

Dhr.

Uw kenmerk: Nr. OLO: 4887611	Uw brief van:	Ons kenmerk: 2525-2020	Datum: 12 augustus 2020
Onderwerp: omgevingsvergunning	Bijlagen: div.	Voor informatie: tel.: (0572) 347 799	

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Op 15 januari 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het historiserend nieuw bouwen van het koetshuis en het verplaatsen van een inrit op Westdorplaan 21a in Raalte.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

1. bouwen van een bouwwerk.
2. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan 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 2.12 en artikel 2.18 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 bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a) te weten: het historiserend nieuw bouwen van het koetshuis
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten: het bouwen en gebruik van een vrijstaande woning buiten het bouwvlak zonder de aanduiding 'vrijstaand', het bouwen van een aanbouw op 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en een bouwproject met een grondbeslag van meer dan 100 m² op 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden.
3. Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e) te weten: het verplaatsen van een inrit.

Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. blad D03 bouwbesluit dd. 14-1-2020 met datum ontvangst 15 januari 2020;
3. blad D04 principe details dd. 14-1-2020 met datum ontvangst 15 januari 2020;
4. D05 traptekening dd. 14-1-2020 met datum ontvangst 15 januari 2020;
5. D06 bouwbesluit berekening dd. 14-1-2020 met datum ontvangst 15 januari 2020;
6. Milieuprestatie berekening dd. 14-1-2020 met datum ontvangst 15 januari 2020;
7. Checklist veilig onderhoud met datum ontvangst 15 januari 2020;
8. CONS 19-387 statische berekening dd. 22-1-2020 met datum ontvangst 23 januari 2020;
9. aanvulling aanvraagformulier met datum ontvangst 5 maart 2020;
10. ruimtelijke onderbouwing dd. maart 2020 met datum ontvangst 6 maart 2020;
11. blad D02 technische plattegronden dd. 5-3-2020 met datum ontvangst 6 maart 2020;
12. brief infiltratie en hemelwaterafvoer dd 6-3-2020 met datum ontvangst 1 april 2020;
13. quickscan natuurwaardenonderzoek dd 5-2-2020 met datum ontvangst 2 april 2020;
14. blad Do1 plattegrond, gevels en doorsneden dd. 29-4-2020 met datum ontvangst 29 april 2020;
15. beoordeling verkennend en aanvullend bodemonderzoek met datum ontvangst 6 januari 2020;
16. tuinontwerp met datum ontvangst 2 juni 2020;
17. situatietekening inrit d.d. 3-6-2020;
18. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften.
19. bijlage: Overwegingen en procedure.
20. 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 19 augustus 2020 gepubliceerd en ligt met ingang van 20 augustus 2020 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, telefoonnummer (0572) 347 799.

Afschrift

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:

Uw gemachtigde H.J. Nijkamp;


Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle;

Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle;

Team Beheer en Onderhoud van de gemeente Raalte.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



Ruimtecoach en bouwplantoetser
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 12 augustus 2020 aan voor het historiserend nieuw bouwen van het koetshuis en het verplaatsen van een inrit op Westdorplan 21a in Raalte.

Wijze van indienen bescheiden

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

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

1. De bakstenen van de gevels van het bestaande koetshuis dienen te worden hergebruikt voor de herbouw van het koetshuis. Bij de start van de afbreekwerkzaamheden van de gevels van het koetshuis dient de heer _____, bouwkundige van Het Oversticht, aanwezig te zijn om hier op toe te zien. Pas na zijn goedkeuring over de te gebruiken methode kunt u het afbreken van de gevels starten. U kunt hiervoor ten minste 7 werkdagen voor de dag van afbreken van de gevels van het koetshuis contact opnemen met de heer _____, bij voorkeur via het emailadres _____.
2. Wanneer er geen voldoende bakstenen zijn of overblijven van de bestaande gevels van het koetshuis voor de herbouw ervan dient er eerst te worden afgestemd met de heer _____ en met domein Ruimte, cluster VTH, over een mogelijk vervolg.
3. Met inachtneming van het genoemde onder voorwaarden/voorschriften punt 1 en 2, mag u pas starten met de bouwwerkzaamheden als de beroepstermijn van 6 weken is verstreken en het besluit onherroepelijk is en u een schriftelijke goedkeuring heeft van de gemeente voor het technische gedeelte van het te bouwen bouwwerk.
4. Alle gegevens voor de technische toets aan het Bouwbesluit (voor zover niet eerder ingediend) moeten minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
5. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dient door het domein Ruimte, cluster VTH te worden aangegeven. U kunt hiervoor ten minste 7 werkdagen voor de dag van uitzetten contact opnemen met de heer _____, landmeter van de gemeente Raalte. Bij voorkeur via het emailadres _____ of telefonisch _____.
6. Op het perceel dienen twee parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd.
7. De omgevingsvergunning dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het domein Ruimte, cluster VTH ter inzage te worden gegeven.

Kennisgevingen bouwen

Aan het domein Ruimte, cluster VTH moet ten minste 2 werkdagen van te voren kennis worden gegeven van:

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

Wijze van indienen kennisgeving

Kennisgevingen kunt u via e-mailadres 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 , telefoonnummer 0572-) kenbaar gemaakt te worden.

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. Uitvoeren beplantingsplan:

- a. door u dient een aanplant van beplanting uitgevoerd te worden conform het beplantingsplan *Tuinontwerp* van 2 juni 2020;
- b. de beplanting dient binnen 1 jaar na uitvoering van de herbouw van het koetshuis uitgevoerd te worden en gereed gemeld te worden;
- c. ter plaatse van de zichtlijn mag de beplanting niet hoger worden dan 1,20 meter, zie hiervoor afbeelding: *voorwaarde zichtlijn in het tuinontwerp*

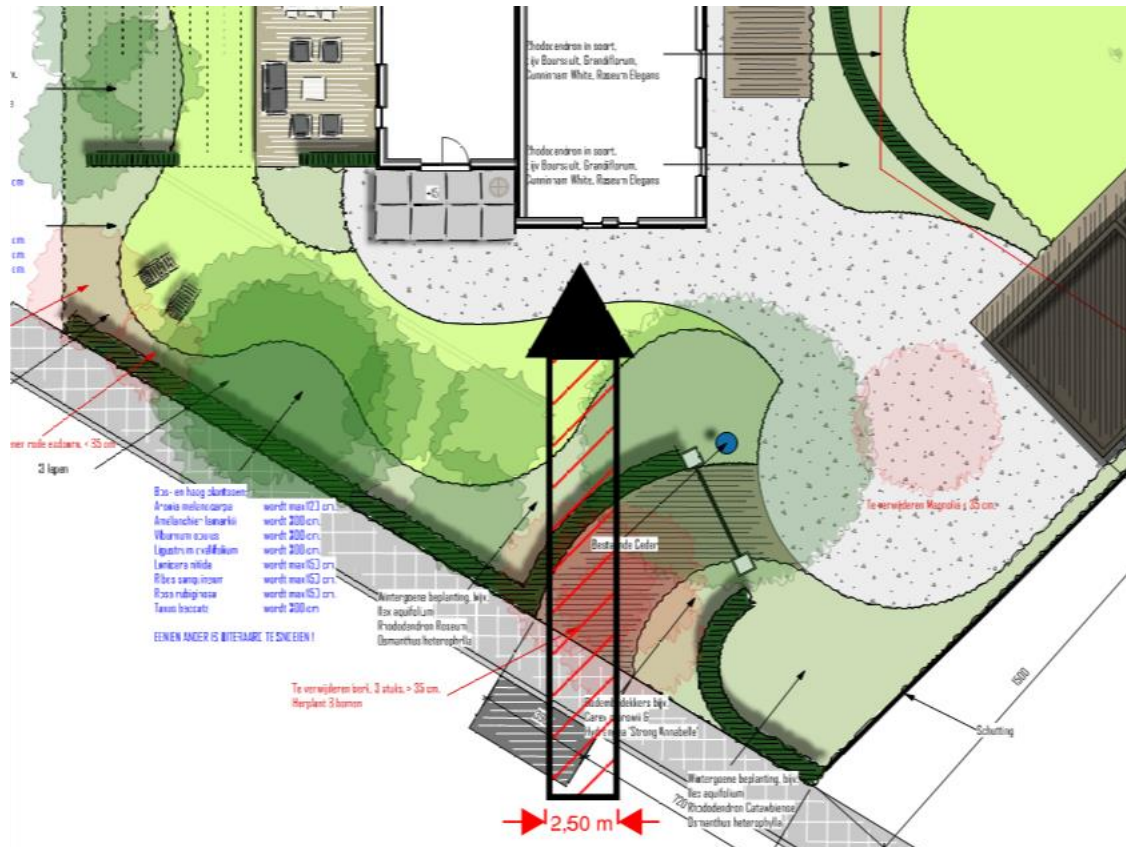
2. Instandhoudingsplicht beplanting:

- a. de beplanting en de aangegeven bestaande bomen waaronder de drie iepen, de drie lindes en de ceder in het beplantingsplan *Tuinontwerp* van 2 juni 2020 mogen niet worden verwijderd en dienen in stand te worden gehouden;
- b. de vergunninghouder aan wie een voorschrift of een verplichting is opgelegd, alsmede diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

3. Gereed melden uitvoering beplantingsplan:

Bij deze omgevingsvergunning is een formulier gevoegd waarop u de uitvoering van het beplantingsplan gereed meldt. De beplanting dient binnen 1 jaar na uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het nieuwe koetshuis uitgevoerd te worden en gereed gemeld te worden. Controle op de uitvoering van de beplanting vindt plaats op basis van de vergunningvoorschriften en kan doorlopend plaatsvinden om zo de duurzame instandhouding van de beplanting te waarborgen. Naast een registratie van uw melding vindt in de meeste gevallen een daadwerkelijke controle op de uitvoering van de plantwerkzaamheden plaats.

Voorwaarde zichtlijn in het tuinontwerp



Ter plaatse van het rood gearceerde gedeelte van 2,50 meter breed mag de beplanting niet hoger worden dan 1,20 meter.

Gereed melden uitvoering landschappelijke inpassing

Naam : dhr.
Zaaknummer : 2525-2020

Opmerking / toelichting:

.....
.....
.....

Hierbij verklaart ondergetekende het beplantingsplan, welke is opgelegd bij de omgevingsvergunning (2525-2020) voor de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan, volgens het ingediende beplantingsplan *Tuinontwerp* van 2 juni 2020, te hebben uitgevoerd.

Datum: Plaats:

Naam:

Handtekening:

Dit formulier sturen aan (u kunt hiervoor de bijgevoegde antwoordenvolpde gebruiken):

Gemeente Raalte, domein Ruimte cluster VTH, Postbus 140, 8100 AC RAALTE

Dit gedeelte niet invullen	
<i>Datum ontvangst</i>	:
<i>Akkoord</i>	:

Voorwaarden/voorschriften voor de activiteit uitwegen artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo

Voorschriften

De breedte van de uitweg op de perceelgrens mag niet meer dan 3,80 meter bedragen.

Voorwaarden

1. Na het in gebruik nemen van de nieuwe uitweg dient de oude uitweg te worden verwijderd en de weg in oude staat te worden hersteld;
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 uitweg, 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, waarbij in ieder geval:
 - a. het nieuw aanplanten van een gemeentelijke es ter plaatse van de inrit door een erkend boomverzorgingsbedrijf;
 - b. het deels herinrichten van het openbaar gebied als gevolg van het verplaatsen van de inrit.
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.

Overwegingen en procedure

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

Bestemmingsplan "Raalte Kern" en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

- ter plaatse geldt de bestemming "Wonen-1";
- ter plaatse geldt de bestemming "Tuin";
- ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde";
- het bouwplan is voor wat betreft het bouwen en gebruik van een vrijstaande woning zonder de aanduiding 'vrijstaand' in strijd met artikel 21.1.b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een vrijstaande woning is toegestaan;
- het bouwplan is voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak in strijd met artikel 21.2.1.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
- het bouwplan is voor wat betreft het bouwen van een aanbouw op 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw in strijd met artikel 21.2.2.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat aanbouwen en bijgebouwen ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- het bouwplan is voor wat betreft een grondbeslag van 136 m² op 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden in strijd met artikel 26.2.1.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat er niet mag worden gebouwd op deze gronden voor bouwprojecten met een grondbeslag van meer dan 100 m².

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

- De voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.
- Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' mag niet worden gebouwd.
- Het bovenstaande bouwverbod is niet van toepassing op:
 - a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100m²;
 - b. activiteiten waarvoor geen bouwvergunning vereist is;
 - c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.
- Footprint nieuwbouw koetshuis plus aanbouw is 136m²;
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in art. 26.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming;
- Een genoemde ontheffing 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;
- De regioarcheoloog heeft het plan beoordeeld en geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het nieuwe gebouw wordt deels op dezelfde locatie gebouwd en deels er naast. De nieuw te roeren grond is circa 95m² groot. De onderzoeksgrens van 100m² wordt niet overschreden.
- Met inachtneming van bovenstaande verlenen burgemeester en wethouders ontheffing van het bepaalde in art. 26.2.

Bouwbesluit 2012

- uit de aanvraag en de daarbij overlegde en nog te overleggen gegevens is voldoende aannemelijk dat het bouwplan gaat voldoen aan het Bouwbesluit;

Bouwverordening

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

Welstand

- op 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 gestelde voorwaarden van het principebesluit genomen op 16 juli 2019;
4. het koetshuis heeft geen monumentale status en is niet aangewezen als karakteristiek pand. Het pand maakt wel onderdeel uit van een kwalitatief hoogwaardig bebouwingsensemble met groenelementen op het perceel van Koestraat 6 te Raalte;
5. het koetshuis verkeert in een slechte bouwkundige staat, wat blijkt uit een bouwkundig rapport, hierdoor is renovatie geen reële optie meer;
6. ter behoud van het beeldbepalende waardevolle koetshuis is historiserende nieuwbouw met toevoeging van een woning het uitgangspunt. De bestaande bakstenen van de gevels van het koetshuis worden hierbij hergebruikt. De aanbouw wordt eigentijds en met een afwijkende uitstraling gebouwd. Bij de inrichting van het nieuwe perceel Westdorplaan 21a zijn de bestaande grote bomen zoveel mogelijk ingepast zodat de kwalitatief hoogwaardige groenelementen worden behouden;
7. ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend; in de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water;
8. de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
9. door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

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

- De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit uitwegen heeft betrekking op het verplaatsen van een inrit op Westdorplaan in Raalte, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie L, nummer 7627;
- 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, te hebben, te wijzigen of te verwijderen of het gebruik van een uitweg te wijzigen;
- 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;
- 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;
- 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;
- een uitweg met een breedte van 3,80 meter voldoet aan 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;
- 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;
- op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht handelt het bevoegd gezag overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
- de uitweg is noodzakelijk om deze beter bereikbaar te maken, dit aangezien het perceel wordt opgesplitst in twee kavels;
- een omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 2.12, lid 6 van de Algemene plaatselijke verordening geweigerd:
 - a. als daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. als dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. als het openbaar groen/landschap daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. in het belang van de bescherming van de bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's);
 - e. 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 uitweg geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De weg ligt in een 30 km zone. Er is voldoende uitzicht;

Ad b.

De voorgestane uitvoering leidt tot verlies van een openbare parkeerplaats. Aangezien op dit gedeelte van de Westdorplaan geen parkeertekort is, is dit aanvaardbaar;

Ad c.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het openbaar groen/landschap. Een gemeentelijke es welke als gevolg van de te verplaatsen inrit moet wijken, komt ter plaatse van de bestaande inrit terug. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit een duurzamere groeilocatie betreft;

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 zwaar belast;

- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening wordt voldaan;
- 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 3 maart 2020 hebben wij u om aanvullende gegevens gevraagd. Op 6 maart 2020 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De aanvraag is ontvankelijk.

Publicatie en toezending (ontwerp)besluit

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 24 juni 2020 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 19 juni toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op 24 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 geen zienswijzen ingediend;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 19 augustus 2020 de Staatscourant 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^o, 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, 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 121 woningen c.q. wooneenheden betreft.

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 dient ten minste 4 weken voor het installeren van het bodemenergiesysteem een melding via het omgevingsloket in te dienen.

Afkoppelen regenwater en/of infiltratie op eigen terrein

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

Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.

Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer (0572-347799, email) van de gemeente Raalte.

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.

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.

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.

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, te bereiken via Het Oversticht (telefoon 038–4213257, e-mail info@hetoversticht.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 _____, telefoon 0572-_____, e-mail _____.