



Uw kenmerk 5648355
Zaaknummer 66389-2020
Voor informatie

Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning

Datum 28 maart 2024
Bijlagen Diversen

Besluit omgevingsvergunning

Op 4 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een Multifunctioneel Centrum (sport) op Vrieswijk 3b te Raalte. Op 22 juni 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de sportschool. Op 30 juni 2023 is de omgevingsvergunning vernietigd door de rechtbank. Het vernietigen van de omgevingsvergunning betekent dat opnieuw op de aanvraag voor het realiseren van de sportschool moet worden beslist en dat opnieuw een ontwerpbesluit van het (gewijzigde) bouwplan ter visie moet worden gelegd. Op 24 februari 2023 zijn nieuwe documenten ingediend om de procedure te starten. De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

1. Bouwen.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
3. Inrit.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften/voorwaarden verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en de voorwaarden goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

1. het bouwen van een bouwwerk te weten: het bouwen van een Multifunctioneel Centrum (sport).
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Salland 1, te weten:
 - a. het gebruik van de gronden voor sport in strijd met de bestemming 'Kantoor';
 - b. er wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd;
 - c. de bouwhoogtes voldoen niet aan de minimum en maximum hoogtes zoals die weergegeven zijn in het bestemmingsplan;
 - d. het afwijken van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' waarbij 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd in plaats van de vereiste 81 parkeerplaatsen en dat 43 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen worden opgevangen.
3. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen te weten: het realiseren van een uitweg.



Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning.
2. aanvraagformulier overig bouwwerk bouwen met datum ontvangst 24-2-2023
3. blad W-093 plattegrond, bouwplaatsinrichting dd. 23-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
4. blad W-091 plattegrond, situatie dd. 23-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
5. blad W-092-PLATTEGROND TERREIN dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
6. blad W-101-PLATTEGROND KELDER dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
7. blad W-102-PLATTEGROND BEGANE GROND dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
8. blad W-103-PLATTEGROND VERDIEPING dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
9. blad W-200-RECLAME dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
10. blad W-201-GEVELAANZICHTEN EN DOORSNEDEN dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023
11. blad W-104 plattegrond dakoverzicht dd. 23-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
12. blad W-302 OVERZICHT PRINCIPE DETAILS dd. 23-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
13. blad W-901 Verblijfsgebieden en integrale toegankelijkheid dd. 23-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
14. ventilatie berekening dd. 16-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
15. ventilatie berekening kelder met datum ontvangst 16-5-2023
16. brandveiligheidsconcept wijz. dd 24-12-2021 met datum ontvangst 24-2-2022
17. EPG berekening DD 23-3-2021 met datum ontvangst 19-4-2021.
18. daglichtberekening DD 12-12-2020 met datum ontvangst 4-12-2020.
19. checklist veilig onderhoud met datum ontvangst 4-12-2020.
20. veiligheid en gezondheidsplan DD 24-11-2020 met datum ontvangst 4-12-2020.
21. Aluminium kozijnen met datum ontvangst 4-12-2020.
22. technische Datasheet DD 10-2020 met datum ontvangst 4-12-2020.
23. Dakisolatie PIR met datum ontvangst 4-12-2020.
24. Gevelisolatie Cladipan met datum ontvangst 4-12-2020.
25. metselwerk DD 30-11-2020 met datum ontvangst 4-12-2020.
26. rapportage bouwbesluit en oppervlakte berekening dd. 14-6-2023 met datum ontvangst 4-7-2023
27. memo gelijkwaardige oplossing lift dd. 23-06-2023 met datum ontvangst 5-7-2023.
28. gelijkwaardige oplossing lift handboek Bouwbesluit.
29. Ruimtelijke onderbouwing met parkeeronderzoek en parkeeranalyse d.d. september 2023 met datum ontvangst 5-9-2023.
30. memo wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d. 31 oktober 2023.
31. AERIUS projectberekening Gebruiksfase met datum ontvangst 8-1-2024
32. AERIUS projectberekening Bouwfase met datum ontvangst 8-1-2024
33. Reactienota zienswijzen sportschool Sallandse Poort
34. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften.
35. bijlage: Overwegingen en procedure.
36. bijlage: Algemene informatie.

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 2 april 2024 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en ligt met ingang van 3 april ter inzage.

Start activiteiten

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden en aan de voorwaarden is voldaan. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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

, telefoonnummer (0572) 347 799.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit hebben wij gestuurd naar:

Gemachtigde;

Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB

dst.nl.

Met vriendelijke groet

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 28 maart 2024 voor het project het bouwen van een Multifunctioneel Centrum (sport) op Vrieswijk 3b te Raalte.

Voorwaarden/voorschriften voor activiteit bouwen

1. Er dient gebouwd te worden volgens de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Voor de brandmeldinstallatie dient zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 3 weken voor aanvang van het aanleggen van brandmeldinstallatie, een Programma van Eisen (PvE) van de brandmeldinstallatie te worden ingediend.
3. De attesten of kwaliteitsverklaringen van de brandwerende constructies, brandwerende kozijn/deurconstructies en doorvoeringen door brandcompartimenteringswanden dienen minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
4. De kolommen dienen te worden gevuld met beton en de hoofddragconstructie dient 30 minuten brandwerend te worden bekleedt conform de constructiebeschrijving van de constructeur d.d. 01-12-2020.
5. De totale gemiddelde vuurbelasting van 50 kg vurenhout/m² en de maatgevende piekvuurbelasting van 50 kg vurenhout/m² in het gebouw niet mag worden overschreden.
6. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de toe te passen lift dienen minstens **3 weken** voor het installeren van de lift ter goedkeuring worden aangeleverd.
7. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen of gewijzigde) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, dienen (voor zover niet eerder ingediend) minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
8. Tekeningen en berekeningen van de voorzieningen voor het infiltreren en/of afvoeren van regenwater dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd. De inhoud van de infiltratie- en/of afvoervoorziening moet 20 liter per m² afgekoppeld oppervlak bedragen. Voorbeeld: voor een dak van 40 m² is een berging nodig van 800 liter.

Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.

(0572-347799, email

_____) van de gemeente Raalte.

9. De aansluiting op het gemeentelijk riool dient met drie duidelijke foto's opgeleverd te worden. In een nieuwbouw situatie worden er geen ontstoppingsputten meer aangelegd. Het nieuwe bouwwerk mag zes weken voor oplevering op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. De ontstoppingsputten kunnen bij Beheer en Onderhoud (telefoon 0572-347800) op de gemeentewerf aan de Enkstraat 27 in Raalte afgehaald worden. De toezichthouder neemt contact op met de aanvrager om de uitlegger van het vuilwater te bespreken. De gemeente gaat steekproefsgewijs controleren of er bouwwerken zijn die toch eerder dan zes weken voor oplevering worden aangesloten. Eventuele schoonmaak kosten zullen worden verhaald op het bedrijf dat er aan het bouwen is. Voor het aanleggen van nieuwe of extra aansluiting met een ontstoppingsput kunnen kosten in rekening worden gebracht.
10. Tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem met stroomschema dienen (voor zover niet eerder ingediend) minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
11. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft, dienen (voor zover niet eerder ingediend) minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.



12. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dient door het domein Ruimte, cluster VTH te worden aangegeven. U kunt hiervoor ten minste 7 werkdagen voor de dag van uitzetten contact opnemen met de

of telefonisch (06-22923619).
13. Op het perceel dienen 38 parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd.
14. De omgevingsvergunning dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het domein Ruimte, cluster VTH ter inzage te worden gegeven.

Kennisgevingen bouwen

Aan het domein Ruimte, cluster VTH moet ten minste 2 werkdagen van te voren kennis worden gegeven van:

1. het begin van ontgravingswerkzaamheden en van de grondverbeteringswerkzaamheden;
2. het begin van het inbrengen van funderingspalen;
3. het begin van het storten van beton (wapeningcontrole);
4. het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

Wijze van indienen kennisgeving

Kennisgevingen kunt u via e-mailadres venh@raalte.nl indienen.

Kennisgevingen voor het controleren van de wapening dienen de volgende gegevens te bevatten:

1. naam vergunninghouder;
2. naam aannemer en naam en telefoonnummer contactpersoon aannemer;
3. nummer omgevingsvergunning;
4. straat en huisnummer (bouwadres);
5. omschrijving te controleren onderdeel;
6. datum en tijdstip storten beton;
7. datum en tijdstip wapening gereed voor controle.

Er wordt alleen een controle uitgevoerd als de berekeningen en tekeningen van de te controleren constructies zijn goedgekeurd door de gemeente Raalte.



Voorwaarden/voorschriften voor activiteit afwijken bestemmingsplan

1. Voor het in gebruik nemen van het gebouw dienen 38 parkeerplaatsen voor auto's op eigen terrein te worden gerealiseerd conform tekening blad W-092-PLATTEGROND TERREIN dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023.
2. Het dak op de tweede bouwlaag van de sportschool mag niet worden gebruikt voor (sport)activiteiten, uitgezonderd het gebruik voor onderhoudswerkzaamheden en het gebruik als vluchtroute bij een calamiteit.
3. Organisatorisch dient in de BHV protocollen en/of bedrijfshulpverleningsplan het volgende te worden opgenomen. Door middel van risicocommunicatie dienen de (toekomstige) aanwezigen geattendeerd te worden op hoe te handelen bij een incident met brandbare gassen of een toxische wolk op de N35.

Voorwaarden/voorschriften voor activiteit uitwegen

1. De breedte van de uitweg op de perceelgrens mag niet meer dan 6 meter bedragen.
2. Voordat u met de werkzaamheden begint, dient u contact op te nemen met de opzichter van Beheer en Onderhoud (0572) 347799;
3. De opzichter maakt met u afspraken over de exacte breedte van de uitweg, de toe te passen constructies en materialen en de kosten;
4. U kunt in geen enkel geval aanspraak maken op schadevergoeding ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk openbreken van de verharding in verband met onderhoudswerkzaamheden aan nutsvoorzieningen of andere noodzakelijke werkzaamheden.
5. Onze opzichter houdt toezicht op de uitvoering;
6. Tot de uitweg behoren ook de doorsteken, dammen, duikers en verhardingen van de tussenberm. Alle kosten zoals verplaatsen van nutsvoorzieningen, aanpassen groenvoorzieningen, de kosten voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de uitweg en de eventuele dam en duiker komen geheel voor rekening van de eigenaar van het middels de uitweg te ontsluiten perceel.
7. Na de aanleg van de uitweg conform de geldende eisen dient de vergunninghouder zorg te dragen voor een goed gebruik van de uitweg, schade zoveel mogelijk te voorkomen en vervolgens zelf zijn uitweg goed te beheren. Als de vergunninghouder de uitweg niet goed beheert, wordt de hieruit voortvloeiende schade aan de uitweg hersteld door of namens de gemeente op kosten van de eigenaar.



Overwegingen en procedure

Activiteit bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)

Bestemmingsplan "Salland I" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren".

- ter plaatse geldt de bestemming 'Kantoor';
- ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag';
- het bouwplan is voor wat betreft het gebruik in strijd met artikel 5.1.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de aangewezen grond bestemd is voor kantoren;
- het bouwplan is voor wat betreft de situering in strijd met artikel 5.2.1.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat er uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden;
- het bouwplan is voor wat betreft de bouwhoogten in strijd met artikel 5.2.1 b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat deze voor een deel maximaal 4 meter en voor een deel minimaal 12 meter dient te bedragen;
- De parkeervraag op grond van het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" bedraagt 81 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bouwplan voorziet in 38 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat 43 parkeerplaatsen elders in het openbaar gebied moeten worden opgevangen.
- Het bouwplan is hiermee in strijd met artikel 4.1.1. van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' dat bepaald dat een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en bestemde gronden.

Archeologie

- op de voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag' mag niet worden gebouwd;
- bovenstaande is niet van toepassing op bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- het oppervlak van de aangevraagde bebouwing bedraagt met een grondoppervlakte van circa 625 m² minder dan 1 ha;
- een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Bouwbesluit 2012

- het bouwplan is met een gebruiksoppervlakte van 1138 m² in strijd met artikel 2.83, lid 1 van het Bouwbesluit dat bepaalt dat de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
- op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit kan medewerking worden verleend voor bouwwerken met een gebruiksoppervlakte groter dan 1000 m² mits een mate van brandveiligheid wordt bereikt zoals in het Bouwbesluit is beoogd;
- op het bouwplan is de berekening grote brandcompartimenten volgens NEN 6060 toegepast en door middel van een berekening grote brandcompartimenten, projectnummer 19193, de datum 14 december 2020 van DWA B.V. Gouda, bij een gemiddelde vuurbelasting van 50 kg vurenhout/m² en variabele vuurbelasting van 29 kg vurenhout/m², is aangetoond dat de grootte van het brandcompartiment 6000 m² mag bedragen en het gebouw een gelijkwaardige veiligheid biedt als in paragraaf 2.13.1, onderscheidenlijk paragraaf 2.14.1 van het Bouwbesluit is beoogd;
- door de brandweer is op 21 december 2020 positief geadviseerd;
- op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt medewerking verleend voor een gebouw met een gebruiksoppervlakte van 1138 m² omdat zelfde mate van brandveiligheid wordt bereikt zoals in het Bouwbesluit is beoogd;



- het bouwplan is in strijd met artikel 4.27, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 dat bepaalt dat op ten minste één route tussen een punt in een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein, een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd is door een lift of een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen de op die route gelegen toegang van de toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 meter.
- het te overbruggen hoogte verschil tussen het aansluitende terrein en de toegang van het gebouw, wat ook de toegang van de toegankelijkheidssector is, bedraagt 3 meter.
- op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit kan medewerking worden verleend voor het realiseren van een hefplateaulift in een schacht als de lift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt zoals in het Bouwbesluit is beoogd;
- het hoogteverschil van 2,7 m wordt overbrugd met een hefplateaulift in een schacht welke vanaf het aansluitende terrein bereikbaar is en aansluit op het trapbordes met een vloeroppervlakte van ten minste 1,5 meter x 1,5 meter;
- het doel van artikel 4.27, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 is dat vanuit ieder punt in de toegankelijkheidssector een rolstoelgebruiker zelfstandig het aansluitende terrein kan bereiken en omgekeerd.
- met het toepassen van een lift kunnen, in tegenstelling met een hellingbaan, zonder extra fysieke inspanning de ruimten in de toegankelijkheidssector worden bereikt.
- de gelijkwaardigheid is mede gebaseerd op het handboek Bouwbesluit, editie 2020-2021 waarin een gelijkwaardige oplossing is benoemd. Een hefplateaulift in een schacht voldoet aan het gelijkwaardigheidsartikel van het Bouwbesluit als:
 1. de inwendige breedte meer is dan 1,05 meter.
 2. de inwendige diepte (in de op- en afrijrichting meer is dan 1,35 meter).
 3. elke toegang van de lift grenst aan een vloeroppervlakte van tenminste 1,5 meter x 1,5 meter.
 4. op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt medewerking verleend. Het realiseren van een hefplateaulift in een schacht biedt een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu zoals in het Bouwbesluit is beoogd;
- voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;

Bouwverordening

- uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening;

Welstand

- op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.



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

Afwijken van bestemmingsplan 'Salland I'

- 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 bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
- In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna (Aerius berekening), bodem, geluid, water, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren en besluit Mer.
- de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening;
- door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

Afwijken van 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

- Op grond van artikel 4.1.1. van het bestemmingsplan dient een bouwplan te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015".
- Op grond van artikel 4.2.1. van het bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik met de bestemming in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 4.1 van het bestemmingsplan, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015'.
- De parkeervraag op grond van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' bedraagt 81 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aangepaste bouwplan voorziet in 38 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat 43 parkeerplaatsen elders in het openbaar gebied moeten worden opgevangen.
- Het bouwplan is hiermee in strijd met artikel 4.1.1. van het bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 4.2.2. van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015".
- In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan parkeren;
- Voor de onderbouwing bij de vergunningsaanvraag voor de sportschool is destijds (25 mei 2021) door de aanvrager een theoretisch parkeeronderzoek uitgevoerd. Dat wil zeggen dat de parkeerbehoefte op de Sallandse Poort rekenkundig is bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Raalte. Dit theoretische onderzoek is uitgevoerd gedurende een periode waarin coronamaatregelen geldend waren en veelvuldig werd thuis gewerkt. Een praktische parkeerdrukmeting (onderzoek op locatie) in deze periode zou geen representatief beeld opleveren. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechter en omdat tegelijkertijd nog aanvragen liepen voor het vestigen van een kinderopvang en GGZ-instelling is door de gemeente besloten om een praktisch parkeeronderzoek uit te voeren om een goed beeld te krijgen van de parkeerdruk van de totale locatie.

In het kader van voorliggend plan is praktisch parkeeronderzoek uitgevoerd om te bepalen of gebruik kan worden gemaakt van aanwezige openbare parkeerplaatsen, zonder dat dit leidt tot een parkeerdruk die op het maatgevende moment boven de 90% uit komt. Middels het onderzoek, uitgevoerd door bureau De Groot Volker, 16 november 2022, is de huidige parkeerdruk in het gebied in beeld gebracht. Op basis van het onderzoek van De Groot Volker is door de gemeente een analyse uitgevoerd van wat het effect is van voorliggende ontwikkeling en de toekomstige ontwikkelingen op de door De Groot Volker geconstateerde parkeerdruk. In het memo "wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d. 31 oktober 2023" is de bezettingsgraad berekend.



In de analyse "Parkeersituatie Vrieswijk", 16 november 2022, zijn de op dat moment meest recente gegevens gehanteerd. Van deze uitgangspunten is één uitgangspunt gewijzigd. Ten aanzien van het voorliggend plan (realisatie sportschool) is in het onderzoek uitgegaan van het realiseren van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl dat er op het moment van de voorliggende aangepaste aanvraag omgevingsvergunning 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Per saldo wordt minder parkeren op het openbaar gebied afgewenteld. Dit leidt tot een lagere parkeerdruk. De toename van 13 parkeerplekken op eigen terrein heeft een positief effect op de bezettingsgraad op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In het memo "wijziging op uitgangspunt Analyse parkeren Vrieswijk d.d. 31 oktober 2023" is het effect van de toename in parkeerplekken op eigen terrein berekend.

Conclusie

In tegenstelling tot de uitgangspunten van het onderzoeksrapport dat als bijlage 6 is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing worden niet 25 maar 38 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, terwijl het vloeroppervlakte van de sportschool gelijk gebleven is. Door de toename van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein komen in het openbaar gebied 13 plekken extra beschikbaar. Bij de realisatie van alle ontwikkelingen betekent dit het volgende:

1. In de eind situatie (situatie na realisering sportschool) wordt de openbare bezettingsgraad 55%.
2. In de eind situatie kunnen nog 47 parkeerplekken bezet worden, voordat een bezettingsgraad van 90% bereikt wordt.
3. Ook in de eind situatie levert de realisatie van alle drie ontwikkelingen geen conflict op met de afwijkingmogelijkheid die in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is opgenomen.

Het project is op basis van de aspecten 'Verkeer en parkeren' uitvoerbaar. De openbare bezettingsgraad blijft met 55% ruim onder de 90%.

Op basis van een brede belangenafweging is besloten medewerking te verlenen. De reden om medewerking te verlenen wordt als volgt onderbouwd: de bezettingsgraad in het gebied blijft dus ruim onder de 90%, er zijn nog 47 openbare parkeerplaatsen beschikbaar, het gaat om de ontwikkeling van het laatste kavel in het gebied, er kan niet méér ruimte worden gevonden voor parkeren op eigen terrein, noch in de randen van het gebied. De functie van een sportschool wordt passend bevonden en tegen deze functie zijn op zichzelf ook geen bezwaren ingebracht door de omliggende ondernemers. U heeft uw plan bovendien al in een eerder stadium bijgesteld (er wordt afgezien van sporten op het dak) en u heeft uw eigen terrein ten behoeve van parkeren geoptimaliseerd. Tot slot is in de akte van levering een financiële bijdrage geleverd voor het gebruik van de openbare parkeerplaatsen.

Wij hebben besloten om op grond van artikel 4.2.2. van het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" af te wijken van artikel 4.2.1. van het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" en toe te staan dat 43 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen worden opgevangen onder de voorwaarde dat 38 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd conform tekening blad W-092-PLATTEGROND TERREIN dd. 4-10-2023 met datum ontvangst 4-10-2023.

Activiteit een uitweg te maken, te hebben of te veranderen (art 2.2, lid 1, sub e Wabo)

- De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit uitwegen heeft betrekking op het realiseren van een uitweg op Vrieswijk;
- In artikel 2.12, lid 4 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Raalte is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg aan te leggen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen of het gebruik van een uitweg te wijzigen;



- Op grond van artikel 2.12, lid 8 van de Algemene plaatselijke verordening heeft het college op 7 november 2009 "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" opgesteld ten behoeve van particulieren, op bedrijventerreinen en in het buitengebied;
- In deze nadere regels hebben wij de criteria uit de Algemene plaatselijke verordening nader uitgewerkt en daarbij ook uitgangspunten vastgesteld voor het hebben van een uitweg;
- De omgevingsvergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de Algemene plaatselijke verordening en de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" voor uitwegen op een bedrijventerrein te weten:
 - a. 1 uitweg per perceel;
 - b. bedrijven met verschillende functies (kantoor en transport) hebben mogelijkheid tot aanleg tweede uitweg;
 - c. de breedte van de uitweg is ten minste 3 meter en maximaal 12 meter.
- De aanvraag heeft betrekking op een bedrijf met een sportfunctie;
- Een uitweg met een breedte van 6 meter voldoet aan de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" waarin is bepaald dat de breedte van een uitweg op een bedrijventerrein ten minste 3 meter moet en maximaal 12 meter mag bedragen;
- Een omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 2.12, lid 6 van de Algemene plaatselijke verordening geweigerd:
 - a. als daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. als dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. als het openbaar groen/landschap daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. in het belang van de bescherming van de bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's);
 - e. in het belang van de bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg.

Ad a.

Ten aanzien van het aspect gevaar voor het verkeer kan worden opgemerkt, dat de voorgestane wijze van het aanleggen van de uitweg geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De weg ligt in een 30 km zone. Er is voldoende uitzicht;

Ad b.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot verlies van een openbare parkeerplaats. Er is geen parkeerplaats aanwezig;

Ad c.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het openbaar groen/landschap;

Ad d.

Er zijn geen bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's) aanwezig;

Ad e.

De bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg zijn gewaarborgd. Door de uitweg wordt de weg niet onevenredig zwaar belast.

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening en de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" wordt voldaan;
- Er zijn geen weigeringsgronden.

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, op www.officielebekendmakingen.nl en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 14 november 2023 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vanaf 16 november 2023 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 twee zienswijzen ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen sportschool Sallandse Poort';
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op 2 april 2024 op www.officielebekendmakingen.nl, in het Weekblad van Salland, de Staatscourant 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 beschikbaar is gesteld. De bevoegdheid tot het heffen van leges vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op 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 bouwplan past in de categorie Bijzondere doeleinden, te weten:

Projecten ten behoeve van educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".



Algemene informatie

Gebruik openbare ruimte ten behoeve van (bouw)werkzaamheden

Als u voor de (bouw)werkzaamheden gebruik wil maken van de openbare ruimte dient u ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met het team Beheer en Onderhoud van de gemeente Raalte. Het kan gaan om de volgende zaken: opslag van materiaal en materieel, opstellen hijskranen, rioleringswerkzaamheden, het plaatsen van steigers en dergelijke.

Het team Beheer en Onderhoud is te bereiken op telefoonnummer 0572-347799.

Meldingsplicht bodemenergiesystemen (toepassen warmtepompen met warmte en koude-opslag)

Als er warmtepomp met warmte en koude-opslag (bodemenergiesysteem) in de bodem wordt toegepast dient u dit te melden bij het bevoegd gezag. Voor de open systemen is de provincie bevoegd gezag en voor gesloten systemen de gemeente. Bent u particulier dan dient u ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via het Omgevingsloket in te dienen. Heeft u een bedrijf en u valt onder het activiteitenbesluit dan dient u ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) in te dienen.

Afkoppelen regenwater en/of infiltratie op eigen terrein

Uit het oogpunt van "duurzaam omgaan met hemelwater" dient u in principe een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren of indien dit niet gewenst is moet er worden geloosd op een in- of langs de openbare weg aanwezige (infiltratie)voorziening door middel van een bovengrondse afvoer of op open water. Aansluiting op de riolering kan alleen indien eerder genoemde opties niet mogelijk zijn.

Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.

(0572- _____ van

de gemeente Raalte.

Gemeente Raalte is welstandsvrij

Op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.

Voor 1 januari 2016 werd het uiterlijk van een bouwwerk en de plaatsing van een bouwwerk door de welstandscommissie getoetst aan de welstandsnota.

Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandscommissie.

Excessenregeling

Welstandsvrij betekent niet dat u alles kunt bouwen. Als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente handhavend optreden.

De criteria voor 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' zijn bedoeld voor buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

De excessenregeling is dus bedoeld voor uitzonderlijke situaties.

In de volgende gevallen kan sprake zijn van een exces:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (toepassing van beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek etc.).



- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld kunststof schroten en industriële beplating).
- verloedering door achterstallig onderhoud.
- verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing etc..
- toepassen van felle of contrasterende kleuren mits daarvoor geen redelijke aanleiding is.
- een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- het plaatsen van bouwketen en/ of zeecontainers anders dan functioneel voor bouw-, onderhouds-, of sloopactiviteit.

Ontgrondingsvergunning aanvragen of melding doen bij de provincie

Elke verlaging van het maaiveld of de onderwaterbodem is een ontgroning. In veel gevallen heeft u als u dit wil doen een vergunning van de provincie nodig. Kleinere ontgrondingen kunnen ook vrijgesteld zijn van de vergunningplicht. In dat geval moet u er rekening mee houden, dat u wel melding bij de provincie moet doen. Meer informatie kunt u vinden op <https://www.overijssel.nl/loket/vergunning/ontgrondingen/melding-van/> of neem contact op via het telefoonnummer 038 499 88 99 (kies 2).

Toegankelijkheid gebouwen voor minder validen

De gehandicapten adviesraad gemeente Raalte is er om adviezen uit te brengen en voorstellen te doen over ieder onderwerp dat betrekking heeft op personen met een handicap.

De gemeente Raalte hecht er grote waarde aan dat gebouwen goed toegankelijk zijn voor mensen met een handicap. In het Bouwbesluit zijn de wettelijke eisen voor de toegankelijkheid van gebouwen vastgelegd. Ondanks de wettelijke eisen in het Bouwbesluit is het vaak mogelijk om met eenvoudige voorzieningen de toegankelijkheid van gebouwen op een hoger niveau te brengen dan wettelijk is vereist.

De gehandicapten adviesraad probeert deelnemers in het bouwproces op één lijn te krijgen, zodat de mensen met een beperking zoveel mogelijk zelfstandig door het leven kunnen gaan.

Voor informatie of advies kunt u contact opnemen met de gehandicaptenadviesraad. Kijk op de website www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl of stuur een e-mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.

Slopmelding/asbestinventarisatierapport

In het asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die een bouwwerk (gedeeltelijk) sloopt, moet beschikken over een asbestinventarisatierapport, als er redelijkerwijs vermoed kan worden dat er asbest in het gebouw aanwezig is. Ieder bouwwerk van vóór 1994 is verdacht op de aanwezigheid van asbest. Bij verbouw/sloopwerkzaamheden aan een pand dat gebouwd is vóór 1994 zal dus altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig moeten zijn. Als er redelijkerwijs meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en of asbest verwijderd moet worden dient u ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een slopmelding in te dienen.

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 belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.



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, te bereiken via Het Oversticht (telefoon 038-4213257, e-mail info@hetoversticht.nl). Een vondst kan ook worden gemeld door middel van een digitaal [vondstmeldingformulier](#) via de website <http://archeologieinnederland.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.

Voor informatie zie www.awn-archeologie.nl/afdelingen.

-mail [_____](#).