

Woningstichting SallandWonen  
Dhr. J.G.H. Wolfkamp  
Domineeskamp 1  
8102 CC RAALTE

<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Datum besluit</b>	<b>Datum verzending:</b>
	OGV-2011-344	24 januari 2012	24 januari 2012
<b>Onderwerp:</b>	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b>	
Besluit omgevingsvergunning	diversen	K. Heidinga, tel.: (0572)347 675	

## Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Wolfkamp,

Op 20 juli 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:

1. het bouwen van een bouwwerk te weten: het bouwen van een (zorg)appartementengebouw

### Uw aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de percelen Oosterveen 35 t/m 133 (oneven) in Raalte. De aanvraag heeft nummer OGV-2011-344. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

### Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, artikel 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a) te weten: het bouwen van een (zorg)appartementengebouw;

2. het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c) te weten: ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende afwijkingen geconstateerd:
  1. afstand tot de erfgrens bedraagt minder dan 3 meter;
  2. trappenhal, met een hoogte van 20,80 meter, ligt deels in een gebied waar een hoogte van 15 meter is toegestaan;
  3. balkons aan de Burgemeester Zuidwijklaan overschrijden de bestemmingsgrens.

## Overwegingen

### Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. brief reactie op checklist met stempeldatum ontvangst d.d. 10 oktober 2011
3. brief afspraken brandweer met stempeldatum ontvangst d.d. 10 oktober 2011
4. notitie brandoverslag van Adviesburo Nieman met stempeldatum ontvangst d.d. 10 oktober 2011
5. tekening met bladnummer TO-050 (situatie) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
6. tekening met bladnummer TO-100 (begane grond) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
7. tekening met bladnummer TO-110 (1<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
8. tekening met bladnummer TO-120 (2<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
9. tekening met bladnummer TO-130 (3<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
10. tekening met bladnummer TO-140 (4<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
11. tekening met bladnummer TO-150 (5<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
12. tekening met bladnummer TO-160 (6<sup>e</sup> verdieping) met stempeldatum ontvangst d.d. 9 november 2011
13. tekening met bladnummer TO-200 (gevels 1) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 november 2011
14. tekening met bladnummer TO-210 (gevels 2 met doorsnede) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 november 2011
15. tekening met bladnummer TO-300 (doorsnede A-B) met stempeldatum ontvangst d.d. 20 september 2011
16. tekening met bladnummer TO-400 (principedetails (Zorg)appartementen) met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juli 2011
17. tekening met bladnummer TO-400 (principedetails (Zorg)appartementen) met stempeldatum ontvangst d.d. 20 september 2011
18. tekening met bladnummer TO-400 (principedetails (Zorg)appartementen) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 oktober 2011
19. boekwerk met bladnummer TO-551 (aanvullende gegevens Bouwbesluit) met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juli 2011
20. prestatiebestek technische installaties, bestek 10025a van Installvision met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juli 2011

21. prestatiebestek technische installaties, bestek 10025b van Installvision met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juli 2011
22. productblad tapwaterbereiding met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juli 2011
23. tekening met bladnummer IT-10 van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
24. tekening met bladnummer IT-100 (begane grond) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
25. tekening met bladnummer IT-110 (1<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
26. tekening met bladnummer IT-120 (2<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
27. tekening met bladnummer IT-130 (3<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
28. tekening met bladnummer IT-140 (4<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
29. tekening met bladnummer IT-150 (5<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
30. tekening met bladnummer IT-160 (6<sup>e</sup> verdieping) van Installvision met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
31. akoestisch onderzoek berekening geluidwerende voorzieningen van Munsterhuis Geluidsadvies met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
32. verkennend bodemonderzoek door Hunneman Milieu Advies te Raalte met stempeldatum van ontvangst d.d. 20 juli 2011
33. epu-berekening zorgwoningen met stempeldatum van ontvangst d.d. 9 november 2011
34. epu-berekening huurwoningen met stempeldatum van ontvangst d.d. 9 november 2011
35. herberekening met stempeldatum van ontvangst d.d. 9 november 2011

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

##### Bestemmingsplan Sallandse Poort Oost

- ter plaatse geldt de bestemming Wonen – 3 respectievelijk Tuin;
- het bouwplan is in strijd met artikel 6.2.1.c van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter moet bedragen;
- het bouwplan is in strijd met artikel 6.2.1.b van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de goothoogte maximaal 15 meter respectievelijk 23 meter mag bedragen. De trappenhal heeft een hoogte van 20,80 meter en ligt deels in het gebied waar een maximale hoogte van 15 meter is toegestaan;
- het bouwplan is in strijd met artikel 4 van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de afstand tot de perceelsgrens minimaal 4 meter dient te bedragen bij een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

##### Bouwbesluit

- uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens 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 31 oktober 2011 is door Het Oversticht aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

- het gebruik van het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan te weten: ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende afwijkingen geconstateerd:
  1. afstand tot de erfgrens bedraagt minder dan 3 meter;
  2. trappenhal, met een hoogte van 20,80 meter, ligt deels in een gebied waar een hoogte van 15 meter is toegestaan;
  3. balkons aan de Burgemeester Zuidwijklaan overschrijden de bestemmingsgrens.
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- voor het gebied een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is;
- Het bouwplan voldoet aan het in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan;
- In de herziening van het bestemmingsplan nader onderzoek heeft plaats gevonden naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur;

#### **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. Op 12 september 2011 hebben wij u om aanvullende gegevens gevraagd. Op 10 oktober 2011 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De aanvraag is ontvankelijk.

#### **Publicatie**

1. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 30 november 2011, en op de website van de gemeente Raalte. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan het Waterschap, inspectie VROM en gedeputeerde staten van Overijssel;
2. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen;
3. met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.
4. gedurende de periode van ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend;
5. het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

#### **Nog in te dienen stukken**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. constructieberekeningen;
2. tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem met stroomschema;
3. van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient een Programma van Eisen ter goedkeuring aan de brandweer te worden voorgelegd.

### **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°, 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.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 16 december 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Dit onder de toezegging dat bij een aanvraag als hierboven genoemd de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van de publicatie van het ontwerpbesluit aan de raad. De ontwerpvergunning is ter kennisname aan de raad gestuurd.

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

### **Start werkzaamheden**

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

In deze periode mag u niet met bovengenoemde werkzaamheden beginnen. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht van de gemeente Raalte. De beroepstermijn begint op de datum dat de vergunning aan u is toegezonden. De beroepstermijn eindigt op 6 maart 2012.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 347 675.

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar uw gemachtigde: Van den Berg Architecten IJsselmuiden BV, Postbus 337, 8260 AH Kampen.

Burgemeester en wethouders van Raalte,  
namens dezen



team Vergunningen en Handhaving

## Bijlage voorwaarden en voorschriften

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 januari 2012 aan Woningstichting SallandWonen, Postbus 180, 8100 AD RAALTE voor het project het bouwen van een (zorg)appartementengebouw op Oosterveen 35 t/m 133 (oneven), 8103 PH Raalte.

### Voorwaarden/voorschriften voor activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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.
2. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dienen door het team Vergunningen en Handhaving te worden aangegeven.

### Nog in te dienen stukken

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving. Dit moet via het omgevingsloket als ook de omgevingsvergunning via het omgevingsloket is aangevraagd. In overleg kan hier van worden afgeweken. Als de aanvraag om omgevingsvergunning op papier is aangevraagd dienen de gegevens in **3-voud** op papier te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.
2. Tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem met stroomschema dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving. Dit moet via het omgevingsloket als ook de omgevingsvergunning via het omgevingsloket is aangevraagd. In overleg kan hier van worden afgeweken. Als de aanvraag om omgevingsvergunning op papier is aangevraagd dienen de gegevens in **3-voud** op papier te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.
3. 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 minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving. Dit moet via het omgevingsloket als ook de omgevingsvergunning via het omgevingsloket is aangevraagd. In overleg kan hier van worden afgeweken. Als de aanvraag om omgevingsvergunning op papier is aangevraagd dienen de gegevens in **3-voud** op papier te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.
4. Deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten bepaald overeenkomstig NEN 5096 een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2. Voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw dient een attest of een conformiteitsverklaring overgelegd te worden waarin aangetoond wordt dat de onderdelen voldoen.

5. van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient een Programma van Eisen ter goedkeuring aan de brandweer te worden voorgelegd

### **Kennisgevingen**

Aan het team Vergunningen en Handhaving moet ten minste 2 dagen van tevoren 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;
4. het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

### **Voorwaarden/voorschriften voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en derdelijke (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

1. 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**

### **Flora en faunawet**

Geen nesten en of verblijfplaatsen vernielen of verstoren.

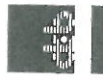
Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel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

In de Flora- en faunawet 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 mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen of verstoren. De Flora en faunawet gaat dan voor.

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u in het dossier Flora- en faunawet op de website van het DR-loket op <http://www.rijksoverheid.nl/> of bel naar postbus 51 op telefoonnummer 0800-8051.





**VAN DEN BERG IJSS**  
 architectuur en advisering

Dompsweg 103  
 8271 RL IJsselmuiden  
 Postbus 337  
 8260 AH Kampen  
 Telefoon (038) 331 32 51  
 Fax (038) 332 01 33  
 info@vandenberghijsselmuiden.nl  
 www.vandenberghijsselmuiden.nl

Project

**NIEUWBOUW APPARTEMEN  
 EN WONINGEN  
 RAALTE NOORD**

Opdrachtgever

SallandWonen

Ontwerper

**(Zorg)appartementen en w  
 situatie**

Fase

technisch ontwerp

Status

definitief

Gerekend

Naam

19-07-2011

mrl

Wijzigingen

Naam

10-10-2011

-

04-11-2011

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Behoort bij besluit van  
 burgemeester en wethouders  
 d.d. 24 JAN. 2012 nr. OGN-2011-0344  
 Team manager Vergunningen  
 en Handhaving

