



Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Uw kenmerk 8039005
Zaaknummer 0177ESUITE503872023
Voor informatie

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Datum 22 november 2023
Bijlagen 5 en 4 vergunningsdocumenten

Geachte mevrouw ,

U heeft op 5 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het toestaan van twee extra CPO-woningen aan het CPO-plan Kleine Hagen in Laag Zuthem. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het besluit omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw besluit. U ontvangt dit besluit per post. Lees alles goed door en bewaar dit besluit.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in het Weekblad voor Salland, op de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

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 24 november 2023 digitaal gepubliceerd en ligt met ingang van 25 november 2023 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 het besluit in werking is getreden en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend 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.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met telefoonnummer 0572 347799. Wilt u hierbij het zaaknummer 0177ESUITE503872023 noemen?

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar:
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

Medewerker domein Ruinmte



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het besluit met zaaknummer 0177ESUITE503872023 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Handelen in strijd met regels RO

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Inzage omgevingsvergunning	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 domein Ruimte cluster VTH ter inzage te worden gegeven.
2.	Maximaal bouwvolume	Het planvoornemen dient binnen het maximaal toegestane bouwvolume te blijven conform het vergunningsdocument <i>Maximaal bouwvolume rijwoningen</i> .



BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Publicatie en toezending (ontwerp)besluit

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op 5 oktober 2023;
- het ontwerpbesluit is op 3 oktober 2023 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op 5 oktober 2023 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;

U ontvangt van ons het besluit

Het besluit om u het besluit omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw besluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen, fase 2'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- 6.2.2b. Binnen de bestemming Wonen zijn 18 woningen toegestaan waarvan 13 woningen al zijn gerealiseerd. Het bestemmingsplan laat dus nog 5 woningen toe. De realisatie van de 6e en 7e CPO woning is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan niet mogelijk

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan, omdat:

1.1 *Het plan voldoet aan het "Programma Wonen 2021-2025"*

Het planvoornemen voorziet in de dringende behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Door 2 woningen toe te voegen is het mogelijk om een beter betaalbaar woningaanbod te realiseren voor met name jongeren uit Laag Zuthem. De woningen worden in collectief particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Voor alle 7 bouwkvavels is een gegadigde.

1.2 *Het planvoornemen is voldoende ruimtelijk onderbouwd*

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het project beschreven en wordt het plan uitvoerbaar geacht. Enkele belangrijke punten zijn:

- a. Het planvoornemen is ruimtelijk aanvaardbaar omdat de extra woningen in het bestaande bestemmingsvlak Wonen worden gerealiseerd. Het maximale bouwvolume voldoet aan de bouwregels voor rijwoningen van het bestemmingsplan. De ruimtelijke impact verandert niet. Alleen de dichtheid verandert, omdat er twee extra woningen worden toegevoegd.



- b. De milieuaspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, besluit MER, milieuzonering, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

1.3 *Planvoornemen tast de provinciale belangen niet aan*

Het plan is uitgezonderd van provinciaal vooroverleg, het voldoet aan categorie 1. Er worden twee extra woningen toegevoegd binnen de bestemming Wonen. Het betreft hier projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Uw project voldoet aan dit bestemmingsplan.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan De Kleine Hagen, fase 2, bestemming(en) Wonen
- Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Parkeren, bestemming(en) -
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0177ESUITE503872023 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	05-09-2023	Aanvraagformulier	206319165392532
2.	05-09-2023	Ruimtelijke onderbouwing incl bijlagen	512461619425071
3.	05-09-2023	Maximaal bouwvolume rijwoningen	765832077107741
4.	05-09-2023	Inrichtingsplan	092869319865442



BIJLAGE 5 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. 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 de [Activiteitenbesluit Internet Module](#) (AIM) 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 i@raalte.nl) van de gemeente Raalte.

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. Voor informatie zie www.awn-archeologie.nl/afdelingen.

Contactpersoon is de heer _____, e-mail _____@kpnmail.nl.