



Uw kenmerk 8228205
Zaaknummer 0177ESUITE373402024
Voor informatie C. Linthorst, tel. 0572 347799

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Datum 17 september 2024
Bijlagen diverse

Geachte,

Op 30 november 2023 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning aan de Nijverdalseweg 19, 8106 AA Mariënheem. In deze brief leest u onze beslissing.

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Hieronder leest u meer over de behandeling van de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt zes weken na publicatie van het besluit in werking. U mag starten met de activiteiten na afloop van de beroepstermijn wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd.

Bekendmaking en instellen beroep

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, op de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Zowel uw omgevingsvergunning als de daarbij behorende stukken worden voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het besluit. Let op: u handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.



Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met de heer C. Linthorst, telefoonnummer (0572) 347 799.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer 0177ESUITE373402024.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

C. Linthorst
medewerker domein Ruimte

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:

- kennisgeving
- beschikking HGW
- ondertekend Anterieure overeenkomst



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0177ESUITE373402024 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 https://www.overijssel.nl.</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.
10. Asbesthoudende materialen
U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
11. Mechanische graafwerkzaamheden
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Vrijgekomen grond afvoeren
Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Team Toezicht- E-mail: venh@raalte.nl- Telefoon: 0572-347799- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.



- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.
- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Aanwijzingen 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.
4. Uitzetten De plaats en het hoogtepil van het bouwwerk dient door domein Ruimte, cluster VTH te worden aangegeven. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met landmeter van de gemeente Raalte. Bij voorkeur telefonisch (06-22923619).
5. Meldingen Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Team Toezicht- E-mail: venh@raalte.nl- Telefoon: 0572-347799- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.



4. Kwaliteitsverklaringen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit.
U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
5. Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de constructeur van de gemeente geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Medewerker:- E-mail: venh@raalte.nl- Telefoon: 0572-347799- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk 0177ESUITE373402024
2.	Rioolaansluiting	<ul style="list-style-type: none">- In een nieuwbouw situatie worden er geen ontstoppingsputten meer aangelegd. Het nieuwe bouwwerk mag twee weken voor oplevering op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. De ontstoppingsputten kunnen bij Beheer en Onderhoud (telefoon 0572-347800) op de gemeentewerf aan de Enkstraat 27 in Raalte afgehaald worden.



- Een riolaansluiting moet 8 weken voor aansluiting worden aangevraagd bij de gemeente Raalte. De toezichthouder neemt contact op met de aanvrager om de uitlegger van het vuilwater te bespreken.
- De aansluiting op het gemeentelijk riool dient met drie duidelijke foto's en een revisietekening opgeleverd te worden. De bestanden kunnen worden aangeleverd bij Aloys.Koopman@raalte.nl.
- De gemeente gaat steekproefsgewijs controleren of er bouwwerken zijn die toch eerder dan twee weken voor oplevering worden aangesloten. Eventuele schoonmaak kosten zullen worden verhaald op het bedrijf dat er aan het bouwen is.

De reden is dat met grote regelmaat vervuiling in ons nieuwe rioelstelsel wordt aangetroffen, wat leidt tot verstoppingen en onnodige kosten om het rioel te reinigen.

3. Kosten (extra) riolaansluiting

Voor het aanleggen van nieuwe of extra aansluiting met een omtoppingput kunnen kosten in rekening worden gebracht.

4. Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingput. De ontstoppingput(ten) kunnen bij Beheer en Onderhoud (telefoon 0572-347800) op de gemeentewerf aan de Enkstraat 27 in Raalte afgehaald worden. De toezichthouder neemt contact op met de aanvrager om de uitlegger van het vuilwater te bespreken.
- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de rioel-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

5. Regenwater

- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Uit het oogpunt van "duurzaam omgaan met hemelwater" dient u in principe een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren.



Als dit niet kan 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.

- Tekeningen en berekeningen van de voorzieningen voor het infiltreren en/of afvoeren van regenwater dienen minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de voorzieningen. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de voorzieningen wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet voorkomen dat grond wordt mee gespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Alle verharde oppervlakten moeten zijn voorzien van 20 mm berging per m². Bij een kleine mate van verharding in de tuin kan 20 mm worden geborgen in het groene deel. Hier hoeft geen aparte voorziening voor worden aangelegd.
- Voorzieningen die bedoeld zijn voor de afvoer en/of infiltratie van regenwater mogen geen stoffen bevatten waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.
- De infiltratievoorzieningen dienen met drie duidelijke foto's en een revisietekening opgeleverd te worden. De bestanden kunnen worden aangeleverd bij Aloys.Koopman@raalte.nl.
- Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.
- Voor informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Raalte op 0572-347799 of info@raalte.nl.

6. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap:

<https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/>

6. Strijdig gebruik

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoeren beplantingsplan	- Door u dient een aanplant van beplanting uitgevoerd en in stand te worden gehouden conform het document 'Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan' onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst 25 juni 2024;



2. Instandhoudingsplicht beplanting
 - De beplanting dient binnen 1 jaar na gereedkoming van de woning te zijn uitgevoerd en gereed gemeld via <https://www.raalte.nl/start-en-gereedmeling>;
 - de beplanting mag niet worden verwijderd en dient in stand te worden gehouden;
 - De vergunninghouder aan wie een voorschrift of een verplichting is opgelegd, alsmede diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.



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 15 januari 2024 hebben wij u tot en met 11 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 22 januari 2024 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 29 juli tot en met 9 september 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons het besluit

Het besluit omgeven 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 activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk: bouwen van een woning
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.: bouwen op gronden met een tuinbestemming

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 2.1, 2.2 en 2.12 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 'Mariënheem' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan 'Mariënheem'.

De gemeente Raalte is welstandsvrij

Uw project is niet getoetst aan de welstandsnota.

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 'Mariënheem'
- Bestemming 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog
- Paraplubestemmingsplan Parkeren
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan



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 'Mariënheem'.

Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

In artikel 4.1 is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Tuin' bestemd zijn voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. De aanvraag voorziet in de bouw van nieuw hoofdgebouw op een afgesplitst perceel wat niet is toegestaan binnen gronden met de bestemming 'Tuin'.

Een verzoek om bouwen is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt vergunning slechts geweigerd indien vergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

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

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.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan.

Overweging

De eigenaren van Nijverdalseweg 17 in Mariënheem hebben met deze aanvraag het plan opvat één extra woning te realiseren op het perceel ten oosten van Nijverdalseweg 17 Mariënheem. Het betreft een zeer ruim perceel dat voldoende omvang heeft voor een extra woning. Nijverdalseweg 17 ligt binnen de bebouwde kom van Mariënheem en is omringd met publieke functies zoals de school en de sportvereniging. Het erf fungeert als overgang naar het buitengebied. Het toevoegen van een extra woning op het erf is ruimtelijk gezien mogelijk en draagt bij aan de herkenbaarheid van het erf ensemble. De nieuwe bebouwing sluit goed aan op de bestaande bebouwing waarbij er wederom sprake is van een compact erf en inpassing van behoudenswaardige bomen mogelijk is. De woning wordt landschappelijk ingepast wat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit wonen/planologie geldt dat er op dit moment sprake is van te weinig woningbouwlocaties in Mariënheem. Daarmee is het toevoegen van een woning vanuit woonbeleid gezien een positieve ontwikkeling.



Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is het logisch om zo veel mogelijk naar inbreidingslocaties te kijken. In dit geval gaat het om een inbreidingslocatie en is daarmee passend binnen het woningbouwprogramma.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau van de N35 op de woning 62dB is. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 db, maar wel lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB. Er is een ontwerpbeschikking hogere grenswaarden afgegeven. Er is verder aangetoond dat het binnenniveau van de woning max 33 dB is. Er worden extra gevelmaatregelen genomen om aan het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

Ten behoeve van het planvoornemen is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar milieuaspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, besluit MER, bedrijven en milieuzonering, ecologie, geur en fijnstof, water, archeologie en cultuurhistorie. De aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.



BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0177ESUITE373402024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	30 november 2023	Aanvraagformulier	406666228961628
2.	30 november 2023	Kleur- en materiaalstaat	687589808499802
3.	29 januari 2024	Geluidwering gevel	554237945253560
4.	30 november 2023	Daglicht en ventilatie	345161870375689
5.	30 november 2023	Milieuprestatie berekening	436905287361135
6.	22 december 2023	Rapportage beng	470282744770753
7.	22 december 2023	Energielabel beng	024665945463913
8.	30 november 2023	Checklist veilig onderhoud	370582624147766
9.	10 januari 2024	Akkoord cons – statische berekening	524916544166687
10.	7 februari 2024	Akkoord cons – geotechnisch bodemonderzoek	485219870683862
11.	25 juni 2024	Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen	097934566141230
12.	26 juni 2024	OV-Bladen	574906326130902



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 gemeente Raalte op 0572-347799 of info@raalte.nl.

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 sloopectiviteit.

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 of stuur een e-mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.

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 vondstmeldingsformulier via de website <http://archeologieinnederland.nl/vondstmeldingsformulier>.

Werkgroep archeologie

Binnen de gemeente Raalte is de werkgroep archeologie van de AWN (AWN afdeling 18) actief. De gemeente stelt het op prijs wanneer leden van deze werkgroep de kans krijgen om onderzoek uit te voeren. Voor informatie zie www.awn-archeologie.nl/afdelingen.

Contactpersoon is de heer Wim Winterman, e-mail wwinterman1945@kpnmail.nl.