



Gemeentehuis Raalte  
De heer [REDACTED]  
Zwolsestraat 16  
8101 AC Raalte

Uw kenmerk 5818447  
Zaaknummer 0177ESUITE134502021  
Voor informatie [REDACTED]

Onderwerp besluit omgevingsvergunning

Datum 18 mei 2021  
Bijlagen Diverse

## Besluit omgevingsvergunning

Beste heer [REDACTED],

Op 11 februari 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de bouw van 4 rijwoningen (blok van 4) aan de Meilerstraat 5, 5a, 5b en 5c in Heeten.

De volgende activiteit maakt onderdeel uit van uw aanvraag:

1. Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

### Let op

Met deze omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan kunt u niet starten met de werkzaamheden. Voor het starten van de werkzaamheden heeft u een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig.

### 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, 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:

het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten:

- het bouwen van een blok van vier woningen op de bestemming Wonen-2, waar vrijstaand of twee- aaneen moet worden gebouwd.
- het bouwen van een blok van vier woningen op de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.



### Bijbehorende documenten

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning.
2. Tekening bebouwingsvlakken omgevingsvergunning datum 3 maart 2021.
3. Bodembeoordeling kavelverkoop dd. 17-12-2020 met datum ontvangst 11-2-2021.
4. Ruimtelijke onderbouwing dd. 02-2021 met datum ontvangst 11-2-2021.
5. Watertoets Veldegge dd. 29-12-2021 met datum ontvangst 11-2-2021.
6. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften.
7. bijlage: Overwegingen en procedure.
8. bijlage: Algemene informatie.

### Niet eens met het besluit

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 beroepschrift 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 26 mei 2021 gepubliceerd en ligt met ingang van 27 mei 2021 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 het besluit in werking is getreden en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en aan de voorwaarden is voldaan.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend. 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 [REDACTED], telefoonnummer (0572) 347 799.

**Afschrift**

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:  
Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle.  
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

[REDACTED]  
Medewerker domein Ruimte.



## **Bijlage voorwaarden en voorschriften**

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 mei 2021 voor het project handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de bouw van 4 rijwoningen (blok van 4) aan de Meilerstraat 5 t/m 5c in Heeten.

### **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 "Tekening bebouwingsvlakken omgevingsvergunning" de datum 3 maart 2021.

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

##### Hoofdgebouwen (woningen)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel dient op ten minste 3 meter van de perceelsgrens aan de straatzijde te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 4 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- d. de minimale dakhelling bedraagt 25° en de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- 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**

##### Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de zone Tuin bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in graden.	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 meter achter de achterste bouwgrans maximaal 6,5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 meter;



- e. in afwijking van het bepaalde onder c is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- g. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

#### Overkappingen

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

- a. een overkapping dient tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een overkapping tot niet minder dan 1,00 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 meter bedraagt, in welk geval de onder "Zone bijgebouwen en overkappingen" genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 2.a.b.

### 3. Zone tuin

#### Luifels en balkons

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

- a. Luifels en balkons tot een diepte van 1 meter vanaf de voorgevel, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 4 m<sup>2</sup> en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 meter, alsmede vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;



- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een overkapping tot niet minder dan 1 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
  2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3,25 meter mag bedragen;
  3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 2.a.b.

**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)**

Met deze omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan kunt u niet starten met de werkzaamheden. Voor het starten van de werkzaamheden heeft u een omgevingsvergunning bouwen nodig.



## Overwegingen en procedure

### **Activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo) Bestemmingsplan "De Veldegge" en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.**

- Ter plaatse geldt de bestemming Wonen-2, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied.
- De activiteit is in strijd met artikel 9.1.b.1/2 van bestemming Wonen-2 dat bepaalt dat vrijstaand of twee-aaneen moet worden gebouwd.
- De activiteit is in strijd met artikel 7.1 van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied van het bestemmingsplan dat bepaalt dat ten dienste van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied moet worden gebouwd.
- 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.

### **Onlosmakelijke samenhang activiteiten**

Op grond van artikel 2.7, lid 1 van de Wabo draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

De aanvraag is een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

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

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 31 maart 2021 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 25 maart 2021 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op 31 maart 2021 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 26 mei 2021, de Staatscourant van 26 mei 2021 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.