerk past in de omgeving. Bijvoorbeeld op uiterlijk, kwaliteit of gebruik van materialen. Dit besloot de gemeenteraad op 15 oktober 2013.

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;

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.

Bodem

1. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt bij voorkeur op het eigen terrein (aanvulling/ophoging) verwerkt.
2. 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 gemeentelijke bodemkwaliteitskaart raadplegen of vraag het de gemeentelijke bodemadviseur.
3. U of uw (onder)aannemer geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. Hiervoor maakt u gebruik van de internetmodule van het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). U bent op tijd als u de toepassing tenminste 5 dagen voor afvoer meldt.
4. Voordat u vrijkomende grond laat afvoeren moet deze grond mogelijk nog worden onderzocht op de aanwezigheid van PFOS-PFOA.
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
5. Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.

Riolering

1. Hemelwater moet zichtbaar bovengronds worden aangeleverd op de erf grens aan de straatzijde.

Meldingsplicht

U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar [REDACTED] [REDACTED], op (0546)-541111, of u stuurt een e-mail naar: gemeente@almelo.nl. Als u gebruik maakt van het e-mailadres, wilt u dan het zaaknummer vermelden?

Werkzaamheid	Hoe meldt u de werkzaamheid?	Wanneer meldt u de werkzaamheid?
Start van het werk (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden)	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
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 Vergunningverlening en Naleving.
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 het team Dagelijks Beheer, de beheerder openbare ruimte, op (0546) 54 11 11.
3. Komt u beschermde planten of dieren tegen tijdens de werkzaamheden? Houdt u zich 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.

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 buiten onze regels

1. Het perceel, waarop uw aanvraag betrekking heeft, ligt binnen de bestemmingsplannen [REDACTED], 'Parapluherziening wonen' en 'Parapluherziening parkeren'. Hierin heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Uw aanvraag is namelijk in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:
 - In artikel 7.2.1 staat dat op de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat de tuinkamer schuur voor een klein gedeelte op deze bestemming wordt gebouwd.
 - In artikel 10.2.2 staat dat op de bestemming 'Wonen' maximaal 125 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. de aanvraag gaat uit van een bijgebouw met een oppervlak van 149 m².
3. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
 - Het afwijken van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Hierover leest u meer in de bijlage bij deze vergunning met kenmerk [kenmerk].
 - U mag daarom afwijken van het bestemmingsplan. Dat staat in 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo en artikel 4, bijlage II Bor.

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.

Motivering afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 Bor en artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II Bor

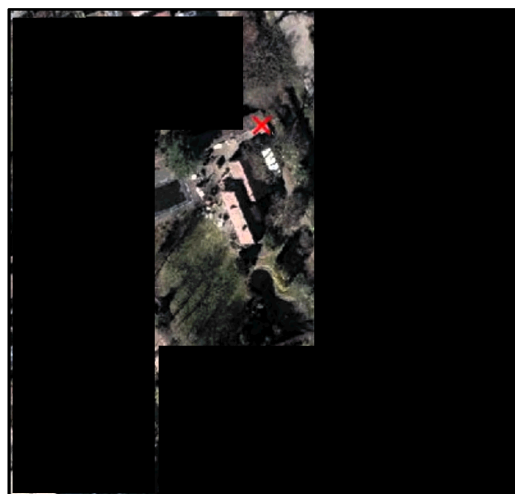
([REDACTED])

Inleiding:

Op 18 mei 2022 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een tuinkamer en herbouw van een schuur op de locatie [REDACTED] in Almelo. De initiatiefnemer is voornemens de huidige schuur te slopen en te herbouwen in de stijl van het hoofdgebouw. Daarnaast wordt de herbouw groter dan de bestaande schuurt omdat de nieuwe schuur ook een tuinkamer bevat. De realisatie van de tuinkamer en schuur is in strijd met het geldende planologische regime op deze locatie. De aanvraag is in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo). De aanvraag is om die reden getoetst aan het hiervoor geldende toetsingskader.



Afbeelding 1: Verbeelding



Afbeelding 2: Luchtfoto

Geldend planologisch regime:

Het geldende planologische regime op het perceel [REDACTED] in Almelo bestaat uit de bestemmingsplannen 'Parapluherziening parkeren', 'Parapluherziening Wonen' en [REDACTED]. Het (bouw)plan is hieraan getoetst.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren':

Op grond van artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' kan een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden slechts worden verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Als de beleidsregel tijdens de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.

De bestaande schuur bevat momenteel een carport ten behoeve van parkeren. De gewenste herbouw van de schuur zal ook een carport bevatten waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de parkeernorm behouden blijft. De bouw van de gewenste carport bij de bestaande

woning op de locatie [REDACTED] in Almelo heeft geen gevolgen voor de parkeerbehoefte ter plaatse. Er is dan ook geen sprake van strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen':

Op 23 maart 2020 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 29 juli 2020 in werking getreden. Het paraplubestemmingsplan geldt voor de bestemmingen waar volgens het geldende bestemmingsplan wonen (al dan niet via een functieaanduiding) is toegestaan. De gronden zijn bestemd voor wonen in een woning. Ingevolge artikel 3.2 mogen alleen hoofdgebouwen of gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming dat de gebruiksoppervlakte van woningen, als bedoeld in NEN 2580 minimaal 75 m² bedraagt. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.3 van dit bestemmingsplan in ieder geval verstaan: het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning, bewoning van een woning door meer dan één huishouden en het splitsen van een woning in meerdere woningen.

Het perceel aan de [REDACTED] heeft een woon- en tuinbestemming. De schuur wordt gerealiseerd bij een bestaande woning op de woonbestemming. De te bouwen schuur dient als berging, tuinkamer en carport en daarmee is het niet in strijd met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan [REDACTED]:

Het project is gelegen in het bestemmingsplan [REDACTED]. De schuur wordt gebouwd op grond met de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Artikel 7.2.1 bepaalt dat binnen de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd. Onder 'gebouw' wordt op grond van artikel 1.28 van het bestemmingsplan [REDACTED] verstaan: "elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt". De schuur is in dit (bouw)plan een door meer dan één wand omsloten ruimte.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Artikel 10.2.2 bepaalt dat binnen de bestemming 'Wonen' bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' mogen worden gebouwd mits de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 125 m² bedragen voor percelen groter dan 1000 m², zoals bepaalt in artikel 10.2.2 onder f onder 2. De te realiseren schuur bedraagt maximaal 149m².

Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.1 en artikel 10.2.2 onder f onder 2 van het bestemmingsplan [REDACTED]

Afwijken bestemmingsplan '[REDACTED]' van maximale oppervlakte bijgebouw in bestemming 'Wonen':

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels uit artikel 10.2.2 onder f onder 2. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Bor biedt de mogelijkheid om ten aanzien van deze strijdigheid van de geldende bestemmingsplanregels af te wijken. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Bor kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Onder 'bijbehorend bouwwerk' wordt op grond van artikel 1, eerste lid van Bijlage II Bor verstaan: "*uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak*". Hieronder valt de gewenste carport.

Afwijken bestemmingsplan [REDACTED] van verbod op gebouwen in bestemming 'Tuin':

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels uit artikel 7.2.1. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Bor biedt de mogelijkheid om ten aanzien van deze strijdigheid van de geldende bestemmingsplanregels af te wijken. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Bor kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo heeft de gemeente Almelo beleidsregels vastgesteld. Voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo, gelden de 'Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)', welke door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo op 24 maart 2015 zijn vastgesteld (hierna: de beleidsregels).

Op 2 juni 2020 zijn aanvullende beleidsregels vastgesteld. Dit zijn de 'Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen' (hierna: de aanvullende beleidsregels). Deze beleidsregels zijn op 8 september 2020 in werking getreden.

In artikel 4 van de beleidsregels zijn bepalingen opgenomen voor een bijbehorend bouwwerk bij een woning (binnen de bebouwde kom). Onderscheid wordt gemaakt tussen de bouw in voor- en achtertuin gebied. Op grond van artikel 1 van de beleidsregels wordt 'achtertuin gebied' als volgt gedefinieerd: "Erf aan de achterkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw". Onder 'voortuin gebied' wordt verstaan: "Erf dat geen onderdeel is van het achtertuin gebied". De schuur wordt in zijn geheel gebouwd in het achtertuin gebied.

Artikel 3 van de beleidsregels bepaalt dat in principe medewerking wordt verleend aan een verzoek voor het afwijken van de bestemmingsplanregels als het (bouw)plan voldoet aan de in artikel 4 tot en met artikel 17 van de beleidsregels gestelde bepalingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu van de omgeving en de verkeersveiligheid, alsmede geen sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur, dan wel de samenhang van de omgeving.

Beoordeling van maximale oppervlakte bijgebouw in de bestemming 'Wonen'

De gewenste schuur heeft een oppervlakte van circa 149 m². In de beleidsregels is een maximale oppervlakte van 125 m² aan bijgebouwen opgenomen voor percelen groter dan 1000 m². Het bouwplan voldoet daarmee niet aan de in artikel 4 lid 3 van de beleidsregels opgenomen bepalingen. Doordat de gewenste schuur ten opzichte van de bestaande bebouwing beter bij de omgeving past en de bebouwing in de tuinbestemming afneemt, zien wij de nieuwe situatie als een positieve ontwikkeling. Daarnaast is het perceel groter dan 2000m² waardoor het perceel voor meer dan 50% onbebouwd blijft. Om die reden wordt conform artikel 4, onderdeel 1 onder a van bijlage II van het Bor (buitenplans) afgeweken van de bestemmingsplanregels en is er in dit geval is geen weigeringsgrond van toepassing.

Beoordeling afwijking tuinbestemming

De gewenste schuur wordt grotendeels in de woonbestemming aan de noordwestzijde van de bestaande woning gerealiseerd. In de tuinbestemming wordt circa 11 m² van de schuur gebouwd. Op grond van de beleidsregels is de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter. De bouwhoogte van de schuur is 2,80 meter. Bij de huidige bebouwing is de carport gesitueerd in de tuinbestemming. Ten opzichte van de gewenste situatie zal de carport van de te realiseren schuur naar het westen verschuiven waardoor de bebouwing in de tuinbestemming omlaaggaat. Het is van belang om mee te nemen dat de bestemming tuin op dit perceel zijn voornaamste functie verloren heeft doordat het perceel reeds is afgeschermd van de publieke ruimte door een dicht beplante groenstrook aan de oostzijde van het perceel. Daarnaast wordt de gewenste schuur gebouwd in de stijl van de woning waardoor er meer eenheid ontstaat op het perceel. De mogelijkheid om de carport in de woonbestemming te realiseren is niet wenselijk aangezien er in die situatie een lastige bocht om de woning gemaakt moet worden om te parkeren. Er is verder geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving, de verkeersveiligheid of de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur, dan wel van de samenhang van de omgeving.

Het (bouw)plan voldoet hiermee aan de in artikel 4 lid 3 van de beleidsregels opgenomen bepalingen. De carport was in de bestaande situatie al aanwezig en de vervanging zorgt voor minder bebouwing in de bestemming 'Tuin'. Om die reden wordt conform artikel 4 lid 3 van de beleidsregels in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 onder a van bijlage II van het Bor (buitenplans) afgeweken van de bestemmingsplanregels en is er in dit geval geen weigeringsgrond van toepassing.

Er is verder geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving, de verkeersveiligheid of de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur, dan wel van de samenhang van de omgeving.

Economische uitvoerbaarheid:

De kosten voor deze procedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid moet opgemerkt worden dat het in onderhavige situatie een particulier initiatief betreft, waarbij de gemeente buiten de procedure geen verdere activiteiten onderneemt.

Conclusie:

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een schuur op de locatie [REDACTED] in Almelo is in strijd met het bestemmingsplan [REDACTED]. Er is echter geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en door toepassing te geven artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Bor (buitenplanse afwijking) kan medewerking worden verleend aan het bouwplan.