

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

Assendorperstraat 29
8012DE ZWOLLE

Almelo, 28 oktober 2024

Betreft: Aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning G. van der Muelenweg 2 in Nijverdal
DSO-nummer: 2024061201047
Zaaknummer: Z2024-ODT-009102

Geachte ,

Op 12 juni 2024 heb ik van uw gemachtigde Het Voorland B.V. een aanvraag voor tijdelijke een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar. De aanvraag heeft betrekking op de locatie aan de G. van der Muelenweg 2 te Nijverdal.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2024-ODT-009102.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag deel ik u het volgende mede.

Besluit

Ik heb besloten de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar te verlenen. Voor de inhoud en motivering van de omgevingsvergunning verwijs ik u naar het bijgevoegde besluit.

Publicatie en bezwaar

Dit besluit wordt binnenkort gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl. Een belanghebbende kan binnen zes weken vanaf de dag na bekendmaking daarvan bezwaar maken tegen dit besluit.

Vragen?

Neem dan contact op met van de Omgevingsdienst Twente. U kunt
hem bereiken via 0546-749 500 of per e-mail op info@odtwente.nl. Vermeld dan wel
het zaaknummer als u reageert op deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,

Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Afschrift(en):

- Provincie Overijssel
- Gemeente Hellendoorn

Bijlage(n):

- Besluit

BESLUIT TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

BESLUIT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5.1 EERSTE LID ONDER A en
ARTIKEL 5.1 TWEEDE LID ONDER A. en
ARTIKEL 5.18 in samenhang met ARTIKEL 5.21 OMGEVINSWET
en ARTIKEL 8.0a, TWEEDE LID, van het Besluit kwaliteit leefomgeving

Naam bedrijf: Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.
Adres locatie: G van der Muelenweg 2 te Nijverdal.
Zaaknummer: Z2024-ODT-009102

Inhoud

1.	Besluit.....	5
1.1	Onderwerp	5
1.2	Besluit	5
1.3	Ondertekening.....	6
1.4	Rechtsmiddelen.....	6
2.	Voorschriften.....	7
2.1	Omgevingsplanactiviteit bouwen	7
2.2	Technische bouwplanactiviteit	7
3.	Procedurale overwegingen.....	10
3.1	Gegevens aanvrager	10
3.2	Projectbeschrijving	10
3.3	Omschrijving van de aanvraag	10
3.4	Bevoegd gezag	11
3.5	Volledigheid van de aanvraag/verlengen beslistermijn	11
3.6	Procedure.....	11
3.7	Advies	11
4.	Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit bouwen	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Toetsing	12
4.3	Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit	12
4.4	Conclusie	17
5.	Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit Uitweg.....	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Toetsing	18
5.3	Conclusie	18
6.	Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit.....	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Toetsing	19
6.3	Conclusie	19
7.	Inhoudelijke overwegingen Technische Bouwplanactiviteit.....	20
7.1	Algemeen	20
7.2	Toetsing	20
7.3	Conclusie	20

1. Besluit

1.1 Onderwerp

Op 12 juni 2024 hebben wij van u een aanvraag voor tijdelijke een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar. De aanvraag heeft betrekking op de locatie aan de G van der Muelenweg (ong.) te Nijverdal.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2024-ODT-009102.

Concreet wordt verzocht om:

1. een vergunning ex artikel 5.1, lid 1, van de Omgevingswet;
 - a. omgevingsplanactiviteit: bouwen
 - i. Afwijken d.m.v. Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit; omgevingsplanactiviteit: Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren;
 - omgevingsplanactiviteit: uitweg.
2. een vergunning ex artikel 5.1, lid 2, van de Omgevingswet.
 - a. Technische bouwactiviteit.

1.2 Besluit

Ik besluit gelet op de overwegingen die zijn genomen in deze vergunning en gelet op de Omgevingswet:

- I. De tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar op de locatie G van der Muelenweg (ong.) naast G van der Muelenweg 2 en tegenover G van der muelenweg 3 te Nijverdal. Hier zijn specifieke voorwaarden en voorschriften aan verbonden die gerespecteerd dienen te worden.
- II. Na de aangevraagde termijn van 15 jaar, uiterlijk 26 oktober 2039, moeten deze activiteiten, het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi, zijn beëindigd en dienen beëindigd te blijven. Tevens is de vergunninghouder verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben en te houden.
- III. Dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van deze vergunning:
 - Samenvatting 005
 - sb 24190_v3 dd 01-10-2024 informatiecentrum en Kantoor Ten Cate.pdf
 - SB23170.01 Detailberekening bevestiging puien - Kubuskantoor_v0.pdf
 - 2326_tekeningenboek_26-10-2023.pdf
 - 241901c_A-AW Trappen 1459666 - De Vries - Onder- en bovenkwart - V1.3a (002).pdf
 - 240820_001 - SITUATIE.pdf
 - 3312 - AERIUS berekening HMO tijdelijke kantoorgebouwen Toray.pdf
 - AERIUS projectberekening HMO tijdelijke kantoorgebouwen.pdf
 - 240828 QS F-F G. van Muelenweg Nijverdal.pdf
 - 240802_HV-40910_tijdelijke kantoorunits.pdf

- R0240243A2 BENG.pdf
- R0240243A1 Bbl berekening.pdf
- R0240243 Brandveiligheid.pdf
- 240610_002 - BESTAANDE SITUATIE.pdf

1.3 Ondertekening

Almelo, 28 oktober 2024,
namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,

Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

1.4 Rechtsmiddelen

Dit besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Daarnaast wordt een kennisgeving gepubliceerd op www.officielebekandmakingen.nl. De dag na de bekendmaking treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken na bekendmaking kan bezwaar worden aangetekend bij de Provincie Overijssel. Informatie hierover kunt u vinden op

https://regelen.overijssel.nl/Producten_en_diensten/Bezwaar_klacht_informatie_schade/Bezwaar_tegen_beslissing_provincie_Overijssel

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, sector Bestuursrecht. Voor informatie over het indienen van een verzoek belt u met de Rechtbank Overijssel: 088 - 361 55 55.

2. Voorschriften

2.1 Omgevingsplanactiviteit bouwen

Voorschriften op basis van het Omgevingsplan

2.1.1

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
- het straatpeil is uitgezet.

2.2 Technische bouwplanactiviteit

Voorschriften op basis van o.a. §7.1.1 Algemeen en §7.1.2. Procedure bouwwerkzaamheden Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

2.2.1

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend bij info@odtwente.nl:

Bouwveiligheidsplan

- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden deze dient voor aanvang bouw ter goedkeuring aangeleverd te worden;
- afsluiten van de weg i.v.m. bouwwerkzaamheden dient ook in overleg en met goedkeuring van de gemeente Hellendoorn plaats te vinden. Hier dient dan ook tijdig contact over opgenomen te worden met de gemeente Hellendoorn.

Brandveiligheid

- De programma's van Eisen (PvE's) van de brandveiligheidsinstallaties dienen voor aanvang bouw ter goedkeuring, door de brandweer Twente, aangeleverd te worden.

Hemelwaterafvoer

- U dient de afvoer van het HWA naar de Wadi en de aansluiting op het riool voor DWA af te stemmen met de gemeente Hellendoorn al vorens het kan worden aangelegd en worden aangesloten.

2.2.2

Met de bouw van de desbetreffende onderdelen mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn overgelegd aan en zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

2.3 Algemeen

Voorschriften op basis van o.a. §7.1.1 Algemeen en §7.1.2. Procedure bouwwerkzaamheden Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

2.3.1 BBL en bouwverordening

Het Bouwen gaat volgens de regels van het BBL en de bouwverordening van de gemeente Hellendoorn.

2.3.2 Aanwezige gegevens en bescheiden

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn of via internet bekeken kunnen worden. Indien de toezichthouder daarom vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;

2.3.3 Bodem

De volgende regels dienen opgevolgd te worden:

- De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt bij voorkeur op het eigen terrein (aanvulling/ophoging) verwerkt;
- 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 (inclusief PFAS) raadplegen of vraag het de gemeentelijke bodemadviseur;
- U of uw (onder)aannemer geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. Hiervoor maakt u gebruik van de internetmodule van het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>). U bent op tijd als u de toepassing tenminste één week voor afvoer meldt;
- 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.
- Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.
- Er mogen geen wandelpaden in de bestemming “Groen” worden aangelegd ten bate van gebruikers van het tijdelijke kantoorpand. Deze gronden zijn verder niet onderzocht.

2.3.4 Flora & Fauna

De volgende regels dienen opgevolgd te worden:

- buiten het broedseizoen van de vogels werken;
- er mogen geen zoogdieren of amfibieën gedood worden;
- de werkzaamheden moeten aan de hand van een ecologisch werkprotocol uitgevoerd worden, zodat de zorgplicht en het zorgvuldig handelen voldoende worden geborgd.

2.3.5 bestaande uitweg in gebruik nemen

Voor de bestaande uitweg in gebruik kan worden genomen dient er contact/overleg met de gemeente Hellendoorn te zijn geweest.

- Hier zal doormiddel van wegmarkeringen (o.a. haaiantanden en verkeersborden) de in- en uitrit situatie voor de parkeerplaatsen (d.m.v. eenrichtingsverkeer) de verkeerveiligheid voor het verkeer en aansluitende fietspad geborgd dienen te worden. De aanvrager dient voor het aanleggen van de nieuwe wegverharding en de parkeerplaatsen op eigen terrein contact hierover op te nemen met de gemeente Hellendoorn.

2.3.6 Meldingsplicht/informatieplicht

De volgende regels dienen opgevolgd te worden:

- Onderdelen van het bouwwerk waarvoor u toestemming nodig heeft volgens deze vergunning worden, volgens de afspraken, gemeld bij info@odtwente.nl;
- De start van de werkzaamheden (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden) op de bouwlocatie moet minimaal 2 werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij info@odtwente.nl;
- Aanvullen van grond moet minimaal 2 werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij info@odtwente.nl;
- Leggen van de fundering moet minimaal 2 werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij info@odtwente.nl;
- Storten van beton moet minimaal 2 werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij info@odtwente.nl;
- Afronden van de rioleringsputten en grond- en riool aansluitleidingen moet minimaal 2 werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij info@odtwente.nl;
- Het gereedkomen van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet direct na het gereedkomen worden gemeld bij info@odtwente.nl. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.

3. Procedurele overwegingen

3.1 Gegevens aanvrager

Op 12 juni 2024 is een tijdelijke aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet ingediend. Het betreft een verzoek van Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

3.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar op de locatie G van der Muelenweg (ong.) naast G van der Muelenweg 2 en tegenover G van der muelenweg 3 te Nijverdal

- Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een tijdelijke vergunning aangevraagd voor de activiteiten:
 - o Omgevingsplanactiviteit: bouwen.
 - Afwijken d.m.v. buitenplanse omgevingsplanactiviteit
 - o Omgevingsplanactiviteit: Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid Uitvoeren
 - o Omgevingsplanactiviteit: Uitweg
 - o Technische bouwplanactiviteit

3.3 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende documenten:

- Samenvatting 005
- sb 24190_v3 dd 01-10-2024 informatiecentrum en Kantoor Ten Cate.pdf
- SB23170.01 Detailberekening bevestiging puien - Kubuskantoor_v0.pdf
- 2326_tekeningenboek_26-10-2023.pdf
- 241901c_A-AW Trappen 1459666 - De Vries - Onder- en bovenkwart - V1.3a (002).pdf
- 240820_001 - SITUATIE.pdf
- 3312 - AERIUS berekening HMO tijdelijke kantoorgebouwen Toray.pdf
- AERIUS projectberekening HMO tijdelijke kantoorgebouwen.pdf
- 240828 QS F-F G. van Muelenweg Nijverdal.pdf
- 240802_HV-40910_tijdelijke kantoorunits.pdf
- R0240243A2 BENG.pdf
- R0240243A1 Bbl berekening.pdf
- R0240243 Brandveiligheid.pdf
- 240610_002 - BESTAANDE SITUATIE.pdf

3.4 Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten van Overijssel zijn bevoegd gezag voor de inrichting. Dit volgt uit artikel 4.16 van het Omgevingsbesluit.

3.5 Volledigheid van de aanvraag/verlengen beslistermijn

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. Op 2 augustus 2024 hebben wij de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen met ontbrekende gegevens. De aanvrager heeft op 4 oktober 2024 de gevraagde gegevens aangeleverd. 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 in behandeling genomen. Op 2 augustus is tevens de termijn verlengt met eenmalig 6 weken.

3.6 Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere (korte) voorbereidingsprocedure als beschreven in artikel 4:1 Awb. Gelet hierop hebben wij overeenkomstig artikel 4:3a Awb van de aanvraag kennis gegeven op www.officielebekendmakingen.nl.

3.7 Advies

In het Omgevingsplan, de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het BBL worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Wij hebben de aanvraag ter advies aan de constructeur, Brandweer Twente en de gemeente Hellendoorn verzonden.

Op 23 september 2024 hebben wij van de constructeur een advies constructieve veiligheid ontvangen. Dit advies hebben wij verwerkt in de inhoudelijke overwegingen en voorschriften.

Op 19 september 2024 hebben wij van de Veiligheidsregio Twente (Brandweer Twente) een advies ontvangen. Dit advies hebben wij verwerkt in de inhoudelijke overwegingen en voorschriften.

Op 31 juli 2024 hebben van de gemeente Hellendoorn een advies ontvangen. Dit advies hebben wij verwerkt in de inhoudelijke overwegingen en voorschriften.

4. Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit bouwen

4.1 Algemeen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de gestelde toetsingsaspecten zoals opgenomen in het Omgevingsplan. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

4.2 Toetsing

Toetsing aan het Omgevingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het omgevingsplan “Gemeente Hellendoorn”, “Bedrijvenpark Noord te Nijverdal”, “paraplubestemmingsplan parkeren 2018/2021” geldt. De gronden hebben de bestemming “Bedrijventerrein - Industrie”, “Bedrijf – 3.2”, “Groen” en “Geluidszone-industrie”. De te bouwen bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn en mogen niet hoger zijn dan 8 meter. Het tijdelijke kantoor voldoet hieraan. De aanvraag is strijdig voor het aanleggen van een gedeelte van de parkeerplaatsen en de wegverharding in de bestemming “Groen”. Het betreft hier een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar. Via de directe regels maar ook niet doormiddel van de binnenplanse afwijkingsregels kan hier aan mee worden gewerkt. Hieraan kan alleen worden meegewerkt doormiddel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Gezien het hier om een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning gaat voor een tijdelijk bouwwerk voor de duur van 15 jaar. Is welstand niet van toepassing o.b.v. het vigerende omgevingsplan.

Milieu

Bij de toetsing van het tijdelijke kantoor is o.b.v. de informatie die is verstrekt door de aanvrager er vanuit gegaan dat er geen goederen/materialen of milieubelastende activiteiten o.b.v. de BAL hierin zullen worden opgeslagen of plaats zullen vinden die melding- of vergunning plichtig zijn. Mocht later toch blijken dat er goederen/materialen of milieubelastende activiteiten plaatsen vinden dan zal er als nog een milieumelding of omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Een verzoek tot een omgevingsplanactiviteit: bouwen moet tevens worden beschouwd als een verzoek om af te wijken doormiddel van een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

4.3 Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt slechts verleend als wordt aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies is op de desbetreffende locatie waarvoor de afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is conform artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.

Er dient voldaan te worden aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden ook.

Aanvullende beoordelingskaders:

- Omgevingsvisie (gemeente/provincie)
- Gemeentelijk/provinciaal beleid
 - o Woningbouw/parkeren/klimaat/energietransitie/gezondheid/geur/geluid

4.3.1 Toetsing

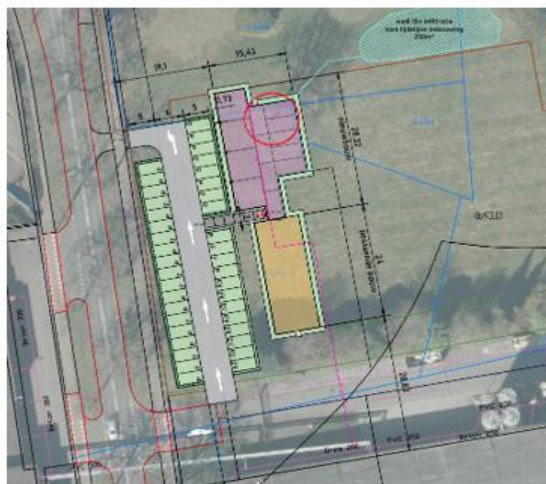
Projectbeschrijving

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V. is voornemens om een tijdelijk kantoor t.b.v. het bedrijf Toray te bouwen/plaatsen met parkeerplaatsen en een aansluiting op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar. Op de locatie G van der Muelenweg (ong.) naast G van der Muelenweg 2 en tegenover G van der muelenweg 3 te Nijverdal

Het tijdelijke kantoor dient voor de tijdelijke huisvesten van het kantoorpersoneel van het bedrijf Toray. Het tijdelijke kantoor zal geplaatst worden op de locatie G van der Muelenweg (ong.) naast G van der Muelenweg 2 en tegenover G van der muelenweg 3 te Nijverdal (zie kaartje hieronder).



bestaand



nieuw

Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen/plaatsen van een

tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar.

Beschrijving van de huidige en nieuwe situatie

Huidige situatie

De bestemmingen waar het tijdelijke kantoor gebouwd/geplaatst wordt en de parkeerplaatsen en de wadi aangelegd worden zijn:

“*Bedrijventerrein - Industrie*” waar bedrijven tot en met categorie 3.1 mogen worden opgericht. Dat houdt in dat hier voor de “*Bedrijventerrein - Industrie*” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1, 2 en 3 genoemd bij een afstand van 50 m van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1. het gebruik voor verkeer is ook toegestaan.

Tevens geldt hier o.a. een maximum bouwhoogte van 8 (m) die geldt voor gebouwen. Er dient ook binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

“*Groen*” waar de gronden bestemd zijn voor:

- Plantsoen, gazon, groenstroken;
- Sport- en speelvoorzieningen
- Voet- en fietspaden
- Nutsvoorzieningen;
- Langsparkeren, aansluitend op de bestemming verkeer en verblijf
- Water

Nieuwe situatie

Er worden op deze onbebouwde locatie een tijdelijk kantoor gebouwd/geplaatst, parkeerplaatsen aangelegd t.b.v. het tijdelijke kantoor en een aansluiting gerealiseerd op een al bestaande uitweg en een wadi aangelegd aan de G van der Muelenweg (ong.) voor de duur van 15 jaar.

Beschrijving strijdigheid

Het plaatsen van het tijdelijke kantoor en het aanleggen van een Wadi voor de duur van 15 jaar past binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan “Gemeente Hellendoorn” en “Bedrijvenpark Noord te Nijverdal”.

Het aanleggen van de tijdelijke parkeerplaatsen en een gedeelte van de wegverharding in de bestemming “Groen” is in strijd met het vigerend Omgevingsplan.

Er kan o.b.v. de directe regels of doormiddel van een binnenplanse afwijking niet worden afgeweken van de strijdigheid en ook geen tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend. Dit kan alleen doormiddel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing aan wet- en regelgeving en beleid

Omgevingsplan

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 4.1, lid a, zijn de voor “*Bedrijventerrein – Industrie*” aangewezen gronden bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1, 2, 3 genoemd bij een afstand van 50 m van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’; Het bouwen/plaatsen van een tijdelijke kantoor voldoet hieraan.

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 4.1, lid h. verkeer en verblijf voldoet een gedeelte van de tijdelijke parkeerplaatsen en een gedeelte van de aan te leggen verbindingsweg, die binnen de bestemming “Bedrijventerrein – Industrie” liggen.

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 4.2, lid a onder 1 voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het te bouwen/plaatsen tijdelijke kantoor voldoet hieraan.

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 4.2, lid a onder 2 de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf’ niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedraagt. Dat betreft hier maximaal 8 meter. Het te bouwen/plaatsen tijdelijke kantoor voldoet hieraan.

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 4.2, lid a onder 3 het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt niet meer dan 80%. Het te bouwen/plaatsen tijdelijke kantoor voldoet hieraan.

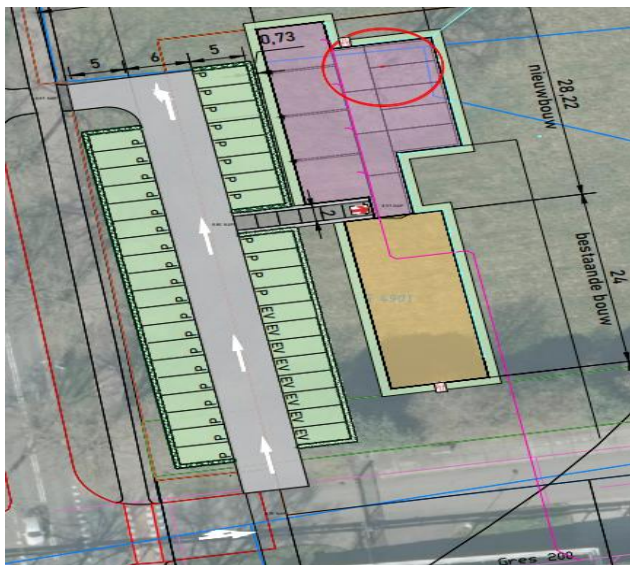
Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 5.1 de voor ‘groen’ aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. *Plantsoen, gazon, groenstroken;*
- b. *Sport- en speelvoorzieningen;*
- c. *Voet- en fietspaden;*
- d. *Langsparkeren, aansluitend op de bestemming verkeer en verblijf;*
- e. *Water*

Op grond van de bestemmingsomschrijving, artikel 5.3 Specifieke gebruiksregels Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Het aanleggen van een gedeelte van de tijdelijke parkeerplaatsen en een gedeelte van een tijdelijke wegverharding in de bestemming “Groen” is in strijd met het vigerend Omgevingsplan.

De gemeente Hellendoorn heeft aanvullend geadviseerd zodat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid geborgd blijft. De hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn voldoen aan de gestelde normen die gelden vanuit de “paraplubestemmingsplan parkeren 2018/2021” t.b.v. het gebruik van het tijdelijke kantoor. Hierdoor zal er geen parkeerdruk in de directe omgeving ontstaan en kan er op eigen terrein geparkeerd worden. In het kader van de verkeersveiligheid heeft de gemeente geadviseerd om via éénrichtingsverkeer de nieuwe tijdelijke parkeerplaatsen te ontsluiten. De aanvrager heeft dit advies overgenomen. Zie afbeelding hieronder.



De Omgevingsdienst Twente heeft in het kader van milieu geadviseerd om verder geen looppaden in de bestemming “Groen” aan te leggen die toegankelijk zijn voor de gebruikers van het tijdelijk kantoor. Ook dit advies is over genomen door de aanvrager.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Gezien het hier om een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning gaat voor een tijdelijk bouwwerk voor de duur van 5 jaar. Is welstand niet van toepassing o.b.v. het vigerende omgevingsplan.

Milieu

Bij de toetsing van het tijdelijke kantoor en het aanleggen van de parkeerplaatsen en de wadi is o.b.v. de informatie die is verstrekt door de aanvrager er vanuit gegaan dat er geen goederen/materialen of milieubelastende activiteiten o.b.v. de BAL hierin zullen worden opgeslagen of plaats zullen vinden die melding- of vergunning plichtig zijn. Mocht later toch blijken dat er goederen/materialen of milieubelastende activiteiten plaatsen vinden dan zal er als nog een milieumelding of omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Beleid

Het gebruik en bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor, het aanleggen van parkeerplaatsen en een wadi, en het aansluiten op een bestaande uitrit ter ontsluiting van de tijdelijke parkeerplaatsen voor de duur van 15 jaar is niet in strijd met het geldende gemeentelijk en provinciale beleid.

Door het vervallen van de kruimelgevallenlijst die tot 31 december 2023 van toepassing was kan er niet meer met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder 2 en artikel 4 van bijlage II van de Bor een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgegeven voor het omgevingsplan.

Afweging

Het betreft hier het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar die voor een gedeelte van de parkeerplaatsen en de aan te leggen wegverharding niet passen qua gebruik binnen de bestemming van het geldende omgevingsplan. De rest van het plan past wel binnen de bestemming het geldende omgevingsplan

Wij zijn van mening dat er een goede beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie heeft plaats gevonden en dat het toestaan van het bouwen/plaatsen van een tijdelijk kantoor met parkeerplaatsen en aansluiten op een al bestaande uitrit en het aanleggen van een wadi voor de duur van 15 jaar geen onevenredigheid voor deze locatie of de directe omgeving veroorzaakt mede door dat de aanvrager de adviezen van de gemeente in het kader van parkeren en de verkeersveiligheid heeft opgevolgd en heeft verwerkt in de plannen en er wordt voldaan aan de in deze vergunning opgenomen voorwaarden/voorschriften.

Aspecten fysieke leefomgeving

Wij zijn van mening dat door het laten “bouwen/plaatsen” van een tijdelijk kantoor, het aanleggen van parkeerplaatsen en wegverharding en een wadi voor de duur van 15 jaar op basis van het vigerende omgevingsplan geen onevenredigheid voor deze locatie of voor de directe omgeving wordt veroorzaakt. Het tijdelijke kantoor is nodig om tijdelijk het kantoorpersoneel van Toray te faciliteren. Op de oude locatie waar ook een gedeelte van de kantoorruimtes gehuisvest waren zal de huidige bebouwing worden gesloopt en daarna zal er een nieuw bedrijfspand worden gebouwd ten bate van Ten Cate Kunstgras. Waardoor Toray dus hoeft heeft eigen kantoorruimte. Het milieudeel waar het afwegingskader voor de fysieke leefomgeving zich vooral op toespitst is getoetst. Hieruit is gebleken dat o.b.v. de informatie van de aanvrager in het tijdelijke kantoor geen milieubelastende activiteiten zullen worden uitgevoerd of worden opgeslagen die meldings- of vergunning plichtig zullen zijn. In het kader van o.a. Flora & Fauna, bodembescherming en brandveiligheid zijn voorwaarden/voorschriften opgenomen waaraan zal moeten worden voldaan. Tevens is er een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de realisatie en gebruiksfase voor het plaatsen van het tijdelijke kantoor voor de duur van 15 jaar.

Hierdoor wordt voldaan aan de toetsingscriteria en afwegingen die gelden bij het toepassen van deze aanvraag voor de aspecten voor de fysieke leefomgeving. Aangezien het hier een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar betreft.

Participatie

Aangezien het hier eigen grond van Ten Cate betreft. Heeft er geen participatie plaatsgevonden voor de ruimtelijke en technische bouwactiviteit. Wel is de gemeente op het gebied van parkeren en verkeersveiligheid om advies gevraagd.

4.4 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen/tijdelijk plaatsen van een bouwwerk voor het toepassen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om tijdelijk voor de duur van 15 jaar af te wijken van het vigerend omgevingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de tijdelijke omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorwaarden/voorschriften opgenomen.

5. Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit Uitweg

5.1 Algemeen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de gestelde toetsingsaspecten zoals die zijn opgenomen in de wet. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

5.2 Toetsing

Toetsing aan Algemeen Plaatselijk Verordening Gemeente Hellendoorn

Artikel 2:12 lid 1 Maken of veranderen van een uitweg. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Aangezien de situatie veranderd t.o.v. de al bestaande uitweg, die er al ligt maar nu niet gebruikt wordt, dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Hoe veranderd de situatie. Het betreft hier een nieuw stuk wegverharding op eigen terrein. Wat aansluit op de bestaande inrit. Hoe nu ook het Ten Cate terrein vanuit de G van der Muelenweg wordt opgereden. Het nieuwe stuk wegverharding heeft de uitweg ter hoogte van een bestaande uitweg die er al ligt, maar nu niet in gebruik is. Hier zal doormiddel van wegmarkeringen (o.a. haaiantanden en verkeersborden) de in- en uitrit situatie voor de parkeerplaatsen (d.m.v. eenrichtingsverkeer) de verkeerveiligheid voor het verkeer en aansluitende fietspad geborgd dienen te worden. De aanvrager dient voor het aanleggen van de nieuwe verharding en de parkeerplaatsen op eigen terrein contact hierover op te nemen met de gemeente Hellendoorn.

Toetsing aan het Omgevingsplan

In het omgevingsplan "Gemeente Hellendoorn" staat in artikel 22.297 de indieningsvereisten voor een omgevingsplanactiviteit: uitweg. Wij zijn van mening dat de aanvraag hier aan voldoet.

5.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op deze activiteit zijn er geen redenen om de tijdelijke omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

6. Inhoudelijke overwegingen Omgevingsplanactiviteit Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

6.1 Algemeen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de gestelde toetsingsaspecten zoals die zijn opgenomen in de wet. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

6.2 Toetsing

Toetsing aan het Omgevingsplan

In het omgevingsplan "Gemeente Hellendoorn" staat in artikel 22.277 dat het is verboden zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Aangezien de aanvrager hier parkeerplaatsen, een verbindingsweg en een wadi wil aanleggen hebben ze hier een omgevingsvergunning voor nodig.

6.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op deze activiteit zijn er geen redenen om de tijdelijke omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

7. Inhoudelijke overwegingen Technische Bouwplanactiviteit

7.1 Algemeen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de gestelde toetsingsaspecten zoals die zijn opgenomen in de wet. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

7.2 Toetsing

Toetsing aan het BBL

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

- Constructieve veiligheid:
 - o Het tijdelijke bouwplan is voor inhoudelijke toetsing voorgelegd aan de constructeur van de gemeente Almelo. Deze heeft op 23 september 2024 de stukken akkoord bevonden.
- Brandveiligheid:
 - o Het tijdelijke bouwplan is voor inhoudelijke toetsing voorgelegd aan de Brandweer. Deze heeft op 19 september 2024 de stukken onder voorwaarden akkoord bevonden. De voorwaarden zijn verwerkt in deze beschikking

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het tijdelijke bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

7.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen/tijdelijke plaatsen van een bouwwerk er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de tijdelijke omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.