



Uw kenmerk 2021-004
Zaaknummer 0177ESUITE507922022
Voor informatie

Onderwerp besluit omgevingsvergunning

Datum 20 juli 2023
Bijlagen diverse

Beste heer

U heeft op 5 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het toestaan van het gebruik van een gebouw voor een kleinschalige woonvorm aan Weseperweg 55, 8111 PJ Heeten. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het besluit omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw besluit. 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 21 juli 2023 gepubliceerd en ligt met ingang van 22 juli 2023 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.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met , telefoonnummer 0572 347799. Wilt u hierbij het zaaknummer 0177ESUITE507922022 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

medewerker domein Ruimte

Ook verstuurd aan: A2 Architect Jan Regelink, de heer);
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0177ESUITE507922022 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. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Wet natuurbescherming	<p>Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.</p>
2.	Inzage	<p>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.</p>

2. Handelen in strijd met regels RO

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Ingebruikname	<p>voor ingebruikname van de woonzorgvoorziening dient een <u>communicatieplan</u> te zijn opgesteld. Via dit plan dienen de ouders/verzorgers van de bewoners en het personeel op de hoogte te worden gesteld van de eventuele gezondheidsrisico's.</p>
2.	Ingebruikname	<p>voor ingebruikname van de woonzorgvoorziening dient een <u>bedrijfsnoodsplan</u> te zijn opgesteld. Via dit plan dienen de ouders/verzorgers van de bewoners en het personeel op de hoogte te worden gesteld hoe te handelen bij calamiteiten. Er dient ook rekening te worden gehouden met een incident met de hoge druk aardgasleiding. De woonzorgvoorziening moet worden voorzien van een vluchtroute die van de buisleiding af is gericht. Naast ontvluchting dienen ook de mogelijkheden van een veilige verzamelplaats in beeld te worden gebracht.</p>
3.	Ventilatie	<p>Mechanische ventilatie met een fijnstoffilter conform filternorm ISO 16890 moet worden toegepast in de woonzorgvoorziening.</p>
4.	Borging ventilatie	<p>Verificatie op goed functioneren fijnstoffilters dient als volgt te zijn gewaarborgd: 2 keer per jaar zal middels een contract door een extern</p>



bedrijf een inspectie van de fijnstoffilters plaatsvinden. Per filter wordt een inspectielijst bijgehouden met datum en bevinding. De lijsten zullen minimaal 2 jaren worden gearchiveerd.

5. Kennisgeving

Een afschrift van het communicatieplan en het bedrijfsnoodplan dient voor ingebruikname van de woonzorgvoorziening te worden aangeleverd via venh@raalte.nl.



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.

U ontvangt van ons het besluit

Het besluit om u het besluit 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

- Handelen in strijd met regels RO: toestaan gebruik gebouw voor kleinschalige woonzorgvoorziening

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 RO

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan.

- Het planvoornemen is geen agrarisch aanverwante nevenfunctie. Het gebruik omvat een kleinschalige woonzorgvorm in een nieuw gebouw van 128 m². Het is hierdoor in strijd met artikel 4.1.u en 4.2.a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat maximaal 200 m² in bestaande bebouwing is toegestaan voor een zorgboerderij exclusief overnachten.
- Het planvoornemen is voor wat betreft de overkapping van 25 m² met een plat dak in strijd met artikel 4.2.2f van het bestemmingsplan dat bepaalt dat overkappingen een dakhelling van minimaal 20 en maximaal 55 graden moet hebben.
- Het planvoornemen is voor wat betreft de oppervlakte van 128 m² van het nieuwe gebouw in strijd met artikel 4.5h van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis ten hoogste 35% bedraagt van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m².

Hieronder leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met een 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.
- Het bouwplan tast de provinciale belangen niet aan. Het planvoornemen leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in de sloop van de vervallen voormalige bedrijfswoning en de bouw van een nieuwe woonvoorziening op deze locatie. Een landschappelijke inpassing is niet vereist. Er wordt gebouwd op de bestaande fundering, breedte en lengte veranderen niet. De nieuwe nokhoogte van 6,5 meter is lager dan de nokhoogte van 7,25 meter van de bestaande oude bedrijfswoning.
- Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk beleid "Programma Wonen 2021-2025".
- Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar. De oppervlakte van 128 m² is een geringe afwijking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat bij recht een zorgboerderij zonder overnachting toe, met een maximum oppervlakte van 200 m². Nieuwbouw ten dienste van een nevenfunctie is met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan toegestaan tot 100 m². Het planvoornemen heeft een bepaalde omvang nodig van minimaal 128 m². Minder dan vier zorgappartementen betekend te weinig inkomen om hypotheek en vaste lasten te kunnen betalen. Aanvullend is er voldoende bewegingsruimte en ruimte voor tilliften nodig om goede zorg te kunnen verlenen aangezien alle kinderen in een rolstoel zitten. De platte overkapping van 25 m² is van een beperkte omvang gezien de oppervlakte van het aangrenzend gebouw en sluit qua goothoogte hierop aan.



- 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, verkeer en parkeren, externe veiligheid, besluit MER, milieuzonering, ecologie, geur, water, archeologie en cultuurhistorie.
 - De aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
 - Voor de aspecten in de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.
 - Aanvaardbaar woon- en leefklimaat ondanks mogelijke gezondheidsrisico's in het advies van de GGD. Dit blijkt door onderstaande argumenten:
 - De meest kwetsbare categorie voor longontsteking, 0-4 jaar, maakt geen onderdeel uit van de doelgroep;
 - Er is geen sprake van een verhoogd risico op besmetting met MRSA;
 - Ouders, verzorgers en initiatiefnemers zijn op de hoogte gesteld van eventuele gezondheidsrisico's middels een communicatieplan;
 - Er is geen sprake van een zorgboerderij;
 - Besmetting met een zoönose wordt verwaarloosbaar geacht in het advies van de GGD;
 - Toepassen van mechanische ventilatie met fijnstoffilter conform filternorm ISO 16890 in woonzorgvoorziening met filterklasse van minimaal ISO ePM1-80%. Verificatie op goed functioneren fijnstoffilters is geborgd door een halfjaarlijkse inspectie en het bijhouden van inspectielijsten;
 - Hogere grenswaarde (geluid) kan worden verleend, aanvaardbaar woon- en leefklimaat dankzij gevelmaatregelen
 - 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 er geen zienswijzen ingediend;
- Gezien bovenstaande punten zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Het plan hoeft niet ter besluitvorming langs de gemeenteraad omdat de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor de afwijking van het bestemmingsplan voor "Projecten ten behoeve van woonfuncties met bijbehorende voorzieningen op een terrein waarvoor door de gemeenteraad een bestemmingsplan, structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, beleidsnotitie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld en mits het maximaal 12 woningen c.q. wooneenheden betreft".

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.



Belangrijke mededeling toetsing Bouwbesluit

Uw project is niet getoetst aan het Bouwbesluit. De toetsing zal later plaatsvinden als de aanvraag voor de activiteit bouwen wordt gedaan.

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 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 , bestemming(en) Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2', Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'
- Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels RO'.



BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het besluit met zaaknummer 0177ESUITE507922022 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving
1	27 juni 2022	Beoordeling bodemonderzoek
2	2 februari 2023	Beschrijving doelgroep woonlocatie
3	5 juni 2022	Blad VO-01 gevels, plattegronden, situatie bestaand
4	2 februari 2023	Toelichting doelgroep en situatieschets
5	9 februari 2023	Advies GGD
6	6 april 2023	Beschikking HGW
7	6 april 2023	Motivatie HGW
8	9 mei 2023	Wijziging aanvraagformulier
9	23 maart 2023	Blad VO-04-2 nieuwe toestand
10	23 maart 2023	Ruimtelijke onderbouwing
11	19 december 2022	Onderzoek geurhinder en veehouderij
12	19 decemer 2022	Akoestisch onderzoek werkverkeerslawaaai
13	19 december 2022	Luchtkwaliteitsonderzoek
14	5 juni 2022	Aanvraagformulier
15	5 juni 2022	Asbestinventarisatierapport
16	5 juni 2022	Digitale watertoets
17	5 juni 2022	Natuurwaardenonderzoek
18	5 juni 2022	Kwantitatieve risicoanalyse



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 raalte.nl) van de gemeente Raalte.

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 , Stationsstraat , 8102 EB Raalte, telefoon 0572- of kijk op de website www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl en e-mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.



Sloopmelding/asbestinventarisatierapport

In het asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die een bouwwerk (gedeeltelijk) sloopt, moet beschikken over een asbestinventarisatierapport, als er redelijkerwijs vermoed kan worden dat er asbest in het gebouw aanwezig is. Ieder bouwwerk van vóór 1994 is verdacht op de aanwezigheid van asbest. Bij verbouw/ sloopwerkzaamheden aan een pand dat gebouwd is vóór 1994 zal dus altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig moeten zijn. Als er redelijkerwijs meer dan 10 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 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, 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 _____