

Twinta Projectontwikkeling B.V.

H. Hartstralaan 100
7555 PJ Hengelo
info@twinta.nl

Verzenddatum	Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage(n)
14 mei 2024		7981319	0000583250	Zie 'Overzicht'

Behandeld door

Onderwerp

Definitieve omgevingsvergunning

Beste heer

Op 3 augustus 2023 ontvingen wij uw aanvraag. Het gaat om het verbouwen en permanent mogen gebruiken van het tijdelijke woonzorgcomplex 'De Wheehof', het bouwen van rondgangen en verbindingsgangen en het brandveilig gebruik van een bouwwerk op het adres De Stoevelaar 1a t/m 1f in Goor, kadastraal bekend Goor, sectie C, nummer 6189. In deze brief leest u ons definitieve besluit.

Ontwerp omgevingsvergunning

Wij hebben het ontwerp van de vergunning gepubliceerd in het Hofweekblad en op www.officielebekendmakingen.nl. Samen met de bijbehorende stukken heeft deze vanaf 28 maart 2024, voor zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Goor. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder bij ons zienswijzen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Vergunning verleend

U krijgt de vergunning volgens artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de 'overweging' leest u waarom wij de vergunning verlenen. Daarnaast vindt u op het 'overzicht' de bijlagen die bij de vergunning horen.

Beroep

Tegen dit besluit kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum van publicatie beroep instellen bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle. U kunt ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt hiervoor een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op genoemde site voor de voorwaarden. Nadere informatie over het indienen van een beroepschrift kunt u vinden op onze website.

Publicatie

Het besluit wordt op 22 mei 2024 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl en in het Hofweekblad.

Gebruik maken van de vergunning

De vergunning treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is afgelopen. Deze termijn bedraagt zes weken. Belanghebbenden kunnen een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank. Als een voorlopige voorziening binnen deze termijn wordt ingediend dan treedt de vergunning pas in werking nadat de rechter hierover een beslissing heeft genomen.

Kosten aanvraag om vergunning

Aan het behandelen van de aanvraag zijn kosten verbonden. U ontvangt hiervoor een rekening.

Zorgplicht soortenbescherming

Misschien hebt u ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit heeft te maken met het beschermen van plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarom adviseren wij u te onderzoeken of bescherming nodig is. Ook welke maatregelen u dan moet treffen. De provincie is hiervoor verantwoordelijk. Kijk voor meer informatie op de [website](#) van provincie Overijssel.

Vragen?

Hebt u vragen? Ik beantwoord ze graag. Bel mij dan via 0547-858585. Mailen kan ook: @hofvantwente.nl. Wilt u ons kenmerknnummer 0000583250 vermelden als u contact met mij hebt? Dan kan ik u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Hof van Twente,

Senior medewerker Vergunningverlening

Een (digitaal) afschrift van deze brief is verzonden aan: Te Kiefte Architecten B.V., T.a.v. dhr.

OVERZICHT

Overzicht van bijlagen bij het ontwerpbesluit van 14 mei 2024 met kenmerknummer 0000583250 op het adres De Stoevelaar 1a t/m 1f in Goor.

Bijlagen ontvangen bij aanvraag

1. Aanvraagformulier van 3 augustus 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
2. Tekening B00 (Situatie bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
3. Tekening B01 (Situatie nieuw) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
4. Tekening B02 (Inrichting bouwterrein) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
5. Tekening B03 (Fundering bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
6. Tekening B04 (Fundering nieuw) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
7. Tekening U04 (Begane grond nieuw) van 16 februari 2024, ingekomen op 5 maart 2024;
8. Tekening B05 (Begane grond bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
9. Tekening U06 (1^e Verdieping nieuw) van 5 februari 2024, ingekomen op 5 maart 2024;
10. Tekening B07 (1^e Verdieping bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
11. Tekening U08 (2^e Verdieping nieuw) van 16 februari 2024, ingekomen op 5 maart 2024;
12. Tekening B09 (2^e Verdieping bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
13. Tekening B11 (Dak bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
14. Tekening B12 (Dak nieuw) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
15. Tekening P12 (Gevels nieuw) van 21 december 2023, ingekomen op 4 januari 2024;
16. Tekening B13 (Gevels bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
17. Tekening B15 (Gevels binnen nieuw) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
18. Tekening B16 (Doorsneden bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
19. Tekening B17 (Doorsneden nieuw) van 5 maart 2024, ingekomen op 14 maart 2024;
20. Tekening B18 (Principe details pand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
21. Tekening B19 (Principe details gang) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
22. Tekening B20 (Brandveiligheid bestaand) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
23. Tekening B22 (Impressie) van 2 augustus 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
24. Tekening B23 (Impressie) van 4 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
25. Tekening B24 (Impressie) van 4 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;

26. Tekening B25 (Impressie) van 4 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
27. Tekening U24 (Brandveiligheid nieuw) van 16 februari 2024, ingekomen op 5 maart 2024;
28. Tekening B29 (Opbouw containers) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
29. Tekening B30 (Technisch blad begane grondvloer) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
30. Tekening B31 (Technisch blad 2^e verdiepingsvloer) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
31. Tekening B32 (Technisch blad dakconstructie) van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
32. Tekening B001 (Fundering units) van 9 juli 2013, ingekomen op 1 december 2023;
33. Tekening (Staalconstructie) van 1 februari 2008, ingekomen op 1 december 2023;
34. Tekening A0-S01 (Hemel-/ en vuilwaterafvoer installaties, begane grond) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
35. Tekening A0-S02 (Hemel-/ en vuilwaterafvoer installaties, 1^e verdieping) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
36. Tekening A0-S03 (Hemel-/ en vuilwaterafvoer installaties, 2^e verdieping) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
37. Tekening A0-S04 (Hemel-/ en vuilwaterafvoer installaties, dak) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
38. Tekening A0-E01 (Elektrotechnische installaties begane grond) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
39. Tekening A0-E02 (Elektrotechnische installaties 1^e verdieping) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
40. Tekening A0-E03 (Elektrotechnische installaties 2^e verdieping) van 20 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
41. Verkennend bodemonderzoek van 11 januari 2019, ingekomen op 3 augustus 2023;
42. Nader (bodem)onderzoek asbest van 25 mei 2021, ingekomen p 3 augustus 2023;
43. Memo: Voorstel nader (bodem)onderzoek asbest van 23 maart 2021, ingekomen op 3 augustus 2023;
44. Beschikking Wet bodembescherming van 4 augustus 2022, ingekomen op 3 augustus 2023;
45. BENG rapportage van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
46. Ventilatieberekening (Algemeen begane grond) van 6 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
47. Ventilatieberekening (Woonruimte) van 18 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
48. Ventilatieberekening (Prikkelarme ruimte) van 18 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
49. Ventilatieberekening (algemeen 2^e verdieping) van 18 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
50. Ventilatieberekening (algemeen 1^e verdieping) van 18 juli 2023, ingekomen op 3 augustus 2023;
51. Notitie: Toelichting verduurzaming van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
52. Daglichtberekening van 8 september 2023, ingekomen op 11 september 2023;
53. Memo: toelichting maatregelen brandveiligheid De Wheehof van 21 december 2023, ingekomen op 4 januari 2024;

- 54. Email: bevestiging leverancier voorzetwand in Brandklasse B van 21 december 2023, ingekomen op 4 januari 2024;
- 55. Hoofdberekening TO van 1 november 2023, ingekomen op 1 december 2023;
- 56. Uitgangspuntenrapport DO van 31 mei 2013, ingekomen op 1 december 2023;
- 57. Statische berekening van 9 juli 2013, ingekomen op 1 december 2023;

Bijlagen bij activiteit 'bouwen'

Overweging en voorschriften

Bodemverklaring van 12 februari 2024

Bijlagen bij activiteit 'brandveilig gebruik'

Overweging en voorschriften

Overwegingen bij activiteit 'bouwen'

De aanvraag is getoetst aan de volgende onderdelen:

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan 'Goor'. Het heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 16) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' (artikel 32). Daarbij geldt de functieaanduiding 'Wonen' en de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 37.4) en 'Milieuzone – Intrekgebied' (artikel 37.3). Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Welstand

De stadsbouwmeester heeft voor het bouwplan op 10 oktober 2023 een gunstig advies uitgebracht. Wij hebben dit advies overgenomen. Het bouwplan voldoet volgens ons aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Archeologie

Voor het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit komt omdat de oppervlakte van de totale bodemingrepen minder is dan 5.000 m². Een archeologisch onderzoek is hierdoor niet nodig. Als u archeologische resten aantreft, dan moet u dit melden. Dit leest u in de voorschriften.

Brandveiligheid

Voor de brandveiligheid van het bouwplan is advies ingewonnen bij Brandweer Twente. Bij de beoordeling van het bouwplan is de brandweer uitgegaan dat het bestaande deel voldoet aan de geldende regelgeving. Het advies gaat over aanpassingen aan het gebouw welke eerst een tijdelijke status had en nu een permanente status krijgt.

Op 6 februari 2024 hebben wij een negatief advies ontvangen van de brandweer omdat op tekening niet alle brandcompartimenteringen waren weergegeven. Daarnaast ontbrak de aanduiding met betrekking tot de brandwerendheid en de weerstand tegen rookdoorgang (bepaald volgens NEN 6075). Op 5 en 14 maart 2024 hebben wij aangepaste tekeningen ontvangen die wij voor advies bij Brandweer Twente hebben neergelegd.

Op 18 maart 2024 hebben wij advies van de brandweer ontvangen. Brandweer Twente heeft positief geadviseerd, mits de houten geveldelen waaraan Brandklasse B is gesteld, elke 10 jaar opnieuw worden behandeld (zoals de leverancier voorschrijft). De brandweer ziet geen belemmeringen voor de brandveiligheid of voor de brand- en rampenbestrijding. Wij hebben dit advies overgenomen en een voorschrift verbonden aan deze beschikking. Dit leest u in de voorschriften.

Bodemgesteldheid

De bodem van het bouwterrein is geschikt voor het realiseren van het bouwplan. Dit blijkt uit het onderzoeksrapport. Wij hebben hiervoor op 12 februari 2024 een verklaring afgegeven.

Woningwet, Bouwbesluit en bouwverordening

Ook voldoet het bouwplan, voor zover dit in de aanvraag is weergegeven, aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening als het voldoet aan de volgende voorschriften.

Voorschriften

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden. Zorg dat u zich aan deze voorschriften houdt. Zo voorkomt u dat wij hiertegen optreden.

1. Tenminste vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden moet u dit melden bij het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH).
2. U mag pas beginnen met de werkzaamheden nadat door het team VTH de juiste situering en het peil ter plaatse zijn gecontroleerd en goedgekeurd.
3. Van alle te maken constructies moet u, minimaal twee weken voordat u met de werkzaamheden begint, de tekeningen en statische berekeningen ter beoordeling indienen bij het team VTH.
4. Als u tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten aantreft, dan moet u dat melden bij team VTH.
5. De houten geveldelen waaraan een Brandklasse B is gesteld moeten elke 10 jaar opnieuw worden behandeld (conform de voorschriften van de leverancier);
6. Tenminste twee dagen voor het betonstorten moet u dit aan het team VTH melden.
7. Na de uitvoering van de werkzaamheden moet u dit melden bij het team VTH.

Melden werkzaamheden

De meldingen kunt u doorgeven via www.hofvantwente.nl/toezicht. Wij kunnen u dan snel helpen. U kunt ook bellen met 0547-858585. Voor het behandelen van uw melding vragen wij om de volgende gegevens:

- Uw persoonlijke gegevens (naam en telefoonnummer).
- Locatie van de werkzaamheden.
- Kenmerk van de vergunning of correspondentiebrief.
- Datum van de werkzaamheden.

VERKLARING

Betreffende een bodemonderzoek als bedoeld in artikel 2.1.5 van de bijlage bij de bouwverordening Hof van Twente 2012.

Beoordelend het rapport ingekomen : 13 juli 2023

Ten behoeve van het bouwplan : Twinta Projectontwikkeling B.V.

Voor het bouwen van : woon- zorgcomplex

Op de locatie plaatselijk bekend : Stoevelaar 1 te Goor

Opgesteld door het onderzoeksbureau:

- Evaluatieverslag sanering categorie immobiel De Stoevelaar 1 in Goor (Ortageo, kenmerk 215405/R01, ondertekend 13 juli 2022);
- Beschikking Wet bodembescherming Evaluatie Immobiel BUS sanering De Stoevelaar 1 in Goor (Omgevingsdienst Twente, kenmerk Z2022-ODT-009007).

Wordt hierbij verklaard dat:

- A. De saneringsdoelstelling voor verwijdering van de asbestverontreiniging met een terugsaneerwaarde van 100 mg/kg ds. is behaald.
- B. Het onderzochte perceelsgedeelte geschikt is voor de verwezenlijking van genoemd bouwplan;
- C. Ingestemd wordt met de in bedoeld rapport opgenomen motivering voor het niet uitvoeren van een nader onderzoek;
- D. De grond niet zonder meer in het grondverkeer mag worden gebracht.
- E. Er beperkingen kunnen worden opgelegd voor het lozen van het grondwater indien er bij de bouw gebruik gemaakt wordt van bronnering.

De geldigheidsduur van deze verklaring is beperkt en afhankelijk van het gebruik van het terrein.

Goor, 12 februari 2024

Hoogachtend,

Medewerker Bodem

Overweging activiteit 'brandveilig gebruik'

De aanvraag heeft betrekking op het brandveilig gebruiken van een gebouw zoals aangegeven op de tekeningen die bij deze vergunning horen. Bij normaal gebruik zullen er maximaal 60 personen tegelijk in het gebouw aanwezig zijn.

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken van het gebouw 'De Wheehof' moet worden getoetst aan hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012. Het betreft een gebouw met een gezondheidszorgfunctie met bed gebied.

Wij hebben voor de inhoudelijke beoordeling advies gevraagd aan Brandweer Twente. Op 18 maart 2024 hebben wij een positief advies ontvangen. Brandweer Twente komt tot de conclusie dat op basis van het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat de brandveiligheid van het gebouw voldoende is gewaarborgd zodat de vergunning verleend kan worden.

Voorschriften

1. De vergunning moet aanwezig zijn in het bouwwerk waar de activiteit plaatsvindt.
2. De voorschriften in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit zijn van toepassing.
3. Voordat u het pand in gebruik gaat nemen moet u dit melden bij de afdeling Leefomgeving, team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

Melden werkzaamheden

Wij verzoeken u bij voorkeur meldingen door te geven via www.hofvantwente.nl/toezicht. U kunt ook bellen met 0547-858585. Om de melding in behandeling te kunnen nemen vragen wij u om de volgende informatie:

- Uw persoonlijke gegevens (naam en telefoonnummer).
- Locatie van de werkzaamheden.
- Kenmerk vergunning of correspondentiebrief.
- Datum van de werkzaamheden.