

Haase Bouwbedrijf B.V.  
t.a.v. de heer G. Jonker  
Nijverdalseweg 140  
7461 AH RIJSSEN

<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Uw brief van:</b>	<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Datum:</b>
Nr. Olo: 3771457		Z2018-5305	31 augustus 2020
<b>Onderwerp:</b>	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b>	<b>Datum verzending:</b>
omgevingsvergunning	Diverse	J. Temmink of V. Breen	31 augustus 2020

## Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Jonker,

Op 29 juni 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 appartementen op het perceel Brugstraat 2 t/m 2g in Raalte.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
3. Een uitweg te maken of te veranderen.

### Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, artikel 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.2, lid 1, sub e, artikel 2.10, artikel 2.18 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 bijbehorende documenten 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 8 appartementen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten: het bouwen van 8 appartementen met bijbehorende voorzieningen op gronden met de bestemming 'Detailhandel';
3. Een uitweg te maken of te veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e) te weten: het opheffen van en het realiseren van een uitweg naar de Brugstraat.

### **Bijbehorende documenten**

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 29 juni 2018.
2. Aanvraagformulier handelen in strijd met bestemmingsplan met datum ontvangst 28 september 2018.
3. Aanvraagformulier uitgebreide procedure met datum ontvangst 28 september 2018.
4. Aanvraagformulier Inrit-Bruggehoofd 21-04-2020 met datum ontvangst 21 april 2020.
5. Nota van Zienswijzen, datum 17 augustus 2020

### Tekeningen

6. Blad S-01A situatie met uitweg d.d. 21-04-2020 met datum ontvangst 21 april 2020.
7. Blad S-01 situatie luchtfoto d.d. 30-4-2020 met datum ontvangst 7 mei 2020.
8. Blad 01 plattegrond en situatie met datum ontvangst 6 april 2020.
9. Blad 02 gevels met datum ontvangst 6 december 2019.
10. Blad 03 doorsnede met datum ontvangst 6 december 2019.
11. Blad 04 plattegronden met datum ontvangst 6 april 2020.
12. Blad 05 fundering begane grond vloer met datum ontvangst 6 december 2019.
13. Blad 06 1<sup>e</sup> en 2 de verdieping met datum ontvangst 6 april 2020.
14. Blad 07 dakplan met datum ontvangst 6 april 2020.
15. Blad 08 principe details met datum ontvangst 16 november 2018.
16. Blad 09 principe details met datum ontvangst 16 november 2018.

### Ruimtelijke onderbouwing

17. Ruimtelijke onderbouwing dd. 20-4-2020 met datum ontvangst 21 april 2020.
18. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dd. 11-7-2018 met datum ontvangst 28 september 2018.
19. Akoestisch onderzoek reactie omgevingsdienst IJsselland met datum ontvangst 11 december 2018.
20. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 2 Akoestisch onderzoek gevelmaatregelen beoordeling Alcedo geluidwering gevel dd. 15-11-2018 met datum ontvangst 16 november 2018.
21. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek dd. 9-8-2018 met datum ontvangst 28 september 2020.
22. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek dd. 6-3-2020 met datum ontvangst 21 april 2020.
23. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 5 Stikstofberekening Aeriusscalculator 21 maart 2020 met datum ontvangst 21 april 2020.
24. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 6 Quickscan flora en fauna dd. 16-11-2018 met datum ontvangst 16 november 2018.
25. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 7 Archeologisch onderzoek met datum ontvangst 28 september 2018.
26. Archeologisch onderzoek boorpuntenkaart en advieskaart-figuur 10 dd. 4 mei 2020.
27. Archeologisch onderzoek beoordeling Oversticht met datum ontvangst 11 december 2018.
28. Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 8 Watertoets d.d. 9-7-2018 met 28 september 2018.

### Bouwbesluit

29. Blad 10 bouwbesluit met datum ontvangst 6 april 2020.
30. Blad 11 ventilatie met datum ontvangst 6 april 2020.
31. Aanzichten Bruggehoofd met datum ontvangst 28 september 2018.
32. Blad trappen met datum ontvangst 28 september 2018.
33. Vluchtrap met datum ontvangst 16 november 2018.

34. Berekening daglicht met datum ontvangst 28 september 2018.
35. Milieuprestatie berekening met datum ontvangst 28 september 2018.
36. Checklist veilig onderhoud gebouwen met datum ontvangst 28 september 2018.
37. Toelichting op aanvullingen met datum ontvangst 16 november 2018.
38. Doorspuibaarheid met datum ontvangst 16 november 2018.
39. Bouwbesluittoetsing brandveiligheid en bouwakoestiek met datum ontvangst 16 november 2018.
40. Prestatieverklaring Rockpanel met datum ontvangst 16 november 2018.
41. Kwaliteitsverklaring Rockpanel met datum ontvangst 16 november 2018.
42. EPC berekening (gas) met datum ontvangst 6 april 2020.
43. Bijlage Voorschriften.
44. Bijlage Algemene informatie.

### **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 beroepsschrift 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 2 september 2020 gepubliceerd en ligt met ingang van 3 september 2020 ter inzage.

### **Start activiteiten**

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden en aan de voorschriften is voldaan. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

### **Tot slot**

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

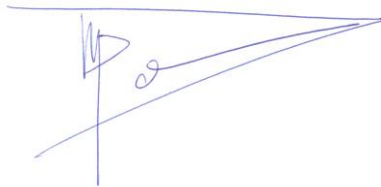
**Afschrift**

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.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris  
Karin Cornelissen



de burgemeester  
Martijn Dadema

## **Bijlage voorschriften**

De **onderstaande** voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 31 augustus 2020 voor het project het bouwen van 8 appartementen met bijbehorende voorzieningen op het perceel Brugstraat 2 t/m 2g in Raalte.

### **Voorschriften voor activiteit bouwen en activiteit 'gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'**

#### Algemeen

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](mailto:erik.dorgelo@dowr.nl) of telefonisch (06-22923619).
2. 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.
3. Op het perceel dienen ten minste 13 parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd.

#### Voorschriften bodemverontreiniging

4. Voor aanvang van de sloop en bouwwerkzaamheden dient u een plan van aanpak op te stellen voor de verwijdering van het aangetroffen asbest. Het plan van aanpak wordt ter goedkeuring ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Raalte/Omgevingsdienst IJsselland).
5. De sloop en bouwwerkzaamheden kunnen starten nadat door het bevoegd gezag is ingestemd met de resultaten van de uitgevoerde sanering.
6. Op basis van de beschikking Wet bodembescherming voor de verontreiniging met oplosmiddelen op het oostelijke deel en ten oosten van de locatie is het niet toegestaan om grondwater te onttrekken of te infiltreren.
7. Voor aanvang van de sloop en bouwwerkzaamheden dient u een plan van aanpak op te stellen hoe wordt omgegaan met de verontreiniging tijdens uitvoering van de (bouw)werkzaamheden. Dit plan van aanpak dient te worden goedgekeurd door de provincie Overijssel, voorafgaande aan start van de sloop en bouwwerkzaamheden.
8. Het projectgebied blijft tijdens en na realisatie van het bouwplan, toegankelijk voor benodigde sanerings- en nazorghandelingen.

#### Voorschriften archeologie

9. De bestaande bebouwing mag nadat een sloopmelding/vergunning is verleend tot de begane grondvloer en maaiveld worden gesloopt.
10. Voor het slopen van de bestaande bebouwing onder de begane grondvloer en het maaiveld dient u te beschikken over een door gemeente goedgekeurd Programma van eisen. Het Programma van eisen dient u ten minste 4 weken voor aanvang van de bebouwing in te dienen.
11. De ondergrondse sloop mag alleen uitgevoerd onder archeologische begeleiding onder het protocol opgraving.
12. Dergelijk onderzoek mag alleen uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde.

#### Bouw- en sloopveiligheidsplan

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een bouw- en sloopveiligheidsplan ter goedkeuring te worden aangeleverd volgens artikel 2.2, zesde lid, van de Ministeriele Regeling Omgevingsrecht (MOR). Hierin is bepaald welke gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen en slopen bij de aanvraag van moeten worden ingediend.

#### 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.
2. De attesten of kwaliteitsverklaringen van de brandwerende constructies, brandwerende kozijn/deurconstructies en doorvoeringen door brandcompartimenteringswanden dienen minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
3. Attesten, kwaliteitsverklaringen en productinformatie van de toe te passen bouwmaterialen dienen minstens **3 weken** voor aanvang van de betreffende bouwfase te worden aangeleverd.
4. Tekeningen en berekeningen van de voorzieningen voor afvoeren van regenwater dienen minstens **3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden aangeleverd. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer Erwin Kok (0572-347799, email [erwin.kok@raalte.nl](mailto:erwin.kok@raalte.nl)) van de gemeente Raalte.

#### Voorschriften voor de activiteit uitwegen

1. De bestaande uitweg dient na de aanleg van nieuwe uitweg te worden opgeheven, het bestaande bestratingsprofiel dient te worden hersteld en te worden ingericht als parkeerplaats.
2. Voordat u met de werkzaamheden begint, dient u contact op te nemen met de opzichter van Beheer en Onderhoud (0572) 347799.
3. De opzichter maakt met u afspraken over de exacte breedte van de uitwegen, de toe te passen constructies en materialen en de kosten.
4. U kunt in geen enkel geval aanspraak maken op schadevergoeding ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk openbreken van de verharding in verband met onderhoudswerkzaamheden aan nutsvoorzieningen of andere noodzakelijke werkzaamheden.
5. Onze opzichter houdt toezicht op de uitvoering.
6. Tot de uitweg behoren ook de doorsteken, dammen, duikers en verhardingen van de tussenberm. Alle kosten zoals verplaatsen van nutsvoorzieningen, aanpassen groenvoorzieningen, de kosten voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de uitweg en de eventuele dam en duiker komen geheel voor rekening van de eigenaar van het middels de uitweg te ontsluiten perceel.
7. Na de aanleg van de uitweg conform de geldende eisen dient de vergunninghouder zorg te dragen voor een goed gebruik van de uitweg, schade zoveel mogelijk te voorkomen en vervolgens zelf zijn uitweg goed te beheren. Als de vergunninghouder de uitweg niet goed beheert, wordt de hieruit voortvloeiende schade aan de uitweg hersteld door of namens de gemeente op kosten van de eigenaar.

#### Wijze van indienen bescheiden

De bescheiden moeten via het Omgevingsloket worden ingediend. In overleg kan hiervan worden afgeweken.

### **Kennisgevingen bouwen**

Aan het team Vergunningen en Handhaving moet ten minste 2 werkdagen van te voren kennis worden gegeven van:

1. Het begin van ontgravingswerkzaamheden en van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Het begin van het storten van beton (wapeningcontrole).
3. Het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

### Wijze van indienen kennisgeving

Kennisgevingen kunt u via e-mailadres [venh@raalte.nl](mailto: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.

### Wijze van indienen bescheiden

De bescheiden moeten via het Omgevingsloket worden ingediend. In overleg kan hiervan worden afgeweken.

### **Kennisgevingen aansluiten riool- en hemelwatervoorzieningen**

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

## Overwegingen

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

#### Bestemmingsplan 'Raalte Kern' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

1. Ter plaatse geldt de bestemming "Detailhandel".
2. Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'.
3. Het bouwplan is in strijd met artikel 7.1 van het bestemmingsplan dat bepaalt dat gronden bestemd zijn voor detailhandel.
4. Het bouwplan is in strijd met artikel 26.2 van bestemmingsplan dat bepaalt dat op gronden met een 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' niet mag worden gebouwd.

#### Paraplubestemmingsplan Parkeren

1. Op grond van artikel 4.1.1. van het bestemmingsplan dient een bouwplan te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende gronden.
2. Ten opzichte van de planologische situatie van voor de bouw van de appartementen is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de parkeersituatie, aangezien het parkeertekort aanzienlijk afneemt. Bovenstaande is in de ruimtelijke onderbouwing nader gemotiveerd.
3. De parkeerbehoefte in de bestaand situatie is 18 parkeerplaatsen waarvan 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en 14 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte.
4. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is 17 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd en 4 in de openbare ruimte waarmee de parkeersituatie verbetert. Het plan voldoet aan het parkeerbeleid parkeernota Raalte 2015 en daarmee aan het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

#### Bouwbesluit 2012

Uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

#### Bouwverordening

1. In de bodem zijn ter plaatse van het bouwplan verontreinigen in de bodem aangetroffen;
2. 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;
3. Op grond van artikel 2.4.2 van de Bouwverordening kunnen burgemeester en wethouders voorschriften 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 voorschriften alsnog geschikt kan worden gemaakt;
4. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek en de aanvullende risicobeoordeling is de conclusie dat de locatie, gelet op de aanwezige verontreiniging met asbest en oplosmiddelen, onder voorwaarden geschikt is te maken voor de beoogde nieuwbouw/functiewijziging. Uitgangspunt voor de voorwaarden is dat het bouwplan (indeling/gebruik) niet wijzigt en dat bij de toe te passen materialen voor de fundering rekening wordt gehouden met de aanwezige lage pH-waarden in het grondwater.
5. Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden ten einde de gronden geschikt te maken voor woningbouw.
6. 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. 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. De aanvraag wordt 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. Ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.
4. In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij horende bijlagen is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante aspecten.
5. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
6. In aanvulling op de motivering in de ruimtelijke onderbouwing liggen de volgende overwegingen ten grondslag aan dit besluit:
  - a. Het gaat hier om een inbreidingslocatie op een prominente plaats aan de rand van het centrum, aan één van de entrees van het centrum. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie is zeer gewenst en dit plan voorziet daarin.
  - b. Het ingediende plan is stedenbouwkundig passend op deze locatie: het ontwerp sluit enerzijds goed aan op de gevarieerde bebouwing aan de Brugstraat en anderzijds op de appartementengebouwen aan de Deventerstraat. De hoek wordt geaccentueerd met een grotere hoogte. Hiermee wordt ook deze entree naar het centrum gemarkeerd.
  - c. Het plan voorziet in levensloopbestendige appartementen, waaraan veel behoefte bestaat.
  - d. Vanuit divers gemeentelijk (economisch) beleid wordt gestreefd naar een compact winkelcentrum. Het herbestemmen van deze locatie met een bestemming Detailhandel, die net buiten het winkelgebied ligt, past in dit beleid.

### Archeologie

2. De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' 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 archeologische verwachting.
3. Op grond van artikel 26.2 van het bestemmingsplan mag op deze gronden niet worden gebouwd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 26.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.
5. De in artikel 26.3.1 van in het bestemmingsplan genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld alsmede een advies daaromtrent van de regionaal archeoloog.

6. Voor het plangebied is op 28 september 2018 archeologisch onderzoek ingediend (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) en is door het archeologisch bureau geadviseerd om:
  - a. Het oostelijk deel van het plangebied op archeologische gronden vrij te geven.
  - b. De bestaande bebouwing kan tot op het maaiveld worden gesloopt. De ondergrondse sloop mag alleen uitgevoerd onder archeologische begeleiding onder protocol opgraving. Dergelijk onderzoek mag alleen uitgevoerd door daartoe gecertificeerde bedrijven en op grond van een, door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
7. Op 21 augustus 2019 is door de regioarcheoloog geadviseerd om het advies van het archeologisch bureau over te nemen.
8. Wij hebben besloten om het advies van de regioarcheoloog over te nemen, af te wijken van het bestemmingsplan en voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden om de archeologische waarden te beschermen.

**Activiteit een uitweg te maken, te hebben of te veranderen (art 2.2, lid 1, sub e Wabo)**

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit uitwegen heeft betrekking op het realiseren van een uitweg met een breedte van circa 5,80 meter naar de Brugstraat.
2. In artikel 2.12, lid 4 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Raalte is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg aan te leggen.
3. Op grond van artikel 2.12, lid 8 van de Algemene plaatselijke verordening heeft het college op 7 november 2009 "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" opgesteld ten behoeve van particulieren, op bedrijventerreinen en in het buitengebied.
4. In deze nadere regels hebben wij de criteria uit de Algemene plaatselijke verordening nader uitgewerkt en daarbij ook uitgangspunten vastgesteld voor het hebben van een uitweg.
5. De omgevingsvergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de Algemene plaatselijke verordening en de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" te weten:
  - a. 1 uitweg per perceel.
  - b. De breedte van de uitweg dient ten minste 3 meter te bedragen.
  - c. De breedte van de uitweg mag bij voorkeur niet meer dan 3,5 meter bedragen.
6. Een uitweg met een breedte van circa 5,80 meter is in strijd met de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" waarin is bepaald dat de breedte van een uitweg bij particulieren in een bestaande situatie ten minste 3 meter dient te bedragen en bij voorkeur 3,5 meter mag bedragen. De uitweg voldoet niet aan de voorkeursbreedte van 3,5 meter. Het betreft hier echter een voorkeursbreedte van 3,5 meter waarbij afwijkingen in de breedte van de uitweg niet zijn uitgesloten. Voor uitwegen wordt in het algemeen in de bebouwde kom een breedte van 4 meter haaks op de perceelsgrens aangehouden.
7. De nadere regels zijn opgesteld voor uitwegen ten behoeve van particulieren, bedrijventerreinen en het buitengebied en de nadere regels niet voorzien in deze specifieke situatie.
8. Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelt het bevoegd gezag overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.
9. De uitweg is noodzakelijk om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Omdat deze uitweg voor zowel inkomend als uitgaand verkeer dienst zal doen is de voorkeursbreedte van 3,5 meter niet voldoende.

10. Een omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 2.12, lid 6 van de Algemene plaatselijke verordening geweigerd:
- Als daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht.
  - Als dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats.
  - Als het openbaar groen/landschap daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.
  - In het belang van de bescherming van de bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's).
  - In het belang van de bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg.

Ad a.

Ten aanzien van het aspect gevaar voor het verkeer kan worden opgemerkt, dat de voorgestane wijze van het aanleggen van de uitwegen geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De weg ligt in een 30 km zone. Er is voldoende uitzicht.

Ad b.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot verlies van een openbare parkeerplaats.

Het gehele gebied zal nieuw ingericht worden. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig. Ter plaatse van de oude uitweg is ruimte voor de realisatie van een nieuwe parkeerplaats.

Ad c.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het openbaar groen/landschap.

Ad d.

Er zijn geen bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's) aanwezig.

Ad e.

De bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg zijn gewaarborgd. Door de uitweg wordt de weg niet onevenredig zwaarbelast. Door het toestaan van de uitweg hoeft niet op de openbare weg te worden geparkeerd en wordt de bruikbaarheid van de weg bevorderd.

11. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening wordt voldaan.
12. Er zijn geen weigeringsgronden.

### **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 24 juli en 23 oktober 2018 hebben wij u om aanvullende gegevens gevraagd. Op 6 april 2020 hebben wij de laatste gevraagde gegevens ontvangen. De aanvraag is ontvankelijk.

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

- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 10 juni 2020 en op de website van de gemeente Raalte.
- Het ontwerpbesluit is op 5 juni 2020 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel.
- Het ontwerpbesluit is op 10 juni 2020 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 2 zienswijzen ingediend.

- De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bij dit besluit horende Nota van Zienswijzen.
- Wij hebben besloten om de zienswijzen niet over te nemen en de omgevingsvergunning te verlenen.
- Het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 2 september 2020, de Staatscourant van 2 september 2020 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>, 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 bouwplan 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.*

Hieruit volgt dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen nodig is voor dit project.

---

## **Algemene informatie**

### **Gebruik openbare ruimte ten behoeve van (bouw)werkzaamheden**

Als u voor de (bouw)werkzaamheden gebruik wil maken van de openbare ruimte dient 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.

### **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](http://www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl) en e-mail naar [info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl](mailto: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 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en of asbest verwijderd moet worden dient u ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een sloopmelding in te dienen.

### **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 belangrijkste 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 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 mail naar: [postbus@overijssel.nl](mailto: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](mailto:mnieuwenhuis@oversticht.nl)). Een vondst kan ook worden gemeld door middel van een digitaal [vondstmeldingformulier](http://www.vondstmeldingformulier.nl) 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](mailto:wwinterman1945@kpnmail.nl).

