



De

**Uw kenmerk** 8036935  
**Zaaknummer** 0177ESUITE512152023  
**Voor informatie**

**Onderwerp** Omgevingsvergunning

**Datum** 4 januari 2024  
**Bijlagen** diverse

Geachte

U heeft op 4 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een extra woning en bijgebouw ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Zunnebelt 1 in Laag Zuthem en het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning aan Kolkweg 30 in Laag Zuthem. In deze brief leest u onze beslissing.

#### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per email. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

#### **U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden**

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

#### **Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens**

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

#### **U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen**

Om onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.



### **Wij maken het besluit bekend**

Dit doen wij in het Weekblad voor Salland, op de gemeentelijke website en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via [www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht)

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

### **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 0177ESUITE512152023 noemen?

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

medewerker domein Ruimte



## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0177ESUITE512152023 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.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	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 <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p>
6.	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.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden.



U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerb企业? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

## 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Team Toezicht</li><li>- E-mail: <a href="mailto:venh@raalte.nl">venh@raalte.nl</a></li><li>- Telefoon: 0572 347799</li><li>- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.</li></ul>
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>
3.	Aanwijzingen	<p>De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.</p>
4.	Meldingen	<p>Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang</li></ul>



## 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

Op 25 september 2023 hebben wij u tot en met 23 oktober 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 7 oktober 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 13 november 2023 tot en met 26 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

### U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de 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

- het bouwen van een bouwwerk  
*het bouwen van een woning met aangebouwd bijbehorend bouwwerk*
- het realiseren van een uitrit  
*het ontsluiten van de nieuwe woning aan Zunebelt*
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening  
*het bouwen van een woning op de locatie van een bedrijf*  
*het toestaan van reguliere bewoning van de bedrijfswoning*

### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 en 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
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen



## BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

### Het bouwen van een bouwwerk

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

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Laag Zuthem'**

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

#### **De gemeente Raalte is welstandsvrij**

Uw project is niet getoetst aan de welstandsnota.

#### **Uw project is getoetst aan het Bouwbesluit**

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat uw project voldoet aan het bouwbesluit.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Laag Zuthem, bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen -2'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

#### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.



## Het maken en hebben van een uitweg te maken

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

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit uitwegen heeft betrekking op het realiseren van een uitweg op Zunnebelt;

In artikel 2.12, lid 4 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Raalte is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg aan te leggen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen of het gebruik van een uitweg te wijzigen;

Op grond van artikel 2.12, lid 8 van de Algemene plaatselijke verordening heeft het college op 7 november 2009 "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" opgesteld ten behoeve van particulieren, op bedrijventerreinen en in het buitengebied;

In deze nadere regels hebben wij de criteria uit de Algemene plaatselijke verordening nader uitgewerkt en daarbij ook uitgangspunten vastgesteld voor het hebben van een uitweg;

De omgevingsvergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de Algemene plaatselijke verordening en de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" te weten:

- a. 1 uitweg per perceel;
- b. de breedte van de uitweg dient ten minste 3 meter te bedragen;
- c. de breedte van de uitweg mag bij voorkeur niet meer dan 3,5 meter bedragen.

Een uitweg met een breedte van 4 meter is in strijd met de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" waarin is bepaald dat de breedte van een uitweg bij particulieren in een bestaande situatie ten minste 3 meter dient te bedragen en bij voorkeur 3,5 meter mag bedragen.

De uitweg voldoet niet aan de voorkeursbreedte van 3,5 meter. Het betreft hier echter een voorkeursbreedte van 3,5 meter waarbij afwijkingen in de breedte van de uitweg niet zijn uitgesloten. Voor uitwegen wordt in het algemeen in de bebouwde kom een breedte van 4 meter haaks op de perceelsgrens aangehouden;

Een omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 2.12, lid 6 van de Algemene plaatselijke verordening geweigerd:

- a. als daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
- b. als dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als het openbaar groen/landschap daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. in het belang van de bescherming van de bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's);
- e. in het belang van de bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg.

Ad a.

Ten aanzien van het aspect gevaar voor het verkeer kan worden opgemerkt, dat de voorgestane wijze van het aanleggen van de uitweg geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De weg ligt in een 30 km zone. Er is voldoende uitzicht;



Ad b.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot verlies van een openbare parkeerplaats. Er is geen parkeerplaats aanwezig;

Ad c.

De voorgestane uitvoering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het openbaar groen/landschap;

Ad d.

Er zijn geen bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's) aanwezig;

Ad e.

De bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg zijn gewaarborgd. Door de uitweg wordt de weg niet onevenredig zwaar belast.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening en de "Nadere regels inzake het maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte" wordt voldaan. Er zijn geen weigeringsgronden.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Raalte
- Nadere regels inzake maken en veranderen van de uitweg gemeente Raalte





## 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

Uw project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Laag Zuthem' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf'.

Er is hier een bedrijf met bedrijfswoning toegestaan.

De wens is om het bedrijfspand niet te herbouwen. Op deze locatie een nieuwe woning te situeren (gericht op de Zunnebelt) en in en bij de bestaande bedrijfswoning het gebruik als reguliere woning toe te staan.

Dit plan kan niet voldoen aan de bestemmingsomschrijving, zoals benoemd in artikel 4.1 en de bouwregels voor bedrijfswoningen in artikel 4.2.2.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

### 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.

Aangegeven is de woning te bouwen conform de bouwregels (artikel 10.1) van de bestemming 'Wonen - 1' uit datzelfde bestemmingsplan en beide woningen te laten voldoen aan de bestemmingsomschrijving, zoals opgenomen in (artikel 10.2).

### Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Voor de bouw van een nieuwe woning is in bijbehorend document 'Ruimtelijke onderbouwing' voldoende onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is beoordeeld dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. De verkeersveiligheid.
- c. De sociale veiligheid.
- d. De milieusituatie.
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. De (beleids-) uitgangspunten van het bestemmingsplan.



### **Wijzigen van het bestemmingsplan niet noodzakelijk**

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan omdat het plan 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 woning in het bestaande bestemmingsvlak wordt gerealiseerd. De woning voldoet aan de bouwregels voor vrijstaande woningen van het bestemmingsplan. De ruimtelijke impact is beperkt.
  
- 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.

*Planvoornemen tast de provinciale belangen niet aan*

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

### **Overweging**

Beoordeeld is dat de afwijking van het bestemmingsplan niet leidt tot onevenredige aantasting van het bestemmingsplan en dat het plan voldoet aan alle afwegingskaders. Wij kunnen medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

### **Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan**

Voor het realiseren van de extra woning worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Bestemmingsplan 'Laag Zuthem', bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen -1';
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan.

### **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 0177ESUITE512152023 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	4 september 2023	aanvraagformulier	819821981734660
2.	25 september 2023	stalen dak enkelvoudige dakprofielen	964121734125423
3.	9 oktober 2023	Blad 01_Plattegrond_Begane_grond_wijz_B.pdf	014697804507937
4.	7 oktober 2023	Blad 10_Details_1_-_3_wijz_A.pdf	036651875830707
5.	4 september 2023	blad 15 gebruiksoppervlakten	124281167930651
6.	4 september 2023	blad 9 dakconstructie	242436397090730
7.	9 oktober 2023	Blad_05_Doorsneden_wijz_B.pdf	251785975327359
8.	4 september 2023	blad 6 fundering_en_riolering	398602346486660
9.	9 oktober 2023	Blad 12_Details_6_en_7_Wijz_B.pdf	470308407780583
10.	4 september 2023	blad 13 gebruiksfuncties	568927289974151
11.	4 september 2023	blad 7 begane_grond_vloer	603437409087762
12.	4 september 2023	blad 8 verdiepingsvloer	642132314272243
13.	4 september 2023	blad 14 verblijfsgebieden	648073779442898
14.	9 oktober 2023	Blad 02_Plattegrond_verdieping_wijz_B.pdf	715892395817925
15.	7 oktober 2023	Blad 00_Situatie_wijz_A.pdf	792320096391870
16.	9 oktober 2023	Blad 03_Voorgevel_Gevel_links_Wijz_B.pdf	901473732205173
17.	9 oktober 2023	Blad 04_Achtergevel_Gevel_rechts_wijz_B.pdf	923479730063176
18.	4 september 2023	Dyka_Ventilatiesysteem	947971594988401
19.	7 oktober 2023	Blad 11_Details_4_-_5_wijz_A.pdf	954890774235862



20.	4 september 2023	foto dakpannen	361527630765933
21.	15 september 2023	foto buitengevels	516232693227377
22.	4 september 2023	foto stenen	584343116427480
23.	4 september 2023	foto gevel hout	653034351571372
24.	4 september 2023	foto stenen	706656453317416
25.	15 september 2023	kozijnen	994411668971315
26.		Beoordeling verkennend bodemonderzoek	790234288805730
27.	4 september 2023	Daglichttoetreding	221483230427188
28.	4 september 2023	gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte	255085085085105
29.	4 september 2023	Aerius_Rapportage	361204169575337
30.	4 september 2023	Bouwbesluittoetsing	479980691013107
31.	4 september 2023	BENG-berekening_woning	562124168427230
32.	4 september 2023	milieuprestatieberekening	643860728288822
33.	18 september 2023	Ruimtelijke_ouderbouw	790655321568441
34.	7 oktober 2023	2023-10- 02_aanvulling_aanvraag_bestaande_woni ng__1.0	291720996239140
35.	7 oktober 2023	2023-10- 02_aanvulling_melding_bron__1.0	333744254578000



## 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 0572-347799 van de gemeente Raalte.

### **Gemeente Raalte is welstandsvrij**

Op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.

Voor 1 januari 2016 werd het uiterlijk van een bouwwerk en de plaatsing van een bouwwerk door de welstandscommissie getoetst aan de welstandsnota.

Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandscommissie.

### 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 slooppactiviteit.

### **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 de gehandicapten adviesraad. Kijk op de website [www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl](http://www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl) of stuur een e-mail naar [info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl](mailto:info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl).

### **Sloophmelding/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/ sloophwerkzaamheden aan een pand dat gebouwd is vóór 1994 zal dus altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig moeten zijn. Als er redelijkerwijs meer dan 10 m3 sloophafval vrijkomt en of asbest verwijderd moet worden dient u ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een sloophmelding 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](mailto: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](mailto: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](http://www.awn-archeologie.nl/afdelingen).