

Uw kenmerk:

Nr. OLO: 4535439

Onderwerp:

omgevingsvergunning

Uw brief van:

Bijlagen:

Ons kenmerk:

Z2019-10361

Voor informatie:

L. de Lange
tel.: (0572) 347 799

Datum:

8 november 2019

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer,

Op 11 juli 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Zweurnink 12 in Heeten.

De volgende activiteit maakt onderdeel uit van uw aanvraag:

1. bouwen.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, 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, 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 (artikel 2.1, lid 1, sub a) te weten; het bouwen van een vrijstaande woning.
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten; het bouwen van een 6^e woning in een bouwvlak waar 5 zijn toegestaan en voor de overschrijding van de maximale goothoogte van 3 meter naar 5,95 meter.

Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning.
2. Blad 1 gevels, plattegronden, situatie met datum ontvangst 22 augustus 2019.
3. Blad 2 fundering, vloeren, kapplan met datum ontvangst 11 juli 2019.
4. Blad 3 details met datum ontvangst 11 juli 2019.
5. Blad 4 details met datum ontvangst 11 juli 2019.
6. Blad 5 details met datum ontvangst 11 juli 2019.

7. Bouwbesluitberekeningen met datum ontvangst 11 juli 2019.
8. Ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst 7 november 2019.
9. bijlage: Overwegingen en procedure.
10. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften.
11. bijlage: Algemene informatie.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan "IJsselgouwe" en paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

- ter plaatse geldt de bestemming "Wonen".
- ter plaatse geldt de bouwaanduiding "Vrijstaand".
- ter plaatse geldt de maatvoering "maximaal aantal wooneenheden 5".
- ter plaatse geldt de maatvoering "maximum bouwhoogte 9 meter en maximum goothoogte 3 meter".
- het bouwplan is in strijd met het geldend bestemmingsplan;
 - a. het bouwplan wordt de 6e woning in het bouwvlak waar maximaal 5 zijn toegestaan (artikel 6.1.2).
 - b. de goothoogte van de woning van 5,95 meter voldoet niet aan de maximale goothoogte van 3 meter (artikel 6.1.2.b).

Bouwbesluit 2012

- 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 het 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. een verzoek om te 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.
2. 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.

3. het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten voor aanvullende woningen zoals gesteld in het Addendum IJsselgouwe getekend door Vazet en dhr. Dadema op 26 juli 2019.
4. het bouwplan tast de provinciale belangen niet aan.
5. het bouwplan is voldoende ruimtelijk onderbouwd, ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend; hierin is o.a. aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar de regionale woonafspraken, de afwijkende goothoogte, bodem, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water.
6. de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
7. door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

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 worden geïnformeerd door middel van toezending van het collegebesluit aan de raad.

Het bouwplan past in categorie A, te weten; Wonen.

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.

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 25 september 2019 en op de website van de gemeente Raalte.
- het ontwerpbesluit is op 19 september 2019 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel.
- het ontwerpbesluit is op 25 september 2019 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.
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 20 november 2019, de Staatscourant van 20 november 2019 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.

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 20 november 2019 gepubliceerd en ligt met ingang van 21 november 2019 ter inzage.

Start activiteiten

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden. 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 Laurens de Lange, telefoonnummer (0572) 347 799.

Afschrift

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar uw gemachtigde:
Qubus Droomhuizen, email: r.alferink@qubusdroomhuizen.nl
Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle.
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



L. de Lange
Medewerker domein Ruimte

Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 november 2019 aan voor het project het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel Zweurnink 12 in Heeten.

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

1. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dient door het team Vergunningen en Handhaving te worden aangegeven. U kunt hiervoor ten minste 7 werkdagen voor de dag van uitzetten contact opnemen met de heer Erik Dorgelo, landmeter van de gemeente Raalte. Bij voorkeur via het emailadres erik.dorgelo@dowr.nl of telefonisch (06-22923619).
2. Op het perceel dienen 2 parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd.
3. De omgevingsvergunning 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.
4. Volgens de energieprestatieberekening wordt een warmtepomp met warmte en koude-opslag (bodemennergiesysteem) in de bodem toegepast. Voor de open systemen is de provincie bevoegd gezag en voor gesloten systemen de gemeente. U dient ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemennergiesysteem een melding via het omgevingsloket in te dienen. U dient ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemennergiesysteem een melding via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) in te dienen.

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. Tekeningen en berekeningen van de voorzieningen voor het infiltreren en afvoeren van regenwater dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden ingezonden aan het team Vergunningen en Handhaving.
De inhoud van de infiltratievoorziening moet 20 liter per m² afgekoppeld oppervlak bedragen. Voorbeeld: voor een dak van 40 m² is een berging nodig van 800 liter.
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 bescheiden

De bescheiden moeten via het omgevingsloket worden ingediend. In overleg kan hier van worden afgeweken.

Kennisgevingen bouwen

Aan het team Vergunningen en Handhaving moet ten minste 2 werkdagen van te 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.

Kennisgevingen aansluiten riool, hemelwater en infiltratievoorzieningen

Tenminste 2 werkdagen voordat de riolering en infiltratievoorzieningen worden aangevuld met grond, dient dit aan het team Beheer en Onderhoud (de heer A. Koopman, telefoonnummer 0572-347930) kenbaar gemaakt te worden.

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. U bent particulier dan dient u ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via het omgevingsloket 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 slooptactiviteit.

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 slooptmelding is geaccepteerd, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen of verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

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 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.