

15 januari 2020
beschikking wabo inclusief bijbrief
27 september 2019
1742-HZ_WABO-192284
17 januari 2020

Geachte heer

Op 27 september 2019 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Bij deze brief ontvangt u de beschikking op uw aanvraag.

Beschikking

De beschikking met het kenmerk 1742-HZ_WABO-192284 bestaat uit vier delen:

- **Besluit**
In dit deel leest u waarvoor de omgevingsvergunning is vergund, welke procedure is gevolgd, welke stukken deel uitmaken van de vergunning en welke rechtsmiddelen gelden.
- **Procedure**
Hierin vindt u een procedurele toetsing: of uw aanvraag ontvankelijk is, wie het bevoegd gezag is en de kennisgeving.
- **Voorschriften**
Hierin treft u de voorschriften en/of beperkingen aan, die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning.
- **Inhoudelijke overwegingen**
In dit deel leest u welke inhoudelijke overwegingen/toetsingen ten grondslag liggen aan de omgevingsvergunning.

Andere regelgeving

Het kan zijn dat u voor de realisatie van uw project naast deze omgevingsvergunning nog andere vergunningen of ontheffingen nodig hebt of dat u een melding moet doen (bijvoorbeeld melding uitweg of activiteitenbesluit). Ook wordt in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met de privaatrechtelijke situatie. Zo kunnen de eigendomssituatie en het burendrecht beperkingen opleveren. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor. Dit kan betekenen dat u pas met de uitvoering kunt starten als alle belemmeringen zijn opgeheven.

Zorgplicht soortenbescherming

Voor bouw- en sloopwerkzaamheden maar ook voor eventueel gemelde verandering(en) binnen een milieu inrichting is mogelijk ook ontheffing nodig van de verbodsbepalingen voor soorten (plant- en diersoorten die in het wild voorkomen) uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit is geregeld in artikel 3.1 tot en met 3.10 van de Wnb. Wij adviseren u hiermee rekening te houden en onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van beschermde soorten Wnb. Als deze soorten voorkomen, moet ook worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen om overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Voor meer informatie over de Wnb en de eventuele meldings- of vergunningplicht verwijzen wij u naar de website van de provincie Overijssel <http://www.overijssel.nl/loket/vergunningen-0/@L8G/wet/>.

Factuur

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag zijn kosten verbonden. **De factuur sturen wij afzonderlijk per email toe aan de aanvrager.**

OLO

Houdt u er rekening mee dat het Omgevingsloket niet onbeperkt de gegevens bewaart? Wij adviseren u de gegevens die u nodig heeft voor de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk te downloaden.

Aanvullingen

Wilt u bij het aanleveren van de gegevens en bescheiden ons referentienummer 1742-HZ_WABO-192284 vermelden? De aanvullingen kunt u indienen via wabo@rijssen-holten.nl.

Vragen?

Neemt u dan contact met mij op. Ik ben bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]. Wilt u het referentienummer vermelden als u reageert?

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders
Team Ruimte | Strategie en Consulenten

[REDACTED]

BESCHIKKING

OMGEVINGSVERGUNNING VERLENEN

Onderwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten hebben op 27 september 2019 van T [REDACTED] en [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning [REDACTED] en [REDACTED] van woningen. De aanvraag gaat over Welleweg 62, 62A, 62B, 62C, 62D, 64, 64A, 64B, 64C, 64D in Rijssen, op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie H, nummer 6333. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1742-HZ_WABO-192284.

Beschikking

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten besluiten de omgevingsvergunning te verlenen (gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en) en werkzaamheden:

- Bouw, het bouwen van 10 bebo-woningen.
- Handelen in strijd met regels RO, het bouwen van 10 bebo-woningen.

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 6 van de Wet basisadministraties adressen en gebouwen besluiten burgemeester en wethouders tot vaststelling van de naamgeving en nummeraanduiding

- Welleweg 62, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 62A, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 62B, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 62C, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 62D, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 64, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 64A, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 64B, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 64C, 7462 GJ in Rijssen
- Welleweg 64D, 7462 GJ in Rijssen

Dit overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening (zie pagina 13/14).

Aan deze vergunning zijn de bijgevoegde voorschriften verbonden.
De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

VVGB

De commissie grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten heeft een positieve opinie afgegeven voor het realiseren van 10 bebo-woningen in de vergadering van 19 januari 2017. Daarom is geen VVGB van de raad nodig zoals vastgelegd in de raadscommissie van 19 september 2017.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken deel uit van de beschikking, met OLO-nummer 4680493:

- 2019-051_SB-02_pdf, Statische berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- form-toetsingskader-veilig-onderhoud_pdf, Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- 0197236_22344-_DO_brand_en_akoestiek_pdf, Brandveiligheid en akoestiek, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- lage_1_blok_B_-_Verblijfsoppervlakte_pdf, Verblijfsoppervlakte, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- Bijlage_2_blok_B_-_Verblijfsgebied_pdf, Verblijfsgebied, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- jlage_3_blok_B_-_Gebruiksoppervlakte_pdf, Gebruiksoppervlakte, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- age_4_blok_B_-_Ventilatie_berekening_pdf, Ventilatie berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- Bouwbesluittoetsing_BEBO_woningen_pdf, Bouwbesluittoetsing, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- Doorspuikbaarheid_berekening_Blok_B_pdf, Spuiventilatie, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- EPC_Appartementen_complex_pdf, EPC berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- HA-16574-0001_Rapportage_Rijssen_pdf, Sonderingsrapport, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- MPG_Appartementen_complex_pdf, MPG berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 27-09-2019;
- ok_B_-_Plattegrond_10_won_09-10-2019_pdf, gewijzigde plattegrond, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 14-10-2019;
- -_Blok_B_-_Technisch_blad_09-10-2019_pdf, gewijzigd technisch blad, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 14-10-2019;
- glichtberekening_Blok_B_-_17-10-2019_pdf, Ter vervanging van eerder ingediende daglichtberekeningen., toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 21-10-2019;
- _B_Gevelaanzicht_10_won_-_21-10-2019_pdf, ter vervanging van de vorige gevelaanzichten, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 21-10-2019;
- Situatie_-_j_01-11-2019, Gewijzigde situatietekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 05-11-2019;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden c.q. in gebruik name van het pand moeten de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

- Van constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten hoofd- en detailberekeningen en tekeningen worden ingediend. (minimaal tekeningen met de hoofdpzets van de constructie, funderingsoverzicht met gemotiveerd funderingsadvies, constructieve overzichtstekeningen, schriftelijke toelichting / constructeursbrief waaruit met name blijkt de aangehouden belastingen en belastingcombinaties, constructieve samenhang, stabiliteitsprincipe en omschrijving van de hoofdconstructie inclusief brandwerendheid tegen bezwijken ervan).
- Berekeningen en tekeningen van de technische installaties dienen ter goedkeuring te worden ingediend (luchtverversing conform NEN 1087).
- Voor het in gebruik nemen van de panden dient een blowerdoortest op basis van NEN 2686 te worden uitgevoerd. Hieruit dient duidelijk te worden dat de vereiste kierdichting afdoende is gebleken voor de gehanteerde infiltratiewaarde. De feitelijke infiltratiewaarde dient conform, of lager dan de in de epc genoemde infiltratiewaarde te zijn. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen voordat de uit de blower-doortest volgende rapportage door de gemeente Rijssen-Holten, team RSC is goedgekeurd.

Wilt u bij het aanleveren van de gegevens en bescheiden ons referentienummer 1742-HZ_WABO-192284 vermelden? De aanvullingen kunt u indienen via wabo@rijssen-holten.nl.

Ondertekening

Rijssen, 16 januari 2020

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders
Team Ruimte | Strategie en Consulanten

Verzending
Verzonden op: 17 januari 2020

Een exemplaar van deze beschikking is gezonden aan:

- archief
- aanvrager
- RTO
- Burgerzaken (bij huisnummerbesluit)

Bekendmaking en zienswijze

Dit besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Ook wordt het besluit gepubliceerd in het Rijssens-Holtens Nieuwsblad en in de Staatscourant onder kenmerk: **NL.IMRO.1742.OVRW2019001**.

Bent u het niet eens met het genomen besluit? Dan kunt u beroep instellen. U kunt dit beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel. Dit kan binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief.

Een beroep schort de werking van het besluit niet op. Er mag al gebruik worden gemaakt van het besluit voordat het onherroepelijk is. Dat gebeurt dan wel voor eigen risico. Het kan zijn dat u een spoedeisend belang hebt bij schorsing van het besluit, bijvoorbeeld omdat dit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tijdens de beroepsprocedure vragen om een voorlopige voorziening. Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel.

Meer informatie vindt u op www.rijssen-holten.nl/beroep

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

GEVOLGDE PROCEDURE

Gegevens aanvrager

Op 27 september 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van

- De heer [REDACTED]

De aanvraag gaat over Welleweg 62, 62A, 62B, 62C, 62D, 64, 64A, 64B, 64C, 64D in Rijssen, op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie H, nummer 6333.

Projectbeschrijving

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

- Het bouwen van 10 bebo-woningen.

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

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 Bor van het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de 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 om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht 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.

Aanvraag, procedure en zienswijze (Uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op 22 oktober 2019 conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad.

Op 26 november 2019 is het ontwerpbesluit gepubliceerd in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant. Wij hebben een ieder de gelegenheid geboden om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

VOORSCHRIFTEN

BOUW

1.1 Algemeen

1.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 15e 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

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	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

U kunt contact opnemen met een medewerker van het Team Ruimte | Toezicht en Ondersteuning. Dit kan telefonisch via (0548) 854 838 of via e-mail wabo@rijssen-holten.nl.

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

1.3.1

Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een Statische berekening ter goedkeuring aan het Team Ruimte | Strategie en Consulanten worden overgelegd.

1.3.2

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

- Van gewijzigde constructies in hout, staal, gewapend beton en/of bouwsteen, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan, moeten (her)berekeningen en tekeningen in tweevoud ter controle bij het bouwtoezicht worden ingediend. (minimaal tekeningen met de hoofdpzets van de constructie, funderingsoverzicht met gemotiveerd funderingsadvies, constructieve overzichtstekeningen, schriftelijke toelichting / constructeursbrief waaruit met name blijkt de aangehouden belastingen en belastingcombinaties, constructieve samenhang, stabiliteitsprincipe en omschrijving van de hoofddraagconstructie inclusief brandwerendheid tegen bezwijken ervan).

1.3.3

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag **niet** worden begonnen voordat de gegevens zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd.

1.4 Naamgeving & Huisnummering

1.4.1

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 doeltreffende wijze worden aangebracht.

1.5 Uitkomende grond

1.5.1

Uitkomende grond dient bij voorkeur op het bouwperceel te worden verwerkt (artikel 2.4.2 van de bouwverordening). Voor afvoer van grond naar elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

1.6 Hemelwater

Vanuit de Waterwet zijn particulieren in eerste instantie zelf verantwoordelijk geworden voor het omgaan met vrijkomend hemelwater op hun eigen perceel.

1.6.1

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

1.6.2

De afvoer van hemelwater moet zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit. Deze opvang- en bezinkingsvoorziening moet op voldoende afstand van de perceelgrenzen en de bebouwing op het perceel gelegen zijn.

1.7 Infiltratie

1.7.1

Voor het in gebruik nemen van de panden dient een blowerdoortest op basis van NEN 2686 te worden uitgevoerd. Hieruit dient duidelijk te worden dat de vereiste kierdichting afdoende is gebleken voor de gehanteerde infiltratiewaarde. De feitelijke infiltratiewaarde dient conform, of lager dan de in de epc genoemde infiltratiewaarde te zijn. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen voordat de uit de blowerdoortest volgende rapportage door de gemeente Rijssen-Holten, team Ruimte Strategie en Consulents is goedgekeurd.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

BOUW

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit 'bouwen' 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 voldeed niet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Op 7 oktober 2019 hebben wij u op de hoogte gebracht dat uw plan niet voldoet aan het gestelde uit Bouwbesluit 2012 en in de gelegenheid gesteld om dit aan te passen. De aangepaste stukken heeft u toegevoegd aan het OLO op 17 oktober 2019. Hierop hebben wij u gewijzigde bouwplan opnieuw getoetst en akkoord bevonden. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
- De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 15e wijziging). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Woningbouw Willem de Zwijgerstraat - Welleweg" is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming "Wonen - Aaneen (artikel 5)" heeft. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat in artikel 5.2.2. onder a, staat beschreven dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan respectievelijk 6,5 m en 10,5 m mogen bedragen. Uw bouwplan voldoet hier niet aan omdat de gemeten bouwhoogte 10,8 m is. Ook staat in artikel 5.2.1 onder d, beschreven dat van een bouwperceel niet meer dan 60% mag worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 350 m² bedraagt, uw bouwplan heeft een totale bebouwingsoppervlakte van 406 m². Daarnaast staat in artikel 5.2.5 dat in afwijking van het gestelde onder 1 mag een uitbouw aan het gebouw, zoals een balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten met dien verstande dat de afstand van enig deel van uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt. Uw bouwplan heeft een afstand tot de perceelgrens van 1,57 m en is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Bouwhoogte:

Het bestemmingsplan zelf biedt een afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. Op grond van artikel 9.1 Afstemmingsregel welstand kan de stadsbouwmeester afwijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15%. Het gaat hier om een nieuw te bouwen woonblok van vijf woningen op de begane grond en vijf woningen op de eerste verdieping. Door toepassing van zonnepanelen op het dak wordt de nok 30 centimeter hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Deze geringe afwijking in maat is niet waarneembaar van af de straat en staat niet in verhouding tot de hoofdmassa. Bovendien heeft het geen invloed op de positief beoordeelde vorm en schaal van de hoofdmassa. Beoordeeld is dat het plan voldoet en het niet leidt tot onevenredig aantasting van de, in artikel 9.1 genoemde afwegingskaders.

Oppervlakte bouwplan:

Het door u ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is op basis van het bestemmingsplan zelf geen ontheffing mogelijk. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bestemmingsplanvoorschriften indien het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is hieronder toegevoegd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

- Uw aanvraag hebben wij voorgelegd aan de stadsbouwmeester van onze gemeente. Deze heeft het plan beoordeeld aan de criteria zoals vastgelegd is in de “Welstandsnota Rijssen-Holten”. Hij is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Op het perceel aan de Welleweg 62 (voormalige schoolgebouw Willem Alexanderschool), in het plangebied van de gemeente Rijssen-Holten, is het bestemmingsplan “Wonen Rijssen” vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten op 29 maart 2012. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen middels 10 beneden-bovenwoningen (bebo-woning).

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de nieuw te realiseren beneden bovenwoningen in strijd zijn met de geldende bouwregels (zie bovengenoemde strijdigheden bestemmingsplan). Initiatiefnemer is voornemens een appartementencomplex te realiseren met 10 wooneenheden. Echter voorziet het bestemmingsplan niet in deze specifieke vorm van gestapelde woningen (maatvoering, bergingen en balkons).

Met de woningbouwontwikkeling wordt beoogd een logische aansluiting te vinden op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De omgeving van het plangebied bestaat namelijk ook uit een diversiteit met voornamelijk rijwoningen en tussendoor twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

Doorwerking plangebied

Bij voorliggend plan is sprake van een inbreidingslocatie. Het plangebied bevindt zich in een woongebied. Het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied sluit goed aan op de structuur van de wijk. De hoeveelheid groen in het plangebied neemt niet af, het wordt verplaatst. Voorliggend plan voldoet aan het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. Het plan sluit qua aard, maat en karakter aan bij het grotere geheel en is hiermee in overeenstemming met het geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”.

Stedenbouwkundig ontwerp

De nieuwe beneden bovenwoningen worden gesitueerd aan de Welleweg. Dit sluit aan bij de bestaande structuur van de wijk waar voornamelijk rijwoningen zijn gesitueerd aan de Welleweg, Willem de Zwijgerstraat en de Prins Bernhardstraat. In de huidige situatie heeft het plangebied in de zuidzijde een groene inrichting. Dit groen blijft deels behouden en wordt deels verplaatst naar de noordelijke hoek van het plangebied. Met het ontwerp wordt iets toegevoegd aan de wijk, namelijk nieuw groen en woningen die passend zijn in de huidige structuur. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Voorgenomen ontwikkeling

Het gaat hier om een nieuw te bouwen woonblok van tien appartementen. De hoofdmassa heeft de verschijningsvorm van 5 aaneengesloten woningen. Deze kunnen bouwkundig en architectonisch niet worden onderscheiden van de aan de Willem de Zwijgerstraat gepositioneerde rijwoningen. Door de woningen separaat te beoordelen zou op elk kavel de toegestane bebouwing van 350 m² met een maximum van 60% ruimschoots worden behaald. Het bestemmingsplan heeft hierin niet voorzien omdat de regels uitgaan van Wonen – Aaneen en het hier een appartementencomplex betreft waardoor het bouwperceel niet wordt opgedeeld in separate percelen zoals bij de rijwoningen aan de Willem de Zwijgerstraat wel van toepassing is.

Overschrijden oppervlakte

Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 350 m², derhalve is de overschrijding enkel toe te rekenen aan de bergingen, en balkons deze worden neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Daarnaast zijn de bergingen en balkons vanuit het Bouwbesluit een verplicht onderdeel met een minimale vloeroppervlakte van 5 m² voor bergingen en 4 m² voor balkons. Het bouwplan voorziet in een totaal oppervlak van 56 m² bergingen en 20 m² ten behoeve van de balkons. Dit is een minimale afwijking en kan worden gezien als ondergeschikte wijziging ten opzichte van wat het bestemmingsplan bij recht toelaat.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 830 m² hiervan mag niet meer dan 60% worden bebouwd zoals staat beschreven in artikel 5.2.1. onder d, van het geldende bestemmingsplan. Dit resulteert in een toegestane bebouwing van $830 \text{ m}^2 \times 60\% = 498 \text{ m}^2$. Dit maximum wordt niet overschreden.

Overschrijden perceelgrens

Voor de bouw van het woonblok van tien appartementen moet worden afgeweken van de bebouwingsgrenzen die zijn voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan. In artikel 5.2.5 is opgenomen: *dat in afwijking van het gestelde onder 1 mag een uitbouw aan het gebouw, zoals een balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten met dien verstande dat de afstand van enig deel van uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt.* Gemeente kan afwijken van deze afstand mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is en uit oogpunt van wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat. Aangezien het nieuw te realiseren bouwblok niet dichterbij de weg wordt gerealiseerd dan de bestaande bebouwing en het aansluit aan de huidige stedenbouwkundige wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid geen bezwaar geacht.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals hierboven verwoord. Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

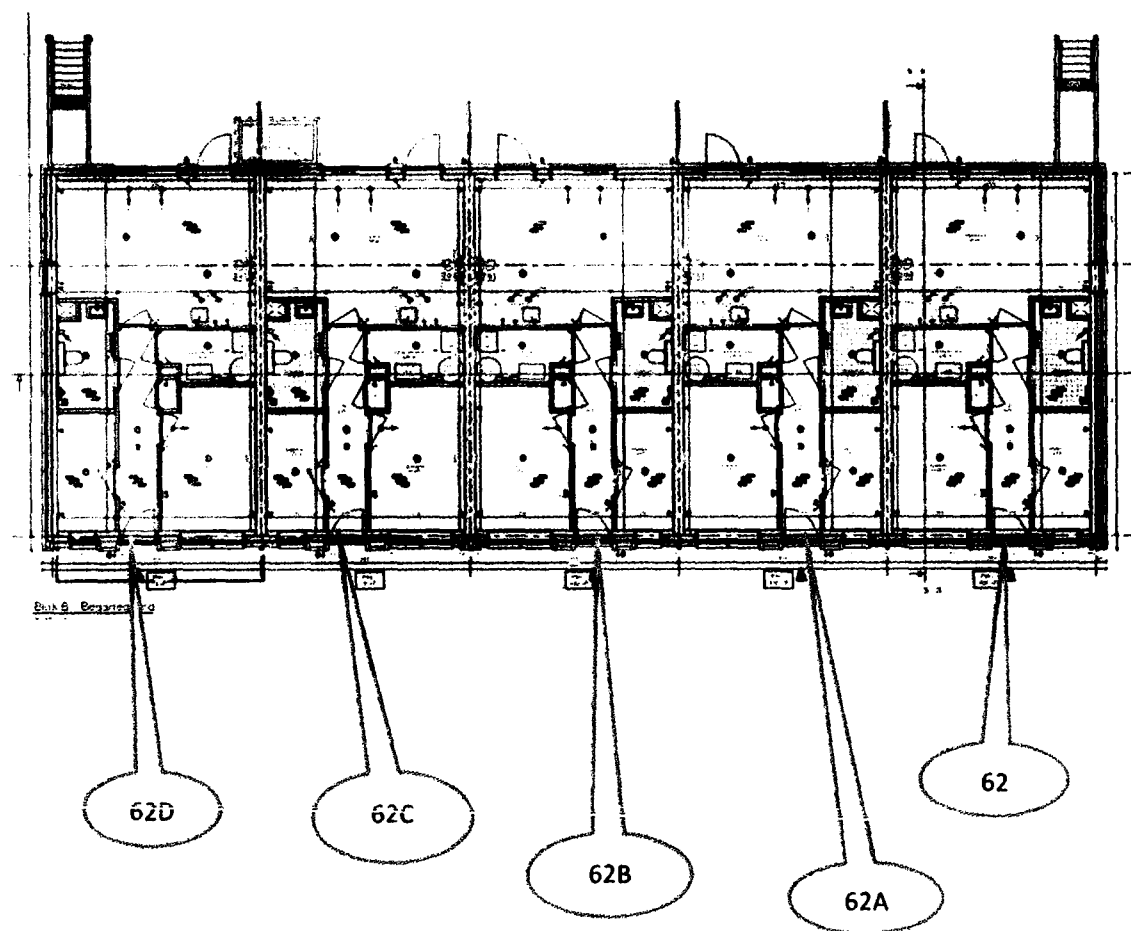
Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 'bouwen' zijn er ten aanzien van deze activiteiten geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

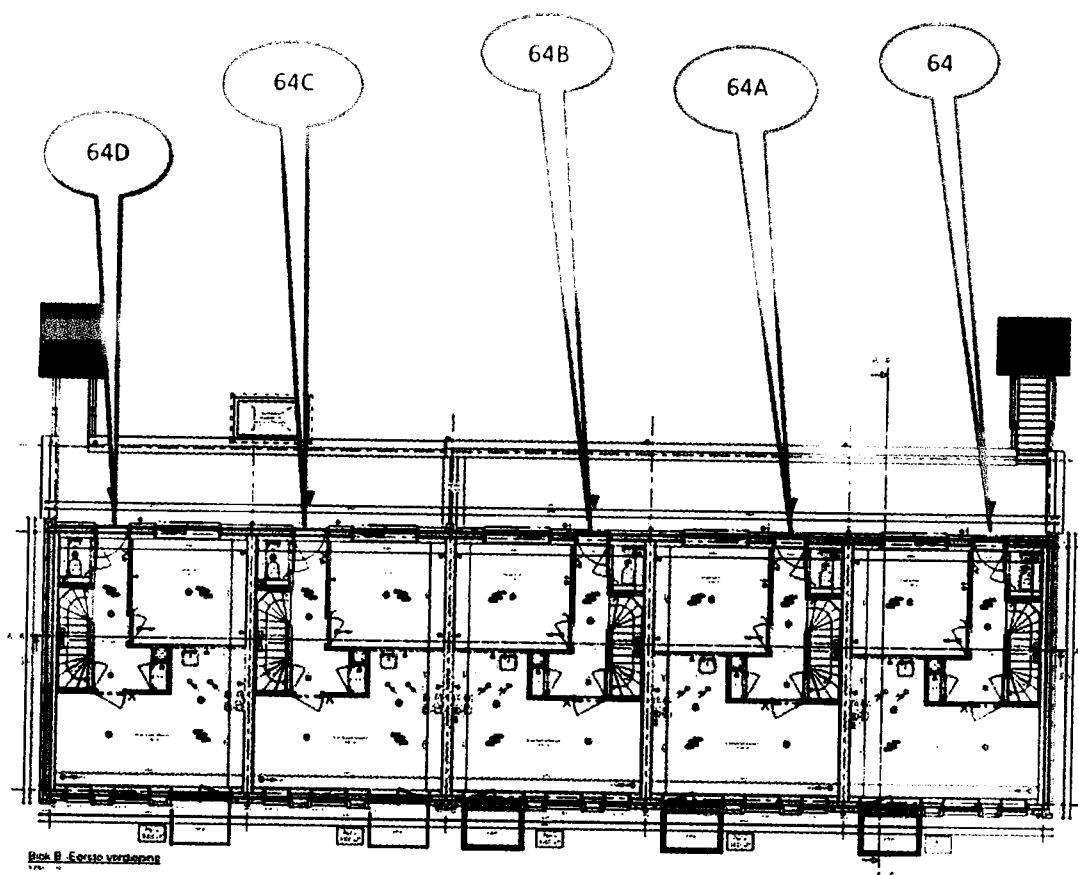
In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

SITUATIE TEKENING TEN BEHOEVE VAN HUISNUMMERBESLUIT

Woningen begane grond Welleweg 62, 62A, 62B, 62C en 62D in Rijssen



Woningen 1^e verdieping (galerij) Welleweg 64, 64A, 64B, 64C en 64D in Rijssen



BIJL AGE: 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.

1.3.1	drie weken voor aanvang	Statische berekening en werktekeningen overleggen
1.3.2	zo spoedig mogelijk voor aanvang	Indienen ontbrekende gegevens werkzaamheden
1.9.1	voor ingebruikname	Rapportage blower-doortest op basis van NEN 2686
3.1.2	2 werkdagen vooraf	Melden aanvang werkzaamheden
3.1.3	2 werkdagen daarna	Melden gereedkomen werkzaamheden