

Gemeente Raalte  
t.a.v. mw. M. Hallink  
Zwolsestraat 16  
8101 AC RAALTE

<b>Uw kenmerk:</b> Nr. OLO: 3909939	<b>Uw brief van:</b>	<b>Ons kenmerk:</b> Z2018-00008185	<b>Datum:</b> 24 januari 2019
<b>Onderwerp:</b> omgevingsvergunning	<b>Bijlagen:</b> Diverse	<b>Voor informatie:</b> Jan Temmink, tel.: (0572) 347 799	

## Besluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Hallink,

Op 13 september 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herverkavelen van kavels 48, 49, 50 op Meilerstraat 22, 24 en 26 (voorlopig adres) in Heeten en het aanleggen van een langzaamverkeersroute.

De volgende activiteit maakt onderdeel uit van uw aanvraag:

1. handelen in strijd met het bestemmingsplan.

### Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit onder de bepaling dat de stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

1. het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten:
  - a. het bouwen van een vrijstaande woning en een twee onder één kap woning buiten het bouwvlak, in bestemming "Groen" en het gebruiken van de bestemming "Agrarisch-Kernrandgebied" ter plaatse van kavel 48, 49 en 50 voor wonen;
  - b. het gebruiken van de bestemming "Agrarisch-Kernrandgebied" ter plaatse van kavel 48 en 49 voor groen;
  - c. het gebruiken van de bestemming "Wonen" naast kavel 54 voor het realiseren van een langzaamverkeersroute met groen.

### **Bijbehorende documenten**

De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit en worden meegezonden:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. tekening bouwmassa en fietspad met datum ontvangst 13-11-2018;
3. tekening bebouwingsvlakken omgevingsvergunning met datum ontvangst 13-11-2018;
4. ruimtelijke onderbouwing kavels 50-54 met datum ontvangst 13-11-2018;
5. Meilerstraat kavels 48-52 plangebied Veldegge Heeten – bodemadvies met datum ontvangst 10-10-2018;
6. rapport 1961 Archeologisch onderzoek 2009 proefsleuven met datum ontvangst 13-09-2018;
7. evaluatierapport Opgraving Heeten veldegge april 2018 met datum ontvangst 13-09-2018;
8. Quickscan Flora en Fauna 2009 met datum ontvangst 13-09-2018;
9. bijlage Voorschriften/voorwaarden;
10. bijlage Algemene informatie.

## **Overwegingen**

### **Onlosmakelijke samenhang activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan**

Een aanvraag gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan mag afzonderlijk van andere activiteiten worden aangevraagd (artikel 2.7, lid 1 van de Wabo).

### **Activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)**

#### Bestemmingsplan “De Veldegge, fase 1, De Enk”

- ter plaatse geldt de bestemming “Wonen-1”, “Groen” en “Agrarisch-Kernrandgebied”;
- het bouwen van een vrijstaande woning en een twee onder één kap woning buiten het bouwvlak, in de bestemming “Groen” en het gebruiken van de bestemming “Agrarisch-Kernrandgebied” voor wonen ter plaatse van kavel 48, 49 en 50 is in strijd met artikel 7.12.1.a, artikel 4.1 en artikel 3.1 van het bestemmingsplan waarin respectievelijk is bepaald dat niet buiten het bouwvlak, in de bestemming “Groen” en in de bestemming “Agrarisch-Kernrandgebied” mag worden gebouwd;
- het gebruiken van de bestemming “Agrarisch-Kernrandgebied” ter plaatse van kavel 48 en 49 voor groen is in strijd met artikel 3.1.a dat bepaald dat de gronden moeten worden gebruikt voor een agrarisch bedrijf;
- het gebruiken van de bestemming “Wonen” naast kavel 54 voor het realiseren van een fiets-wandelpad met groen is in strijd met artikel 7.1 van het bestemmingsplan dat bepaald dat de gronden voor wonen moeten worden gebruikt;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met Wabo-projectbesluit indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- ten behoeve van het plan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
- in de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur;
- de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing;

- door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is ontvankelijk.

### **Publicatie en toezending (ontwerp)besluit**

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 12 december 2018 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 6 december 2018 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op 12 december 2018 gepubliceerd in de Staatscourant;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen;
- met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- gedurende de periode van ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 6 februari 2019, de Staatscourant van 6 februari 2019 en op de website van de gemeente Raalte;

### **Leges**

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De bevoegdheid tot heffen van leges die verband houden met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, van een bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt op grond van artikel 2.9a van de Wabo opgeschort tot het tijdstip waarop het besluit omgevingsvergunning langs elektronische weg op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld. De bevoegdheid tot het heffen van leges vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld.

### **Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad**

Het betreft hier een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, respectievelijk artikel 3.10 van de Wabo. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op 29 januari 2015 heeft de raad besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het besluit is op 19 februari 2015 in werking getreden.

Bij een aanvraag als hierboven genoemd zal de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van het collegebesluit aan de raad.

Het onderhavige plan past in de categorie A, onder Wonen, te weten: projecten ten behoeve van woonfuncties met bijbehorende voorzieningen op een terrein waarvoor door de gemeenteraad een bestemmingsplan, structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, beleidsnotitie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld en mits het maximaal 12 woningen c.q. wooneenheden betreft.

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt dan kan, indien een beroepsschrift is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Indien u of een derde belanghebbende van deze gelegenheid gebruik maakt tijdens de beroepstermijn, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Zolang het besluit niet in werking is getreden, mag van de omgevingsvergunning geen gebruik worden gemaakt. Het besluit wordt op 6 februari 2019 gepubliceerd en ligt met ingang van 7 februari 2019 ter inzage.

### **Start activiteiten**

De omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of gebouwen in strijd met het bestemmingsplan is geen titel om te bouwen.

U mag starten met de activiteiten als voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is verleend. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

In deze periode mag u niet met bovengenoemde activiteiten beginnen. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met Jan Temmink, telefoonnummer (0572) 347720.

**Afschrift**

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:  
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



G.J.H. Temmink  
Medewerker domein Ruimte

## **Bijlage voorwaarden en voorschriften**

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 januari 2019 aan de Gemeente Raalte voor het project het herkavelen van kavels 48, 49, 50 op Meilerstraat 22, 24 en 26 (voorlopig adressen) in Heeten en aanleg langzaamverkeerroute.

### **Voorschriften voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

#### Algemeen

Op de vergunning zijn de begripsomschrijvingen, de wijze van meten van het vigerende bestemmingsplan De Veldegge van toepassing.

De voorschriften dienen te worden gelezen in combinatie met tekening “bebouwingsvlakken omgevingsvergunning” de datum 13-11-2018.

#### **1. Zone hoofdgebouwen**

##### Hoofdgebouwen (woningen)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel dient op ten minste 5 meter van de perceelsgrens aan de straatzijde te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- d. de minimale dakhelling bedraagt 25°;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan de niet aangebouwde zijde tenminste 3,00 meter te bedragen.

#### **2. Zone bijgebouwen en overkappingen**

##### Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en bijgebouwen dienen tenminste 6,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen dienen in, dan wel tenminste 1,00 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel;

- d. de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aan- en bijgebouwen dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in °	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	50

- e. in afwijking van het bepaalde in 2 onder d mag de hoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3,00 meter achter de achterste bebouwingsgrens maximaal 6,50 meter bedragen met een maximum van 75 % van het hoofdgebouw;
- f. in afwijking van het bepaalde in 2 onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- g. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

#### Dakopbouwen op aan- en bijgebouwen

Voor dakopbouwen op aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- h. dakopbouwen dienen tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- i. de goothoogte van een dakopbouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van een dakopbouw mag niet meer dan 5,50 meter bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j mag de bouwhoogte van een dakopbouw tot 3,00 meter achter de achterste bouwgrens maximaal 6,50 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,50 meter.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- l. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- m. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,70 meter bedragen.

#### Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde voor "Aan- en bijgebouwen" en "Bouwwerken, geen gebouw zijnde" de volgende regels:

- n. een overkapping mag tot niet minder dan 1,00 meter achter de gevellijn of in het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;

- o. bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, tenzij de afstand tot de gevellijn meer dan 3,00 meter bedraagt, in welk geval de in 2 onder d genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- p. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 2 onder c.

### **3. Zone tuin**

Erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond voor de voorgevel van de woningen;

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de gevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

Tot een diepte van 1,5 meter, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup> en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voor zover de afstand tot de perceelsgrens niet kleiner wordt dan 4,00 meter.

Bouwwerken op het perceel, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,70 meter, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

### **Voorwaarden voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

De omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het team Vergunningen en Handhaving ter inzage te worden gegeven;



## **Algemene informatie**

### **Wet natuurbescherming Soortenbescherming (hoofdstuk 3)**

#### Geen nesten en of verblijfplaatsen vernielen of verstoren.

Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Op 1 januari 2017 is deze wet overgegaan in de Wet natuurbescherming. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Een belangrijkste onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

#### Zorgvuldig handelen

In de Wet natuurbescherming worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed-/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen of een sloopmelding is geaccepteerd, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen of verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

#### Bezwaar en beroep

Als een omgevingsvergunning is verleend zonder ontheffing of verklaring van geen bedenkingen en in een bezwaar of beroepsprocedure wordt geconstateerd dat de Wet natuurbescherming van toepassing is, is dit een gebrek in de omgevingsvergunning. De kans is dan groot dat de omgevingsvergunning wordt geschorst of wordt vernietigd.

Ook bij een sloopmelding kunnen de werkzaamheden worden stilgelegd wegens een overtreding van de Wet natuurbescherming.

#### Informatie

Indien u vragen heeft over de Wet natuurbescherming, belt u de Natuurtelefoon (038 499 76 20) of stuurt u een mail naar: [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl).

### **Archeologie meldingsplicht Erfgoedwet**

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt de Monumentenwet.

Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Dit kan bij de regioarcheoloog van de gemeente, mevr. M. Nieuwenhuis (telefoon 038-4213257, e-mail [mnieuwenhuis@oversticht.nl](mailto:mnieuwenhuis@oversticht.nl)). Een vondst kan ook worden gemeld door middel van een digitaal [vondstmeldingformulier](http://archeologiein nederland.nl/vondstmeldingsformulier) via de website <http://archeologiein nederland.nl/vondstmeldingsformulier>.

#### Werkgroep archeologie

Binnen de gemeente Raalte is de werkgroep archeologie van de AWN (AWN afdeling 18) actief. De gemeente stelt het op prijs wanneer leden van deze werkgroep de kans krijgen om onderzoek uit te voeren.

Contactpersoon is de heer Wim Winterman, telefoon 0572-353520, e-mail [wwinterman1945@kpnmail.nl](mailto:wwinterman1945@kpnmail.nl).