

Zorgboerderij Het Hageveld
mevrouw L. Oosterkamp
Keizersveldweg 22
8106 AG MARIËNHEEM

Uw kenmerk: Nr. Olo: 2121541	Ons kenmerk: OGV-2015-364	Datum besluit 6 september 2016	Datum verzending: 6 september 2016
Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning	Bijlagen: Diverse	Voor informatie: G.J.H. Temmink, tel.: (0572)347 720	

Besluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Oosterkamp,

Op 24 december 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het intern verbouwen van een voormalige varkensschuur tot zorgboerderij op het perceel: Keizersveldweg 22 in Mariënheem.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

- het bouwen van een bouwwerk.
- handelen in strijd met regels RO.
- het in gebruik nemen of gebruiken van een, met het oog op de brandveiligheid aangewezen, vergunning plichtig bouwwerk.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, artikel 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.1, lid 1, sub d en artikel 2.10, artikel 2.12 en artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a) te weten: het intern verbouwen van een voormalige varkensschuur tot zorgboerderij;
2. het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten: het gebruiken van een agrarische bestemde voormalige varkensschuur als zorgboerderij;
3. het brandveilig gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder d) te weten: het brandveilig gebruiken van een voormalige varkensschuur als zorgboerderij.

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. blad 101 bestektekening met stempeldatum ontvangst 28 augustus 2016;
3. blad 102, detailtekening met stempeldatum ontvangst 25 juni 2016;
4. ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 24 april 2016;
5. rapportage bouwbesluit versie 3 met stempeldatum ontvangst 25 juni 2016;
6. ecologisch rapport nummer EM16314 met stempeldatum ontvangst 24 april 2015;
7. bodemvoorwaarden Keizersveldweg 22 te Mariënheem de datum 24 juni 2016;
8. bijlage Voorschriften/voorwaarden;
9. bijlage Algemene informatie.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening"

- ter plaatse geldt de bestemming "Agrarisch";
- ter plaatse geldt de dubbelbestemming "waarde – archeologie – 2" ;
- ter plaatse geldt de functieaanduiding intensieve veehouderij;
- ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding reconstructiegebied – verwevingsgebied;
- het bouwplan is voor wat betreft het gebruik van de voormalige varkensstal als zorgboerderij in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan dat bepaalt de gebouwen ten dienste van de agrarische bestemming moeten worden gebruikt;
- een zorgboerderij met het bieden van dag- en nachtverblijf met een oppervlakte van circa 335 m² in de bestaande bebouwing, is in strijd met artikel 3.1, lid u van het bestemmingsplan dat bepaalt dat alleen de nevenfunctie zorgboerderij zonder overnachten met een oppervlakte van 200 m² in de bestaande bebouwing is toegestaan;

Archeologie

- de voor 'waarde - archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

Op grond van deze dubbelbestemming gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van deze dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- op grond van de planregels is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk als aan één van de onderdelen onder c wordt voldaan;
 - in de toelichting op de planregels staat vermeld dat de regeling van toepassing is voor het oprichten van nieuwe bebouwing of uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 5000 m² (Waarde - Archeologie - 2). Uit de toelichting is te herleiden dat dit artikel als een "en" bepaling moet worden gelezen.;
 - in de toelichting een duidelijke koppeling ligt tussen het oppervlak van de bebouwing en de diepte van het ontgraven;
 - het oppervlak van de te verbouwen bebouwing bedraagt met een oppervlakte van circa 275 m² minder dan 5000 m² en het betreft een bestaand bouwwerk;
 - een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig;

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

- in de bodem zijn ter plaatse van het bouwplan verontreinigen aangetroffen. De bodem is niet geschikt voor het beoogde gebruik als zorgboerderij;
- het bouwplan is daarmee in strijd met artikel 2.4.1. van de Bouwverordening dat bepaalt dat het verboden is om te bouwen op verontreinigde grond;
- op grond van artikel 2.4.2 van de Bouwverordening kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en / of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt;
- aan de omgevingsvergunning worden voorwaarden verbonden;
- voor het overige is uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens 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)

1. het bouwplan is voor wat betreft het gebruik van de voormalige varkensstal als zorgboerderij in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan dat bepaalt de gebouwen ten dienste van de agrarische bestemming moeten worden gebruikt;
2. een zorgboerderij met het bieden van dag- en nachtverblijf met een oppervlakte van circa 335 m² in de bestaande bebouwing, is in strijd met artikel 3.1, lid u van het bestemmingsplan dat bepaalt dat alleen de nevenfunctie zorgboerderij zonder overnachten met een oppervlakte van 200 m² in de bestaande bebouwing is toegestaan;
3. 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;
4. een verzoek om bouwen is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
5. ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
6. 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;
7. de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
8. door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de activiteit;

Activiteit het brandveilig gebruiken van een bouwwerk in bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen (artikel 2.1, lid 1, sub d, Wabo)

- in het bouwwerk zal aan meer dan 10 lichamelijke of verstandelijk gehandicapte personen dagverblijf worden verschaft (artikel 2.2, lid 1, sub b onder 1° Bor);
- het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in afdeling 7.1 van het Bouwbesluit 2012;
- op 5 juli 2016 is door de regionale brandweer een positief advies afgeven;
- het pand is in gebruik of zal in gebruik worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningaanvraag;
- de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte tekening(en);
- bij normaal gebruik van de inrichting, mogen er maximaal 18 (aantal) personen tegelijkertijd in uw pand aanwezig zijn;

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 20 juli 2016;
- 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;

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.

Bij besluit van de raad van 16 december 2010 is besloten het besluit omtrent een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan, te delegeren aan het college. 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 B, onder Bijzondere doeleinden, te weten maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen.

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 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 14 september 2016 gepubliceerd en ligt met ingang van 15 september 2016 ter inzage.

Start activiteiten

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden en de bodem in verband met de bodemverontreiniging geschikt is voor het beoogde doel.

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 G.J.H. Temmink, telefoonnummer (0572) 347 720.

Afschrift

Een afschrift van het besluit hebben wij gestuurd naar:

- ERIK Bouwplancoördinatie, Krusestraat 3, 8106 BG Mariënheem.
- Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle.
- Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.
- Veiligheidsregio IJsselland, Team Risicobeheersing Brandweer IJsselland, rb.raalte@vrijsselland.nl t

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,
de secretaris

de burgemeester



Karin Cornelissen



Martijn Dadema

Bijlage voorwaarden en voorschriften

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 6 september 2016 aan Zorgboerderij Het Hageveld, Keizersveldweg 22, 8106 AG Mariënheem voor het project het intern verbouwen van voormalige varkensschuur tot zorgboerderij op Keizersveldweg 22 in Mariënheem.

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 wancontactdozen en lichtschilders in de kamer scheidende wanden mogen in de kamer scheidende wand niet tegenover elkaar worden geplaatst maar minimaal 30 cm uit elkaar.
3. De openingen voor de centraaldozen dien op een adequate manier brandveilig te worden afgewerkt, bijvoorbeeld door gebruik te maken van bij brand opschuimende dozen.

Voorwaarden bodemsanering

1. De verontreiniging op het perceel dient horizontaal en verticaal te worden afgeperkt middels een aanvullend bodemonderzoek.
2. Afhankelijk van de onderzoeksgegevens dient te worden bepaald wie het bevoegde gezag is voor deze sanering.
3. Aan de hand van een plan van aanpak wordt aangetoond op welke wijze deze verontreiniging wordt gesaneerd zodat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.
4. Er dient door het bevoegd gezag ingestemd te worden met dit plan van aanpak.
5. De sanering dient vooruitlopend op de bouw- en graafwerkzaamheden te worden uitgevoerd.
6. Na afloop van de sanering wordt een evaluatierapport opgesteld. Deze dient voorgelegd te worden aan team V&H van de gemeente Raalte.
7. Pas nadat team V&H heeft ingestemd met het evaluatierapport mag op de locatie worden begonnen met de bouwwerkzaamheden.
8. Als tijdens de bouwwerkzaamheden blijkt dat er sprake is van een andere verontreiniging dan moet het team V&H (telefoon: 0572-347651) hierover direct worden geïnformeerd.

In te dienen stukken

1. 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 te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.
2. Gegevens en kwaliteitsverklaringen van de brandwerende voorzieningen zoals:
 - a. de brandwerende zelfsluitende deuren en kozijnen;
 - b. brandkleppen in de brandcompartimenteringswanden;
 - c. brandwerende ventilatieroosters
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 (voor zover niet eerder ingediend) minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.

Wijze van indienen

De bescheiden moeten via het omgevingsloket worden ingediend als ook de omgevingsvergunning via het omgevingsloket is aangevraagd. In overleg kan hier van worden afgeweken.

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 (wapeningcontrole);
4. het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

Wijze van indienen kennisgeving

Kennisgevingen kunt u via emailadres 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 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;

Voorschriften voor activiteit brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, sub d Wabo)

1. Bij normaal gebruik van het bouwwerk, mag het bouwwerk gebruikt worden door maximaal 18 personen.
2. Er mag aan maximaal 9 personen nachtverblijf worden verschaft.
3. De gebruiksvergunning dient altijd aanwezig te zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die is belast met het toezicht op de naleving van de brandveiligheidseisen, ter inzage worden gegeven.
4. Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, gelden voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
5. Brandwerende deuren dienen altijd gesloten te zijn tenzij de deuren zijn voorzien van een door de brandmeldcentrale aangestuurd sluitingsmechanisme. Het open houden van deze deuren met wiggen of andere middelen is niet toegestaan.

6. Voor het in gebruik nemen van het gebouw dienen de volgende gegevens te worden ingediend dan wel te worden uitgevoerd:
- een afschrift van het opleverrapport van de Brandmeldinstallatie (BMI);
 - een afschrift van het onderhoudscontract voor de BMI;
 - een afschrift van het onderhoudscontract voor de blustoestellen;
 - bij de handbrandmelders of brandblussers moet een plattegrond voor de ontruiming komen te hangen;
 - een afschrift van het ontruimingsplan.

Algemene informatie

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.

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 mevrouw Ria de Haan, Stationsstraat 29, 8102 EB Raalte, telefoon 0572-356044 of kijk op de website www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl en mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.

Sloopmelding/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 sloopmelding in te dienen.

Flora- en faunawet

Ontheffing en verklaring van geen bedenkingen

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is bij een aanvraag om omgevingsvergunning en een sloopmelding.

Afhankelijk van uw project kunt u een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig hebben. De ontheffing kunt u zelf aanvragen bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie voordat u de aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Een kopie van de ontheffing dient u mee te sturen met de aanvraag omgevingsvergunning.

Als de Flora- en faunawet van toepassing is en bij de aanvraag omgevingsvergunning ontbreekt een kopie van de ontheffing, dan moet de gemeente een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aanvragen bij het ministerie. De uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken is dan van toepassing.

Bij een sloopmelding hoeft u geen kopie van de ontheffing mee te sturen.

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.

Zorgvuldig handelen

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 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 Flora- en faunawet 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 Flora- en faunawet 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 Flora- en faunawet.

Informatie

Meer informatie vindt u in het dossier Flora- en faunawet op de website van het RVO.nl of bel naar 088 0424242.

Archeologie meldingsplicht Monumentenwet

Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt volgens artikel 53 van de Monumentenwet 1988, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Dit kan bij de regioarcheoloog van de gemeente:

Mevr. M. Nieuwenhuis (telefoon 038-4213257, email mnieuwenhuis@oversticht.nl).

