

Valk Bouwontwikkeling B.V.
de heer H. Valk
Dalvoordeweg 22
7688 PV DAARLE

Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Datum besluit	Datum verzending:
Nr. Olo: 1141073	OGV-2014-010	21 juli 2014	21 juli 2014
Onderwerp:	Bijlagen:	Voor informatie:	
Besluit omgevingsvergunning	Diversen	G.J.H. Temmink, tel.: (0572)347 720	

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Valk,

Op 16 januari 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:
het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan te weten;
het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft gebruiksfunctie commerciële ruimte;

Uw aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de percelen Canadastraat 36,38, 42, 42a, 42b, Paalweg 1 en het perceel met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" kadastraal bekend gemeente Heino, sectie C, nummer 4229 (hoek Canadastraat-Paalweg) te Heino. De aanvraag heeft nummer OGV-2014-010. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

1. het gebruik van het project in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten:
 - a. het gebruiken van de bestemming "Wonen 2" aan de Paalweg voor commerciële ruimten;
 - b. het plaatsen van een geluidsscherm ten behoeve van het project met een hoogte van 2,5 m tussen de woning aan de Paalweg en het project in de bestemming "Wonen 2";

- c. het plaatsen van een winkelwagenopvang ten behoeve van het project in bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" op de parkeerplaats aan de Paalweg;

Overwegingen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. B-01_ALT PDF situatietekening met stempeldatum ontvangst 26 juni 2014;
3. B-02_PDF bestektekening begane grond met stempeldatum ontvangst 20 februari 2014;
4. B-03_PDF bestektekening verdieping met stempeldatum ontvangst 20 februari 2014;
5. B-04_PDF bestektekening gevels met stempeldatum ontvangst 20 februari 2014;
6. B-05_PDF bestektekening doorsneden met stempeldatum ontvangst 16 januari 2014;
7. B-06_PDF bestektekening principe details met stempeldatum ontvangst 16 januari 2014;
8. B-07_PDF bestektekening fundering/riolering met stempeldatum ontvangst 16 januari 2014;
9. B-08_PDF bestektekening dakoverzicht met stempeldatum ontvangst 16 januari 2014;
10. B-09_PDF bestektekening kapplan met stempeldatum ontvangst 16 januari 2014;
11. VO-02-01 aanzichten, plattegrond, details winkelwagenopvang met stempeldatum ontvangst 23 januari 2014;
12. ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 4 februari 2014;
13. reactienota zienswijzen.

Onlosmakelijke samenhang activiteiten

Op grond van artikel 2.7, lid 1 van de Wabo draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

De aanvraag is een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

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

Bestemmingplan Heino

1. Ter plaatse geldt de bestemming "centrum", "Wonen 2" en "Verkeer – Verblijfsgebied";
2. het gebruik van het gedeelte van het project liggend in de bestemming "Centrum" voldoet aan het bestemmingsplan;
3. het gebruik van het project is in strijd met het bestemmingsplan voor de volgende onderdelen:

- a. het project ligt voor het gedeelte aan de Paalweg gedeeltelijk in de bestemming "Wonen 2" en het gebruik als commerciële ruimte is in strijd met artikel 18.1 (doeleindenomschrijving) van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen;
- b. het geluidsscherm met een hoogte van 2,5 m tussen de woning aan de Paalweg en het project ligt in de bestemming "Wonen 2" en is in strijd met artikel 18.1 (doeleindenomschrijving) van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen;
- c. de winkelwagenopvang op de parkeerplaats aan de Paalweg ligt in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en is in strijd met artikel 15.1 (doeleindenomschrijving) van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor verkeersdoeleinden;
4. ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde";
5. op de voor 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd;
6. het verbod is niet van toepassing op:
 - a. bouwprojecten met een grondslag van niet meer dan 100 m²;
 - 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 vastgelegd;
7. de ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat er een archeologisch onderzoek is gedaan;
8. de resultaten geven geen belemmering voor de omgevingsvergunning;
9. op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
10. ten behoeve van het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend;
11. in de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur;
12. de aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing;
13. door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het project.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is ontvankelijk.

Publicatie en toezending (ontwerp)besluit

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 19 februari 2014, en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op 19 februari 2014 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen;
- met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- gedurende de periode van ter visie legging zijn zienswijzen ingediend door:

1. P. Nijland, Collendoorn 14, 8103 RJ Raalte, namens R. Journée, wonende Canadastraat 46 te Heino (ontvangen 27 februari 2014, documentnummer 2014 – 2181);
 2. Emmanuelparochie van de R.K. kerk, p/a Canadastraat 26, 8141 AC te Heino (ontvangen 28 februari 2014, documentnummer 2014 – 1417);
 3. P.J. van den Bergh, Weegbree 6, 8141 DN te Heino (ontvangen 13 maart 2014, documentnummer 2014 – 1970);
 4. JPR Advocaten, Postbus 2121, 7500 CC Enschede, namens Hartholt Vastgoed BV te Lierderholthuis (eigenaar van het pand Dorpsstraat 17/19 te Heino (ontvangen 17 maart 2014, documentnummer 2014 – 1926);
- de reacties op de zienswijzen zijn in een reactienota verwerkt;
 - de reactienota maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning;
 - met uitzondering van de zienswijzen met betrekking tot het gebruik van de parkeerplaats van de kerk worden de zienswijzen niet overgenomen;
 - het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;

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.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 16 december 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Dit onder de toezegging dat bij een aanvraag als hierboven genoemd de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van de publicatie van het ontwerpbesluit aan de raad. De ontwerpvergunning is ter kennisname aan de raad gestuurd.

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.

De beschikking 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 u er geen gebruik van maken.

Het besluit is op 23 juli 2014 gepubliceerd en ligt met ingang van 25 juli 2014 ter inzage.

Start activiteiten

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

U mag starten met de activiteiten als voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is verleend. 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 met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 347 720.

Afschrift:

Een afschrift van het besluit hebben wij gestuurd naar:

uw gemachtigde 4D Architecten Enter B.V., Dorpsstraat 102, 7468 CN Enter;
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.

Een afschrift van het besluit hebben wij gestuurd naar de indieners van de zienswijzen:

1. P. Nijland, Collendoorn 14, 8103 RJ Raalte, namens R. Journée, wonende Canadastraat 46 te Heino;
2. Emmanuelparochie Heino, de heer M. van Beek, p/a Canadastraat 26, 8141 AC Heino;
3. P.J. van den Bergh, Weegbree 6, 8141 DN Heino;
4. JPR Advocaten, Postbus 2121, 7500 CC Enschede, namens Hartholt Vastgoed BV te Lierderholthuis.

Burgemeester en wethouders van Raalte,
namens dezen,

team Vergunningen en Handhaving.

Reactienota naar aanleiding van de zienswijze tegen voorgenomen projectbesluit en omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van commerciële ruimten op de hoek Canadastraat en Paalweg te Heino (dossiernummer OGV-2014-010).

Project

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van commerciële ruimten op de hoek Canadastraat en Paalweg te Heino, ten behoeve van de vestiging van een supermarkt (Boni), een warenhuis (Hema) en een dierenspeciaalzaak (Discus).

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan "Heino" is op 22 april 2010 vastgesteld. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'centrum' (met een bouwvlak langs de Canadastraat) en 'wonen' (langs de Paalweg). Grotendeels heeft het perceel de dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachtingswaarde'.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

Het ontwerpbesluit heeft van 19 februari 2014 tot en met 2 april 2014 ter visie gelegen. Publicatie heeft plaats gevonden in het Weekblad voor Salland en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Binnen de termijn van ter visie legging is een aantal zienswijzen ingediend. de zienswijze zijn ingediend door de volgende personen:

1. P. Nijland, namens R. Journée, wonende Canadastraat 46 te Heino (ontvangen 27 februari 2014 – documentnummer 2014 – 2181)
2. Emmanuelparochie van de R.K. kerk, Canadastraat 26 te Heino (ontvangen 28 februari 2014 – documentnummer 2014 – 1417)
3. P.J. van den Bergh, Weegbree 6 te Heino (ontvangen 13 maart 2014 – documentnummer 2014 – 1970)
4. JPR Advocaten, namens Hartholt Vastgoed BV te Lierderholthuis (eigenaar van het pand Dorpsstraat 17/19 te Heino (ontvangen 17 maart 2014 – documentnummer 2014 – 1926)

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter visie legging van het ontwerpbesluit ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

In de onderstaande tabel worden de zienswijzen in enkele kernpunten beknopt weergegeven. Voor de volledige weergave wordt verwezen naar de ingediende en bij de vergunning behorende zienswijzen.

Zienswijzen

	Zienswijze	Reactie gemeente Raalte
1	P. Nijland	
1.1	Kleur linkerzijgevel.	De onderhavige aanvraag heeft slechts betrekking op het afwijken van het

		bestemmingsplan. Met het doorlopen van de planologische procedure worden de planologische / juridische beletselen voortvloeiend uit het vigerende bestemmingsplan weggenomen om tot de aanvraag voor de activiteit bouw te komen. De zienswijze heeft geen relatie met de planologische procedure, maar heeft betrekking op de architectuur van het pand. De zienswijze wordt niet overgenomen.
1.2	Verkeersoverlast door laden en lossen op de straat.	In de huidige situatie zijn er vijf winkels aan de Canadastraat. Grotendeels vindt de bevoorrading plaats op de weg. Alleen voor de Discus vindt de bevoorrading plaats op het eigen terrein. In de nieuwe situatie komen twee winkels aan de Canadastraat. De verwachting is dat het aantal transportbewegingen daarmee minder zal zijn dan in de huidige situatie. Immers, met twee winkels vindt de coördinatie en de combinatie van goederen tijdens de bevoorrading beter plaats dan met vijf winkels. De zienswijze wordt niet overgenomen.
1.3	Geluidoverlast door laden en lossen.	In verband met de vestiging van de Boni aan de Paalweg is een akoestisch onderzoek verricht. Daarbij is vooral gekeken naar de activiteiten (laden en lossen) van de Boni supermarkt. Deze activiteiten vinden voornamelijk aan de Paalweg plaats. Op basis van het rapport komt naar voren dat er een scherm moet worden geplaatst tussen de woning aan de Paalweg 3 en de laad- en los voorziening van de supermarkt. Het laden en lossen ten behoeve van de commerciële ruimte aan de Canadastraatzijde is niet akoestisch onderzocht. Hier is meer de milieuzoneringsbenadering toegepast. Voor dat er zich een winkel in zal vestigen zal een melding op grond van het Activiteitenbesluit moeten worden gedaan. Daaruit kan naar voren komen dat alsnog een akoestisch onderzoeksrapport moet worden overlegd voor de winkels in de commerciële ruimte. De uitbater van de winkel moet voldoen aan onder andere de geluidvoorwaarden van het Activiteitenbesluit. Dit kan pas beoordeeld worden als de winkels gevestigd worden en de melding is gedaan. Als wordt voldaan aan de geluidvoorwaarden dan is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van onaanvaardbare geluidoverlast. Afhankelijk van het tijdstip en de wijze van bevoorrading moet eventueel met een geluidrapport

		aangetoond worden dat aan de geluidnormen wordt voldaan. De zienswijze wordt niet overgenomen.
1.4	Belemmering van uitzicht.	Op grond van de vigerende bestemming mag tot op de erfgrans worden gebouwd. Het gebouw dient te worden voorzien van een kap en mag een goothoogte hebben van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het aangevraagde bouwplan ligt terug ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en heeft een goothoogte van circa 4,25 meter en een bouwhoogte van circa 9,40 meter. Het bouwplan blijft daarmee (aan de Canadastraat) binnen de grenzen die het vigerende bestemmingsplan aangeeft. Het bouwplan voldoet derhalve in dit opzicht aan het bestemmingsplan. Los van het bovenstaande bestaat er geen recht op blijvend uitzicht over andermans grond. De zienswijze wordt niet overgenomen.
1.5	Vermindering opbrengst daglicht in de woonruimte. Voldoet deze situatie aan de gestelde wet- en regelgeving rondom de opbrengst van daglicht in een woonruimte.	Allereerst dient gesteld te worden dat het bestemmingsplan op deze locatie bebouwing toelaat. Het raam aan de achterkant van de rechterzijgevel bevindt zich op de kleinste afstand op circa 2,75 meter uit de erfgrans. Op grond van het Bouwbesluit blijven ramen binnen 2 meter van de perceelsgrens en belemmeringen op een ander perceel bij de berekening van daglicht voor woningen in een bestaande situatie buiten beschouwing. Het equivalente daglichtoppervlak mag niet kleiner zijn dan 0,50 m ² . Het raam in de zijgevel is groter dan 0,50 m ² , zodat wordt voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglicht. De zienswijze wordt niet overgenomen.
1.6	Er wordt gewezen op het eventuele ontstaan van planschade	Verzoeker kan in een afzonderlijke procedure een verzoek om planschade indienen. Dit punt wordt daarom niet verder behandeld.
1.7	Recht van overpad	Voor zover dit recht van overpad formeel is vastgelegd kan dit op basis van een civielrechtelijke procedure worden afgedwongen. In de te verlenen omgevingsvergunning kan dit in zoverre worden meegewogen indien een afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is. Het vigerende bestemmingsplan laat echter deze bebouwing aan de Canadastraat toe. Voor de bebouwing aan de Canadastraat is geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. De zienswijze wordt niet overgenomen.
2	Emmanuelparochie	

2.1	Geen overeenkomst met parochiebestuur	Bij het ter visie leggen van een ontwerpbesluit wordt uitgegaan van de situatie ten tijde van de vergunningverlening. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbesluit was er weliswaar nog geen overeenkomst doch waren partijen wel met elkaar in overleg. Het bisdom heeft intussen ingestemd met de overeenkomst. De overeenkomst is op 30 juni 2014 bij de notaris vastgelegd. De zienswijze wordt overgenomen.
2.2	Geen permanent gebruik van grond van de parochie	Het parochiebestuur wil geen medewerking verlenen aan een situatie waarbij de grond van de parochie onderdeel is van de verkeersstroom op de parkeerplaatsen. De opdrachtgever heeft hier een alternatief voor aangedragen Deze gewijzigde tekening maakt onderdeel uit van de, bij de notaris vastgelegde, overeenkomst. Deze gewijzigde tekening is bij de vergunning ingebracht. De zienswijze wordt overgenomen.
3	P.J. van den Bergh	
3.1	Nieuwbouw niet situeren in de rooilijn aan de Canadastraat.	De bebouwing aan de Canadastraat wordt gesitueerd volgens bestaande bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Voor de bebouwing aan de Canadastraat wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.
3.2	Zorg er voor dat vrachtverkeer geen toegang heeft tot de bedrijven en instellingen aan de Paalweg via de woonwijk Heino Zuid.	Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de onderhavige locatie kan gesteld worden dat de bevoorrading van de winkels aan de Canadastraat niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is het niet aannemelijk, gezien de verkeersstructuur en de ligging van het te ontwikkelen gebied, dat er een onacceptabele extra verkeersdruk van vrachtwagens zal ontstaan. De zienswijze wordt niet overgenomen.
3.3	Zorg er voor dat de Klapproos en Weegbree niet nog verder belast worden met personenautoverkeer vanuit Heino Zuidwest.	Dit betreft een verkeerskundig argument en heeft verder geen planologische relatie met de onderhavige aanvraag. Daarnaast is het niet aannemelijk, gezien de verkeersstructuur en de ligging van het te ontwikkelen gebied, dat er een onacceptabele extra verkeersdruk van personenautoverkeer zal ontstaan. De zienswijze wordt niet overgenomen.
3.4	De heer Van den Bergh geeft aan namens mede buurtbewoners te reageren.	Er ontbreekt een handtekeninglijst waaruit dit blijkt. De zienswijze wordt dan ook niet beschouwd als een zienswijze namens buurtbewoners.

4	JPR Advocaten	
4.1	JPR Advocaten treedt op namens Hartholt Vastgoed te Lierderholthuis. Hartholt Vastgoed is eigenaar en verhuurder van het pand Dorpsstraat 17/19 te Heino. Dit pand is gevestigd in de directe omgeving van het plangebied en zal de (financiële) gevolgen ondervinden. Het pand is gelegen in hetzelfde verzorgingsgebied en gericht op dezelfde markt.	Het kernwinkelgebied in Heino strekt zich uit van het plangebied aan de Canadastraat tot de Dorpsstraat tot de kruising met de Brinkweg. Zowel voor de locatie aan de Canadastraat als het pand aan de Dorpsstraat geldt de bestemming centrum. Er wordt gesteld dat het pand aan de Dorpsstraat gericht is op dezelfde markt. Dit is niet juist. De bestemming centrum laat meer toe dan alleen een supermarkt. De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.2	Niet is aangetoond dat de verplaatsing van de supermarkt van de Dorpsstraat naar de Paalweg noodzakelijk is om de gevraagde plannen te realiseren.	De huidige vestiging van de Boni is te klein om zich (in een dergelijke kern) te kunnen handhaven. Het is niet mogelijk om op de huidige locatie uit te breiden. Redenen hiervoor zijn het gebrek aan voldoende beschikbare fysieke ruimte en de eigenschappen van het huidige pand (laag plafond en onlogische indeling als gevolg van een samenvoeging van twee panden tot een winkelruimte). Zonder uitbreiding zal de Boni op termijn verdwijnen en daarmee zal niet alleen de keuzemogelijkheden voor de inwoners van Heino en omgeving verschromen en het verzorgingsniveau afnemen, maar zal ook leegstand aan de Dorpsstraat ontstaan. Vanuit het centrum is schaalvergroting van de supermarkt gewenst. Met de schaalvergroting ontstaat een sterke publiekstrekker die een belangrijke rol speelt voor het gehele centrum van Heino. Als het centrum van Heino over sterke trekkers kan beschikken ontstaat een sterke en duurzame basis voor behoud van het overige winkelaanbod. De wens voor schaalvergroting van de Boni in het kader van behoud van de positie van het centrum van Heino is reeds in 2005 in de detailhandelstructuurvisie Raalte verwoord en is tevens opgenomen in de structuurvisie Raalte 2025 ¹ . De eigenaar van de supermarkt en de ontwikkelaar hebben elkaar gevonden in de onderhavige locatie. Met de gevraagde locatie (waar een aantal panden leeg staan) wordt een groter gebied opgewaardeerd dan alleen een enkel pand aan de Dorpsstraat. Deze versterking van de detailhandelsstructuur is passend binnen het beleid. De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.3	Parkeeroverlast Dorpsstraat wordt niet opgelost	De doelstelling betreft het oplossen van de uitbreidingsmogelijkheden van de Boni.

		De onderhavige aanvraag voorziet dan ook niet in het oplossen van de parkeerverlast aan de Dorpsstraat. De parkeerverlast aan de Dorpsstraat is alleen aan de orde bij een eventuele uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van de winkels aan de Dorpsstraat. Voor de nieuwe locatie geldt dat er sprake is van uitbreiding van het winkelvloeroppervlak ten opzichte van de huidige bebouwing op de hoek Canadastraat / Paalweg. Ten opzichte van de uitbreiding zijn de parkeerkerncijfers toegepast. Voor de nieuwe vestiging van de supermarkt geldt dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.4	Gebruik van het pand Dorpsstraat wordt onmogelijk gemaakt. Er ontstaat een onbruikbare bestemming	Met het voorgenomen besluit voor de hoek Canadastraat / Paalweg vindt er geen wijziging in de bestemming plaats voor het pand aan de Dorpsstraat. De vigerende bestemming voor het pand is 'centrum'. Binnen deze bestemming is detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Het pand kent dus ruimere mogelijkheden dan alleen een supermarkt. De stelling dat er een onbruikbare bestemming overblijft voor het pand aan de Dorpsstraat wordt dan ook niet gedeeld. De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.5	Oprichten erfafscheiding van 2,5 meter niet gemotiveerd.	In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat ten aanzien van het aspect geluid een overschrijding plaats vindt op de zijgevel van het pand Paalweg 3 van de piekgeluiden als gevolg van het laden en lossen. Een scherm met een hoogte van 2,50 meter is voldoende. De hoogte van het scherm is daarmee voldoende gemotiveerd. De zienswijze wordt niet overgenomen.
4.6	Vrachtwagens kunnen elkaar niet passeren en blokkeren daardoor doorgaand verkeer	De Paalweg is een weg van 5 meter breed. Bij deze wegbreedte kunnen voertuigen van de categorie "middelzwaar" en "middelzwaar en zwaar" elkaar passeren. Twee zware vrachtwagens kunnen elkaar niet vlot passeren waardoor er momenten kunnen voorkomen dat er oponthoud is. Dit wordt acceptabel geacht omdat: ▪ deze momenten gezien het huidige en toekomstige gebruik erg beperkt zullen voorkomen; ▪ de Paalweg geen hoge verkeersfunctie heeft; ▪ de momenten van korte duur zullen zijn

		wanneer de Boni wordt bevoorraad omdat het bevoorradende verkeer al aan het begin van de Paalweg het terrein van de Boni op kan rijden. De zienswijze wordt niet overgenomen.
--	--	--

Bijlage voorwaarden en voorschriften

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 23 juli 2014 aan Valk Bouwontwikkeling B.V., Dalvoordeweg 22, 7688 PV DAARLE voor het project het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft gebruiksfunctie commerciële ruimte op Canadastraat 36 te Heino.

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)

De omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het team Vergunningen en Handhaving ter inzage te worden gegeven;

Algemene informatie

Start activiteiten

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

U mag starten met de activiteiten als voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is verleend.

Toegankelijkheid gebouwen voor minder validen

De gehandicapten adviesraad gemeente Raalte is er om adviezen uit te brengen en voorstellen te doen over ieder onderwerp dat betrekking heeft op personen met een handicap.

De gemeente Raalte hecht er grote waarde aan dat gebouwen goed toegankelijk zijn voor mensen met een handicap. In het Bouwbesluit zijn de wettelijke eisen voor de toegankelijkheid van gebouwen vastgelegd. Ondanks de wettelijke eisen in het Bouwbesluit is het vaak mogelijk om met eenvoudige voorzieningen de toegankelijkheid van gebouwen op een hoger niveau te brengen dan wettelijk is vereist.

De gehandicapten adviesraad probeert deelnemers in het bouwproces op één lijn te krijgen, zodat de mensen met een beperking zoveel mogelijk zelfstandig door het leven kunnen gaan.

Voor informatie of advies kunt u contact opnemen met mevrouw Ria de Haan, Stationsstraat 29, 8102 EB Raalte, telefoon 0572-356044 of kijk op de website www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl en mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.