



Roelofsen Vastgoed B.V.
De heer ☐
Heesweg 41
8102 NB Raalte

Uw kenmerk 7947587
Zaaknummer 42043-2023
Voor informatie L. de Lange

Onderwerp ontwerpbesluit

Datum 13 mei 2024
Bijlagen -

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Beste heer ☐,

Op 21 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor, sprinklertank, spuitertij, fietsenstalling, erfafscheiding, lichtmasten en het aanleggen van vier uitritten op kavel F6130, De Zegge VII te Raalte.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:

1. Bouwen van een bouwwerk
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
3. Uitrit aanleggen (niet van toepassing)
4. Uitvoeren werkzaamheden (aanvulling 11 december 2023)

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften/voorwaarden verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en de voorwaarden goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, sub b, sub c, artikel 2.10, artikel 2.11 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde 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, te weten: een bedrijfspand met kantoor, sprinklertank, spuitertij, fietsenstalling, erfafscheiding en lichtmasten;
2. Uitvoeren werkzaamheden, te weten: ophogen en afgraven gronden; het aanbrengen van diepwortelende beplantingen; het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, te weten:
 - a. het overschrijden van de oppervlakte van het bouwperceel per bedrijf van maximaal 10.000 m² met 44.211 m²;
 - b. bedrijfsactiviteiten die vallen in de milieucategorie 4.1 toestaan op gronden die zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3.2;



- c. geen minimale breedte van 5 meter aan groenvoorziening in de functieaanduiding specifieke vorm van groen- indicatieve groenverbinding;
- d. het realiseren van 4 inritten waar maximaal 1 inrit per perceel mogelijk is;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw ligt niet in de gevellijn;
- f. de overschrijding van de maximale breedte van 65 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing' met een 182 meter brede voorgevel;
- g. het bouwen op gronden met de bestemming 'Waarde - archeologische verwachting'

Bijbehorende documenten

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 21-7-2023;
2. Blad DO-15 plattegrond begane grond spuiseterij met datum ontvangst 21-7-2023;
3. AKKOORD-cons - constructiebeschrijving met datum ontvangst 21-7-2023;
4. AKKOORD-cons - blad 38-01 - 38-03 constructie met datum ontvangst 21-7-2023;
5. Blad DO-91 toetsing bouwbesluit_spuiterij met datum ontvangst 21-7-2023;
6. Blad DO-42_details_spuiterij met datum ontvangst 21-7-2023;
7. Blad DO-31_doorsneden_spuiterij met datum ontvangst 21-7-2023;
8. Blad DO-21_gevels_spuiterij met datum ontvangst 21-7-2023;
9. Blad DO-17_dakplan_spuiterij met datum ontvangst 21-7-2023;
10. Blad DO-tekn - _tekeningenlijst met datum ontvangst 21-7-2023;
11. Blad DO-40 details met datum ontvangst 21-7-2023;
12. blad DO-30 doorsneden met datum ontvangst 21-7-2023;
13. Blad DO-20 gevels met datum ontvangst 21-7-2023;
14. Blad DO-13 plattegrond kantoor met datum ontvangst 21-7-2023;
15. Blad DO-12_dakplan met datum ontvangst 21-7-2023;
16. Blad DO-11 plattegrond 1e verdieping met datum ontvangst 21-7-2023;
17. DO_impressies_exterieur met datum ontvangst 21-7-2023;
18. DO_kleuren_en_materialenstaat met datum ontvangst 21-7-2023;
19. Blad DO-90 toetsing bouwbesluit met datum ontvangst 21-7-2023;
20. Checklist veilig onderhoud met datum ontvangst 21-7-2023;
21. Blad DO-10 plattegrond begane grond met datum ontvangst 21-7-2023;
22. BENG berekening spuiseterij met datum ontvangst 21-7-2023;
23. BENG_ berekening hoofdgebouw met datum ontvangst 21-7-2023;
24. Uitgangspunten document brandbeveiligingsinstallaties met datum ontvangst 21-7-2023;
25. Toetsing_brandveiligheid met datum ontvangst 21-7-2023;
26. Gelijkwaardigheid_grotere_brandcompartimenten met datum ontvangst 21-7-2023;
27. V en G_ontwerpfase met datum ontvangst 21-7-2023;
28. AKKOORD-cons - geotechnisch grondonderzoek met datum ontvangst 21-7-2023;
29. Ontgravingsniveau_vloer met datum ontvangst 21-7-2023;
30. AKKOORD-cons - 5b Funderingsadvies met datum ontvangst 21-7-2023;
31. Blad MF23.065 Plattegrond__3D_Aanzicht bijgebouw met datum ontvangst 28-11-2023;
32. Aanvraagformulier uitvoeren werkzaamheden met datum ontvangst 11-12-2023;
33. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen met datum ontvangst 6-5-2024;
 - Bijlage 1 Inrichtingsplan landschap;
 - Bijlage 2. PvE inrit
 - Bijlage 3. Archeologisch onderzoek



- Bijlage 4. Ecologische quickscan
- Bijlage 5. Aeries berekening
- Bijlage 6. Bodemonderzoek
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8. Digitale watertoets
- 34. Beoordeling bodemonderzoek Hertzstraat 19 Raalte
- 35. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften;
- 36. bijlage: Overwegingen en procedure;
- 37. 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 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 ☐ 2024 gepubliceerd en ligt met ingang van ☐ 2024 ter inzage.

Start activiteiten

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden en aan de voorwaarden is voldaan.

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 Bouwbedrijf aan de Stegge Twello B.V., Hietweideweg 14, 7391 Twello;
- Veiligheidsregio IJsselland, Team Risicobeheersing Brandweer IJsselland;
- Team Beheer en Onderhoud van de gemeente Raalte;
- Waterschap Drents Overijsselse Delta;
- Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

Ontwerpbesluit wordt niet ondertekend



Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op ☐ 2024 voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor, sprinklertank, spuiterij, fietsenstalling, erfafscheiding, lichtmasten en het aanleggen van vier uitritten op kavel F6130, De Zegge VII te Raalte.

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

1. Ten aanzien van archeologie dient voorafgaand aan de bouwkundige werkzaamheden volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient volgens dezelfde norm te worden uitwerkt, gerapporteerd en eventuele vondsten te worden gedeponeerd volgens de eisen van het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Overijssel.
2. Geactualiseerde situatietekening dient minstens 12 weken voor start bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden aangeleverd. Tekening inclusief: renvooi en peilhoogtes; rioleringsplan en aansluitpunten gebouwen met de ligging en diameters van de afvoerleidingen; nutstracé en aansluitpunten gebouwen; afwateringsplan, infiltratievoorzieningen en mogelijke overstortpunten (relatie met hoogteplan); landschappelijke inpassing; parkeren.
3. De inhoud van de infiltratie- en/of afvoervoorziening moet 20 liter per m² afgekoppeld dak en verhard oppervlak bedragen. Voorbeeld: voor een dak van 40 m² is een berging nodig van 800 liter. Hemelwater dient eerst naar eigen wadi te worden geleid en niet rechtstreeks naar omliggende gemeenteground.
4. Een verlichtingsplan dient minstens 12 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring te worden aangeleverd. Hieruit moet onder meer blijken hoe het terrein wordt verlicht en hoe op de openbare verlichting is afgestemd. Type armatuur dient een kofferarmatuur te zijn.
5. Voordat u kunt starten met de bouwwerkzaamheden heeft u een goedkeuring nodig van de gemeente voor de statische berekeningen.
6. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden nog aan te leveren:
 - Definitieve ventilatieberekening hoofdgebouw
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van het funderingsplan incl. wapening.
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloeren en dakconstructies.
 - Definitieve stabiliteitsberekeningen.
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de (prefab) gewapende betonconstructies, inclusief ankerplan.
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief ankerplan.
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de houtconstructies.
 - Definitieve berekeningen noodoverstorten.
7. 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.
8. Geactualiseerd bouwveiligheidsplan minimaal 3 weken voor start uitvoering werkzaamheden.
9. 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 worden aangeleverd.
10. Melding brandveilig gebruik dient ten minste vier weken voor ingebruikname bedrijfspand met kantoor te zijn ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>
11. Bij de bouw- en gebruiksfase van het bedrijfspand met kantoor (hoofdgebouw) dient er te worden voldaan aan de voorschriften en voorwaarden zoals gesteld in het uitgangspuntendocument



brandbeveiligingsinstallaties en het document Gelijkwaardigheid_grotere_brandcompartimenten (NEN 6079, documenten zijn onderdeel van de omgevingsvergunning).

12. De plaats en het hoogstepeil van het bedrijfspand met kantoor en de spuitery 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 Erik Dorgelo, landmeter van de gemeente Raalte. Bij voorkeur via het emailadres erik.dorgelo@dowr.nl of telefonisch (06-22923619).
13. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.
14. De bouwhoogte van masten en verlichtingsarmaturen mag niet meer dan 10 meter bedragen.
15. Op het perceel dienen 245 parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd.
16. 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.

Wijze van indienen bescheiden:

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

Kennisgevingen bouw

Aan het domein Ruimte, cluster VTH 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 inbrengen van de fundering;
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 e-mailadres venh@raalte.nl indienen of via <https://www.raalte.nl/start-en-gereedmelding>

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

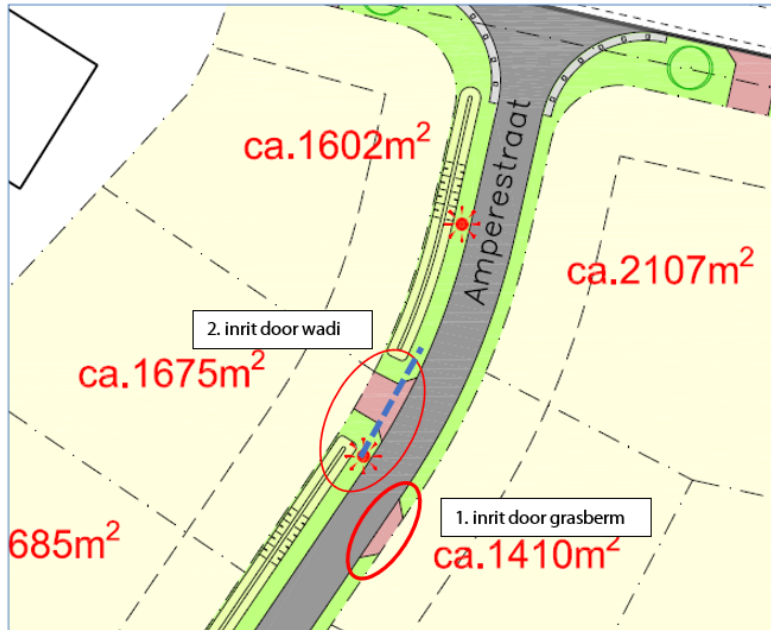
Tenminste 2 werkdagen voordat de riolering en infiltratievoorzieningen worden aangevuld met grond, dient dit aan het team Beheer en Onderhoud, telefoonnummer 0572-347930 kenbaar gemaakt te worden.



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. Inritten dienen te worden aangelegd conform PvE inritten gemeente Raalte. Start- en gereedmelding kennisgeven via <https://www.raalte.nl/start-en-gereedmelding>

Twee principes: Inrit door een grasberm, Inrit door een wadi / infiltratiegreppel



Inrit type 1 (door grasberm):

- Koper van de kavel draagt zorg voor de aanleg van de verharding, incl. zandbed of puinfundering. De kosten hiervan zijn voor de koper van de kavel (praktisch gezien kan hij de inrit gelijktijdig met zijn terreinverharding aanleggen).
- Aanleg inrit dient conform specificaties van de gemeente te zijn (standaarddetail aan te leveren door en in overleg met de gemeente).

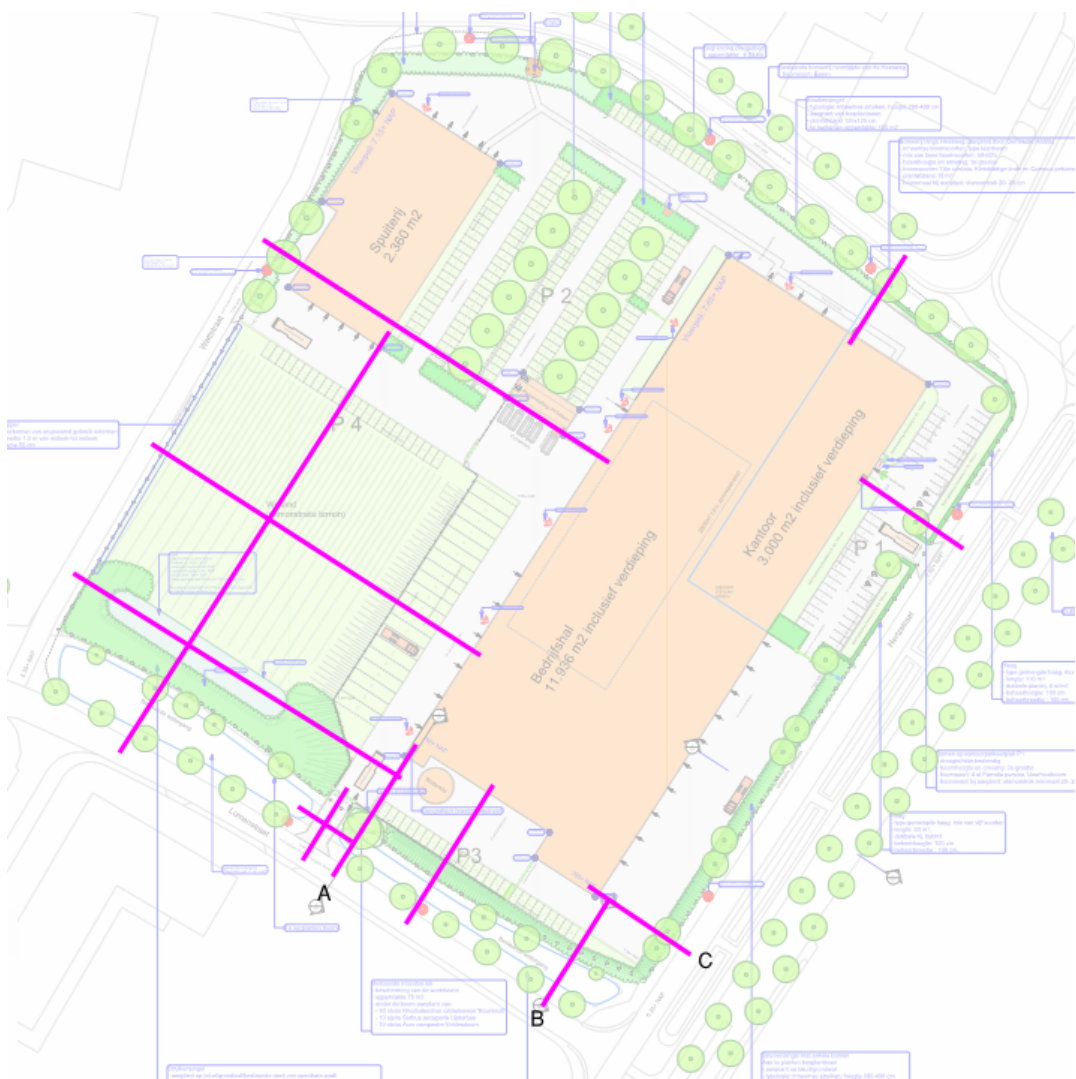
Inrit type 2 (door wadi):

- Koper van de kavel draagt zorg voor de aanleg van de verharding, incl. zandbed of puinfundering. De kosten hiervan zijn voor de koper van de kavel (praktisch gezien kan hij de inrit gelijktijdig met zijn terreinverharding aanleggen).
- Aanleg inrit dient conform specificaties van de gemeente te zijn (standaarddetail aan te leveren door en in overleg met de gemeente).
- Gemeente zorgt voor de aanleg van de verbindingsleiding tussen de wadi's ter plaatse van de inrit. De kosten hiervan zijn voor de gemeente.

2. De bestaande (gemeentelijke) bomenstructuur langs Lumenstraat dient juist te worden gesitueerd op de situatietekening (niet "indicatief aangegeven") i.v.m. de hier te realiseren nieuwe inrit. Aangetoond dient te worden dat deze inrit niet conflicteert met de hier al aanwezige (gemeentelijke) bomenstructuur.
3. Nieuwe (gemeentelijke) waditaluds aan weerszijden van te realiseren nieuwe inrit van/naar Lumenstraat dienen minimaal 1 : 3 te worden.



4. Nader uit te werken dwarsprofielen dienen minstens 12 weken voor start bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden aangeleverd. Locaties dwarsprofielen conform onderstaande afbeelding.
5. Uitvoeren beplantingsplan:
 - a. Door u dient een aanplant van beplanting uitgevoerd en in stand te worden gehouden conform het document '*Inrichtingsplan landschap*' met datum ontvangst 6 mei 2024;
 - b. De beplanting dient binnen 1 jaar na gereedkoming van het bedrijfspand met kantoor en de spuiterij te zijn uitgevoerd en gereed gemeld via <https://www.raalte.nl/start-en-gereedmelding>;
6. Instandhoudingsplicht beplanting
 - a. de beplanting mag niet worden verwijderd en dient 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;



Locaties dwarsprofielen (magenta gekleurde lijnen)



Overwegingen en procedure

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

Bestemmingsplan 'De Zegge VII' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

- Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf';
- Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting';
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding';
- Ter plaatse geldt aan de oostzijde langs de Hertzstraat de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing".

Bouwpercelen, waarop hoofdgebouwen voorkomen die met de voorgevel zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing" mogen maximaal 65,00 meter breed zijn.

Het bouwplan is in strijd met het geldend bestemmingsplan op de volgende punten:

- het bouwplan met categorie 4.1 is in strijd met artikel 3.1.a dat bepaalt dat alleen "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- het bouwplan met een bouwperceel van 42.211 m² is in strijd met artikel 3.1.a dat bepaalt dat de oppervlakte van een bouwperceel per bedrijf maximaal 10.000 m² mag bedragen;
- het bouwplan is in strijd met artikel 3.1.g dat bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding' een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5,00 meter moet worden gerealiseerd;
- het bouwplan, onderdeel hoofdgebouw, wordt niet in de gevellijn geplaatst en is in strijd met artikel 3.2.1.c dat bepaalt dat minimaal 50 % van de voorgevel van het hoofdgebouw (met inbegrip van de bij het bedrijf behorende kantoren) dient te worden gebouwd in de lijn ter plaatse van de aanduiding "gevellijn";
- het bouwplan met een 182 meter brede voorgevel van het hoofdgebouw is in strijd met artikel 3.2.1.e dat bepaalt dat bouwpercelen, waarop hoofdgebouwen voorkomen die met de voorgevel zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing' maximaal 65,00 meter breed mogen zijn;
- het bouwplan met vier inritten is in strijd met artikel 3.1.h dat bepaalt dat per bedrijf maximaal 1 inrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 10 meter.
- het bouwplan is in strijd met artikel 8.2 dat bepaalt dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) alleen mag worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

Bouwbesluit 2012

- het bouwplan is in strijd met artikel 2.83, lid 1 van het Bouwbesluit dat bepaalt dat de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment niet meer mag bedragen dan 2500 m²;
- op het bouwplan is de norm "NEN 6079, brandveiligheid van grote brandcompartimenten - risicobenadering" toegepast;
- het gehele bedrijfspand (hoofdgebouw) wordt voor de NEN 6079 beschouwd als zijnde één brandcompartiment.
- op basis van gelijkwaardigheid overeenkomstig artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012 is onderzocht en aangetoond dat het grote brandcompartiment tenminste gelijkwaardig is



aan de functionele eis van afdeling 2.10 van Bouwbesluit 2012 en de doelstelling van de overheid ten aanzien van de beheersbaarheid van brand als bedoeld met de functionele eis van artikel 2.81 lid 1 van Bouwbesluit 2012: "Het NEN 6079-compartiment is in de voorgeschreven uitvoering zodanig, dat de kans op een snelle uitbreiding van brand in voldoende mate wordt beperkt;

- door de Veiligheidsregio IJsselland is op 3 oktober 2023 positief geadviseerd;
- voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet 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 de 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)

- Een verzoek om bouwen is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt vergunning slechts geweigerd indien vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.
- 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.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening gezien onderstaande punten.
- De provincie Overijssel heeft in vooroverleg aangegeven vanuit provinciaal perspectief akkoord te zijn met dit plan (plaatselijk gebonden bedrijf).
- Ten behoeve van het planvoornemen is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.
- In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar flora en fauna, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, vormvrije mer-beoordeling, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

Ten aanzien van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan kan het volgende worden opgemerkt.

Een deel van de kavel heeft de aanduiding "verwachting archeologische waarden", waardoor er alleen gebouwd mag worden na aanvullend archeologisch onderzoek.

Er is advies ingewonnen van de regio archeoloog omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

In het kader van het bouwplan heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat een aanvullend proefsleuven onderzoek moet plaatsvinden. Het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek is geaccordeerd door de regio archeoloog.

Er is een voorwaarde opgenomen bij de omgevingsvergunning om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren voorafgaand aan en ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw.



Er worden vier inritten gerealiseerd, terwijl er per bedrijf maximaal 1 is toegestaan.

Bij kleine bedrijfskavels is 1 inrit meestal voldoende. Met afwijking kan er ook een tweede worden toegestaan. In dit plan worden echter meerdere oorspronkelijke kavels (die ieder ook een eigen inrit zouden hebben gehad) samengevoegd om de vestiging van een groot, maar plaatselijk gebonden bedrijf, te kunnen voorzien van voldoende bedrijfsgronden. Door de grootte van het bedrijf en de bijbehorende bedrijfsvoering zijn ook meerdere uitritten nodig, met name om een efficiënt werkproces te kunnen garanderen. Alle uitritten sluiten aan op de bestaande infrastructuur en bij de aanleg wordt het gemeentelijk plan van eisen voor inritten als uitgangspunt gehanteerd. Dit maakt de situatie ruimtelijk en verkeerstechnisch aanvaardbaar.

Aan de zijde van de Hertzstraat is sprake van een gevellijn van meer dan 65 meter.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat bouwpercelen, waarop hoofdgebouwen voorkomen die met de voorgevel zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften' maximaal 65,00 meter breed mogen zijn. Deze bepaling is met name opgenomen omdat een representatieve uitstraling ten aanzien van de randen van het bedrijventerrein (landelijk gebied) van belang is. De inrichting van het plangebied is in dit geval afgestemd op het grootschaliger gebruik (meerdere kavels, omvang en situering bebouwing, voldoende en veilige verkeersstromen, parkeren/groen). Hierdoor is een grotere gevellijn ontstaan (182 meter). Door toepassing van architectonische verspringingen in de gevel, verschil in materiaal- en kleurgebruik en functionele afwisseling (showroom, kantoor, werkplaats/loods) doet dit echter stedenbouwkundig geen afbreuk aan het straatbeeld en de omgeving en is er sprake van voldoende kwaliteit.

De voorgevel van het hoofdgebouw ligt niet in de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

Het uitgangspunt van deze regeling is om enigszins strakke rooilijnen voor de bebouwing te waarborgen. Deze bepaling is met name opgenomen om in situaties met meerdere kleine kavels toch een éénduidig bebouwingsbeeld met een gelijke gevellijn te waarborgen. In dit geval is er sprake van een groter bedrijf met vanzelfsprekend grotere gebouwen (in dit geval ook alzijdig, dus zonder echte achterkant). Ook is de inrichting zo gekozen om voldoende manoeuvreerruimte voor voertuigen te creëren. Dit is essentieel voor een optimale bedrijfsvoering. Het plan voorziet echter wel in acceptabele strakke voorgevelrooilijnen en daarmee aan het uitgangspunt van de betreffende regel.

De oppervlakte van het bouwperceel is groter dan de maximaal toegestane oppervlakte van 10.000 m².

Van deze maat kan (onder voorwaarden) worden afgeweken voor bedrijfspercelen met een oppervlakte van maximaal 2 ha en voor maximaal één bedrijf tot een bedrijfsperceel van maximaal 6 ha. Aangezien het bouwperceel voor RHT groter is dan 2 ha (namelijk 4,4 ha) en de mogelijkheid voor max. 6 ha al is gebruikt, kan er niet binnenplannen worden afgeweken.

Met betrekking tot het bedrijventerrein De Zegge is over het algemeen de meeste vraag naar bouwpercelen van maximaal 1 ha. Het uitgangspunt voor grote bedrijven is in principe ook om deze te vestigen op de grotere regionale bedrijventerreinen. In dit geval is het echter zo dat dit geen nieuwvestiging maar een verplaatsing van een plaatselijk gebonden bedrijf betreft. Ook vragen de economische ontwikkelingen tussen het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Zegge VII' in 2012 en deze aanvraag ten aanzien van dit bedrijf om een grotere bedrijfskavel. In dit plan worden dan ook meerdere oorspronkelijke kavels samengevoegd om de vestiging mogelijk te maken.



Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding' moet een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5,00 meter worden gerealiseerd. het plan voorziet hier niet volledig in.

De insteek van deze regeling is geënt op het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan waarbij de gedachte was om groenzones in noord-zuid-richting te realiseren. Ook zorgt dit voor de noodzakelijke waterberging. Dit plan kent echter veel groen, maar qua situering is dit anders ingedeeld dan de genoemde stroken. Het groen is meer geconcentreerd en wordt ook mede gebruikt voor de noodzakelijk berging van water. Verder is sprake van een extra groene omzoming van het plangebied. Ruimtelijk gezien is dit een oplossing die qua groene invulling, in vergelijking met toepassing van de geldende regel voor meerdere afzonderlijke bedrijfskavels, een grote kwaliteitsslag oplevert.

Op een klein deel van het perceel ligt milieucategorie 3.2, terwijl het gehele bedrijf als categorie 4.1 wordt aangemerkt.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd waarom dit passend is. Deze argumentatie is beoordeeld en akkoord bevonden (lichtere bedrijfsmatige activiteiten op dit deel van het perceel).

- De aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan

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.

Een milieumelding is ingediend en akkoord bevonden.

De aanvraag is ontvankelijk.

Publicatie en toezending (ontwerp)besluit

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van ☐ 2024 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op ☐ 2024 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op ☐ 2024 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 is er ☐ zienswijze ingediend;
- het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van ☐ 2024, de Staatscourant van ☐ 2024 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.

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. Het onderhavige bouwplan past niet in categorie C, Bedrijven. Een verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk.

Op ☐ 2024 heeft de gemeenteraad ☐



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.

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

Vrijgekomen grond afvoeren

Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home> 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 (0572-347799, met 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.

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 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, telefoon 038–4213257. 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, telefoon 0572-353520.