

Vitex Raalte B.V.
t.a.v. de heer G. Jansen
Collendoorn 31
8103 RH RAALTE

Uw kenmerk: Nr. OLO: 4347565	Uw brief van:	Ons kenmerk: Z2019-5991	Datum: 5 juli 2019
Onderwerp: omgevingsvergunning	Bijlagen: Diverse	Voor informatie: J. Temmink tel.: (0572) 347 799	

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Jansen,

Op 12 april 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een kantoorpand op een perceel aan Vrieswijk 3a (voorlopig adres) in Raalte.

De volgende activiteit maakt onderdeel uit van uw aanvraag:

1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.7, lid 1, 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 stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

1. het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan Salland I (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten:
 - a. het bouwen buiten het bouwvlak;
 - b. de bouwhoogtes die niet voldoen aan de minimum en maximum geëiste hoogtes;
2. het gebruik van het bouwwerk in strijd met paraplubestemmingsplan Parkeren (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten:
 - a. het realiseren van 12 van de vereiste 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 12 april 2019;
2. ruimtelijke onderbouwing dd. 9-4-2019 met datum ontvangst 12 april 2019;
3. blad 1 gevels, plattegronden dd. 26-4-2019 met datum ontvangst 3 mei 2019.

Overwegingen

Onlosmakelijke samenhang activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan

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

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

Bestemmingsplan "Salland I"

1. ter plaatse geldt de bestemming 'Kantoor';
2. ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag';
3. 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;
4. 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 een voor een deel minimaal 12 meter dient te bedragen;

Archeologie

5. op de voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag' mag niet worden gebouwd;
6. bovenstaande is niet van toepassing op:
 - a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
 - b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
 - c. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
7. het oppervlak van de aangevraagde bebouwing bedraagt met een oppervlakte van circa 300 m² minder dan 1 ha;
8. een archeologisch onderzoek is niet nodig;
9. 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;
10. ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
11. 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;
12. de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
13. door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan;
14. de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing worden overgenomen.

Paraplubestemmingsplan "Parkeren"

15. een bouwplan dient op grond van artikel 4.1.1. van het bestemmingsplan te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden;
16. op grond van artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan "Parkeren" kunnen Burgemeester en wethouders kunnen 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";
17. op 17 juli 2018 (zaaknummer 14404-2018) is door het college bij vaststelling van de "Uitgangspunten bestemmingsplan Sallandse Poort" besloten om in te stemmen dat 75% van de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij 75% realisatie op eigen terrein, worden er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gevraagd. In totaal worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het tekort van 4 parkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte opgevangen en wordt afgekocht door Vitex;
18. wij hebben besloten om af te wijken van het Paraplubestemmingsplan "Parkeren".

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 22 mei 2019 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 16 mei 2019 toegezonden aan het Waterschap en Gedeputeerde Staten van Overijssel;
- 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 is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 17 juli 2019 de Staatscourant van 17 juli 2019 datum 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.

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 C (bedrijven) te weten:

bedrijfsfuncties op een daartoe bestemd terrein dan wel als nevenfunctie 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" en voorzieningen ten behoeve van planologisch toegestane bedrijven waarbij het niet noodzakelijk is dat de voorziening binnen de bestemming valt.

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 17 juli 2019 gepubliceerd en ligt met ingang van 18 juli 2019 ter inzage.

Start activiteiten

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

U mag starten met de activiteiten als voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is verleend en de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan in werking is getreden. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift van 6 weken is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

Het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 17 juli 2019, de Staatscourant van 17 juli 2019 en op de website van de gemeente Raalte **en ligt gedurende 6 weken vanaf 19 juli 2019 ter inzage.**

Tot slot

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met Jan Temmink, telefoonnummer (0572) 347799.

Afschrift

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:

- Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle. (via e-mail postenarchivering@wdodelta.nl);
- Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle;
- Uw gemachtigde: Marten Buitengewoon Ontwerpen, marten@martenontwerpt.nl.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



G.J.H. Temmink
Medewerker Domein Ruimte

Bijlage voorwaarden en voorschriften

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juli 2019 aan Vitex Raalte B.V., voor het project het bouwen van een kantoorpand op Vrieswijk 3a (voorlopig adres) te 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)

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

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 infiltratie op eigen terrein

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

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 welstandsc commissie getoetst aan de welstandsnota. Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandsc commissie.

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 e-mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.

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.

Zorgvuldig handelen

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

Bezwaar en beroep

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

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

Informatie

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

Archeologie meldingsplicht Erfgoedwet

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

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

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

Contactpersoon is de heer Wim Winterman, telefoon 0572-353520, e-mail wwinterman1945@kpnmail.nl.