

OMGEVINGSVERGUNNING

beschikking

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten hebben op 30 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 70 appartementen aan de Watermolen 57-001 t/m 57-008, 57-101 t/m 57-116 en 57-201 t/m 57-216 en de Giezen 15-001 t/m 15-003, 15-101 t/m 104, 15-201 t/m 15-204, 15-301 t/m 15-304, 34-001 t/m 34-005, 34-101 t/m 34-105 en 34-201 t/m 34-205 in Rijssen, kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie F nummers 5498, 1183, 2056, 2057, 4978, 1185, 1700, 1187, 1188, 1189, 1190, 2388, 2387, 1192, 1739, 2930, 3816, 4977, 4126, 6340, 6337 en 3814. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1742-HZ_WABO-100182.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten besluiten om:

1. gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 - Bouw
 - RO (afwijken van de bestemming);
2. gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° af te wijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
3. Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) voor de 70 appartementen de adressen Watermolen 57-001 t/m 57-008, 57-101 t/m 57-116 en 57-201 t/m 57-216 en de Giezen 15-001 t/m 15-003, 15-101 t/m 104, 15-201 t/m 15-204, 15-301 t/m 15-304, 34-001 t/m 34-005, 34-101 t/m 34-105 en 34-201 t/m 34-205 in Rijssen toe te kennen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'Bouw' aan artikel 2.10, voor de activiteit 'RO (afwijken van de bestemming)' aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van deze beschikking (OLO nummer 43136):

- 15 app. De Giezen_A3 boekje (foto's, situatie), toegev. op de OLO op 8 februari 2011
- 15 app. De Giezen_Bouwkundig tekenwerk, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 15 app. De Giezen_kleur- en mat.staat, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- EPC_Watermolen-Zuid_totaal, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 15 app. De Giezen_installatietek., toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 15 app. De Giezen_A3 boekje details., toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_A3 boekje, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_bouwbesluit, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_kleur-en mat., toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_details, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_Bouwkundigetek., toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- 40+15 zorgapp. Watermolen_.installatietek., toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011
- Ruimt.onderbWatermolen-Zuid en De Giezen, toegevoegd op de OLO op 8 februari 2011

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

- Van de constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten voor de aanvang van het werk berekeningen en tekeningen in twee-voud ter controle bij het bouwtoezicht worden ingediend.
- waterplan

Rijssen, 24 augustus 2011

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders
afdeling Wonen en Ondernemen



Rechtsmiddelen

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Afschriften aan

- WOAJ-benedenhal -> Archief
- WOC
- FBB
- Burgerzaken (bij huisnummerbesluit)
- Squitbak (bij huisnummerbesluit)
- FBDO: [redacted] (bij huisnummerbesluit)

BEOORDELING

Gegevens aanvrager

Op 30 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van:

- Stichting Viverion, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] LOCHEM

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van 70 appartementen aan de Watermolen 57-001 t/m 57-008, 57-101 t/m 57-116 en 57-201 t/m 57-216 en de Giezen 15-001 t/m 15-003, 15-101 t/m 104, 15-201 t/m 15-204, 15-301 t/m 15-304, 34-001 t/m 34-005, 34-101 t/m 34-105 en 34-201 t/m 34-205 in Rijssen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Bouw
- RO (afwijken van de bestemming);

Bevoegd gezag

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

Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 28 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 februari 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 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.

Aanvraag, procedure en zienswijzen (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Nu deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij wel kennis gegeven van de aanvraag in het Rijssens Nieuwsblad op 11 januari 2011.

Wij hebben binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag gebruik gemaakt van mogelijkheid om de beslistermijn van 6 maanden te verlengen met 26 weken als bedoeld in artikel 3.12, lid 8 Wabo.

Wij hebben een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegd en is eenieder in de gelegenheid stellen om zienswijzen naar voren te brengen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

INHOUDSOPGAVE

1 BOUW 5

1.1 Algemeen 5

1.2 Meldingsplicht..... 5

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden 6

1.4 Hemelwater 6

1.5 Naamgeving & Huisnummering..... 6

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN..... 7

BIJLAGE: BEGRIPPEN..... 8

BIJLAGE: ACTIES..... 9

VOORSCHRIFTEN

1 BOUW

1.1 Algemeen

1.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holtten (inclusief 13^e wijzigingen) en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2 Meldingsplicht

1.2.1

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Wonen en Ondernemen, team Handhaving (WOH) worden gemeld (dhr. Koggel: XXXXXXXXXX):

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dakbedekking	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

1.3.1

Uiterlijk 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

1.3.2

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

- constructieve tekeningen en berekeningen
- waterplan

1.3.3

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 1.3 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door WOC.

1.4 Hemelwater

1.4.1

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

1.5 Naamgeving & Huisnummering

1.5.1

Uw perceel is nog niet voorzien van een naamgeving en nummeraanduiding. Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) wordt de gemeente opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen. Uw perceel wordt voorzien van de naamgeving en nummeraanduiding zoals vermeld bij het voorgenomen besluit. Aan een object dat een nummer heeft gekregen moet binnen 4 weken na voltooiing van het object het nummer op een doeltreffende wijze worden aangebracht.

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

BOUW

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

- De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend. (er is wel een foutje geconstateerd maar dat heeft geen invloed op de uitkomst)
- De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 13^e wijziging). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Kern 2000” is vastgesteld en waarin het perceel de bestemming “wonen uit te werken” heeft. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
 - de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij naar “de ruimtelijke onderbouwing Watermolen-Zuid en De Giezen” kenmerk [REDACTED] nummer 10.1665 van 3 februari 2011;
- Uw aanvraag hebben wij voorgelegd aan de welstandscommissie “Het Oversticht” en is in de openbare vergadering van 19 april 2011 behandeld. De commissie heeft het plan beoordeeld aan de criteria zoals vastgelegd in de “Welstandsnota 2004”. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit “bouw en RO (afwijken van de bestemming)” zijn er ten aanzien van deze activiteiten geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

BIJLAGE: BEGRIPPEN

HEMELWATER:

Alle neerslag, zoals regen, sneeuw of hagel.

BIJLAGE: ACTIES

Deze bijlage bevat een beknopte weergave van directe acties die uitgevoerd moeten worden op grond van de vergunning. Bij iedere actie is het nummer van het voorschrift in de vergunning en de frequentie vermeld. Het uitvoeren van deze acties houdt niet in dat hiermee is voldaan aan alle voorschriften van de vergunning.

1.3.2 3 weken voor aanvang indienen ontbrekende gegevens

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer H. (Henry) Koggel van de afdeling Wonen en Ondernemen, team Handhaving (WOH). Hij is bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of via email [REDACTED]