

Bijlage A

Deze bijlage maakt deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk Z-16-05056, voor het project het oprichten van zeventien woningen (fase 1) op de locatie Stadsbleek te Oldenzaal.

Overwegingen

Wij hebben bij het besluit voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' het volgende overwogen:

1. het te realiseren bouwwerk moet op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) worden aangemerkt als omgevingsvergunningplichtig;
2. de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Regeling omgevingsrecht en van het Besluit omgevingsrecht;
3. op 1 december 2016 is er een positief advies gegeven door de stadsbouwmeester. Dit houdt in dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
4. het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'De Klei Esch' en is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Wonen en Verkeersgebied';
5. het bouwplan is in strijd met de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de voorste bouwgrenzen worden overschreden;
6. met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo ontheffing kan worden verleend voor het planologisch strijdig gebruik;
7. vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren tegen het bouwplan en het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid;
8. het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van de Oldenzaalse bouwverordening;
9. het bouwplan voldoet, voorwaardelijk, aan de van toepassing zijnde eisen van het Bouwbesluit;
10. de beoordeling vanuit de Monumentenwet 1988 of Erfgoedverordening is niet van toepassing;
11. het bouwen is niet in strijd met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van die wet;
12. het bouwplan is geen bouwen, dat bij algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, is aangewezen, en in strijd met een exploitatieplan of met krachtens zodanig plan gestelde eisen;
13. de beoordeling vanuit de Wet Milieubeheer is niet van toepassing.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de ontwerp omgevingsvergunning verbonden:

1. de gehele omgevingsvergunning moet altijd op de bouwplaats aanwezig zijn;
2. het bouwwerk moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van deze gemeente;
3. uiterlijk twee dagen voordat met de daadwerkelijke uitvoering wordt begonnen dient dit aan team Handhaving, de heer Marc Oude Elferink (0541) 58 84 06, te worden doorgegeven;
3. de bebouwingsgrenzen en/of rooilijnen moeten, na telefonisch afspraak met de landmeter van de afdeling Informatie en Ondersteuning, in het veld worden aangegeven;
4. voor zover het te bebouwen perceel bestaande grenzen heeft moeten deze, vóór uitzetting van de rooilijnen, in het veld worden gemarkeerd door de eigenaar, al dan niet na raadpleging van het Kadaster te Zwolle;
5. de peilhoogten, moeten in afwijking van de op de tekening aangegeven peilhoogten, worden vastgesteld met de heer Oosterhold van de afdeling Stadswerken;
6. de geluidwerende voorzieningen dienen te worden getroffen overeenkomstig het Rapport Akoestisch onderzoek geluidwering gevels woningen Stadsbleek te Oldenzaal, blok 1 en 2 van Voortman Ingenieurs bouwfysica en akoestiek;

7. het (aanvulling)sonderingsrapport dient minimaal 3 weken voor aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
8. het funderingsadvies en de definitieve berekeningen van de draagkracht van de mortelschroefpalen R350 dienen minimaal 3 weken voor het plaatsen daarvan, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
9. het palenplan per bouwblok met plaatsing sonderingen en de aantallen en paalpuntniveaus dienen minimaal 3 weken voor het uitvoeren van deze werkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
10. de sonische doormaatgegevens van de fundatiepalen dienen minimaal 3 weken voor het uitvoeren van de verdere fundatiewerkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
11. de werktekening en berekening van de fundatie (prefab balkenrooster) dienen minimaal 3 weken voor aanvang van deze uitvoeringswerkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
12. de werktekeningen en berekeningen van de begane grondvloer en de 1^e en 2^e verdiepingvloer dienen minimaal 3 weken voor het aanbrengen van deze vloeren, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
13. de werktekeningen en berekeningen van de prefab betonwanden en de prefab betonlateien dienen minimaal 3 weken voor het aanbrengen van deze onderdelen in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
14. de werktekening en berekening van de kapconstructie dienen minimaal 3 weken voor aanvang van deze uitvoeringswerkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
15. er mag geen begin worden gemaakt met het aanbrengen van de hierboven genoemde constructies, voordat de tekeningen en berekeningen van deze constructies door team Handhaving zijn goedgekeurd;
16. er mag geen beton worden gestort ten behoeve van gewapende betonconstructies, voordat de aangebrachte wapening van deze constructies door team Handhaving is goedgekeurd;
17. er mag geen begin worden gemaakt met het bekleden of anderszins aan het oog onttrekken van stalen balken of kolommen, voordat deze constructieonderdelen door team Handhaving zijn goedgekeurd;
18. er moet een gescheiden rioolstelsel worden toegepast. Dit betekent dat alle hemelwaterafvoeren, uitgevoerd in een groene buis, en overige afvoeren, uitgevoerd in een bruine buis, afzonderlijk worden aangelegd;
19. de benodigde buffercapaciteit (40 mm per m²) van de hemelwaterberging en de plaats van deze hemelwaterberging wordt afgestemd met de heer H. Oosterhold van de afdeling Stadswerken;
20. de aansluitingen van de rioleringen dienen in overleg met de heer H. Oosterhold van de afdeling Stadswerken te worden uitgevoerd;
21. het bouwveiligheid- en terreininrichtingsplan dient, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden, in tweevoud, bij team Handhaving ter goedkeuring te worden ingediend;
22. de vergunninghouder moet de hoeveelheid en bestemming van de vrijkomende grond voor aanvang van de werkzaamheden doorgeven aan de afdeling Publiekszaken.

Bij niet nakoming van de voorschriften wordt geacht dat zonder vergunning wordt gehandeld.