Gemeente Raalte

Bouwbedrijf Hoogeslag B.V.
De heer R. Tijs
Almelosestraat 54
8102 HE Raalte

Uw kenmerk Nr. OLO: 7483459
Zaaknummer 2250-2023
Voor informatie L. de Lange

Datum 18-4-2023
Bijlagen diversen

Onderwerp ontwerpbesluit

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Beste heer Tijs,

Op 23 december 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 CPO woningen met bergingen aan de Hermelijn (kavel 1-12) te Luttenberg.

De volgende activiteiten maken onderdeel uit van uw aanvraag:
1. Bouwen van een bouwwerk;
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften/voorwaarden verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en de voorwaarden goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Besluit
Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a, artikel 2.1, lid 1, sub c, artikel 2.10, en artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten onder de bepaling dat de stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

1. Het bouwen van een bouwwerk, te weten: het bouwen van een 12 CPO woningen met bergingen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, te weten: het realiseren van 12 woningen binnen het bouwvlak waar 8 woningen zijn toegestaan;
   De plaatsing van acht bergingen voor de voorgevel van een woning;
   De overschrijding van het maximale bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel;
   De afwijking van de minimale goothoogte van 3,50 meter naar 2,80 meter bij de woningen.

Gemeente Raalte

Bijbehorende documenten
De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit en worden meegezonden:
1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. Situatietekening met datum ontvangst 23-12-2022
3. Formulier-veilig-onderhoud met datum ontvangst 23-12-2022
4. Rapportage Bouwbesluit met datum ontvangst 23-12-2022
5. Statische berekening met datum ontvangst 23-12-2022
6. Blad B-04-fund-bgvl met datum ontvangst 23-12-2022
7. Blad B-05-vloer_verd-zolder met datum ontvangst 23-12-2022
8. Blad B-06-kapplan met datum ontvangst 23-12-2022
9. Blad B-07-Details met datum ontvangst 23-12-2022
10. Geluidsberekening dakunit WPAC geluid met datum ontvangst 6-3-2023
11. Blad B-01-gevels-doorsnede met datum ontvangst 4-4-2023
12. Blad B-02-begane grond met datum ontvangst 4-4-2023
13. Blad B-03-verdieping-zolder met datum ontvangst 4-4-2023
14. Ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst 14-4-2023
15. bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften
16. bijlage: Overwegingen en procedure
17. bijlage: Algemene informatie.

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 ☐ gepubliceerd en ligt met ingang van ☐(+1) ter inzage.

Start activiteiten
U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden 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.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Tot slot
Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met Laurens de Lange, telefoonnummer (0572) 347 799.

Afschrift
Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar uw gemachtigde: Hobert bouwsupport, de heer W.W.H. Hobert.
Waterschap Drents Overijsselse Delta, Postbus 60, 8000 AB Zwolle.
Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

Het ontwerpbesluit wordt niet ondertekend

L. de Lange
Medewerker domein Ruimte

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 april 2023 voor het bouwen van 12 CPO woningen met bergingen aan de Hermelijn (kavel 1-12) te Luttenberg.

Voorwaarden/voorschriften voor activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen of gewijzigde) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, dienen (voor zover niet eerder ingediend) **minstens 3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
2. De attesten of kwaliteitsverklaringen van de brandwerende constructies, brandwerende kozijn/deurconstructies en doorvoeringen door brandcompartimenteringswanden dienen **minstens 3 weken** voor de te maken constructie ter goedkeuring worden aangeleverd.
3. 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.
   De inhoud van de infiltratie- en/of afvoervoorziening moet 20 liter per m^2 afgekoppeld dak en verhard oppervlak bedragen. Voorbeeld: voor een dak van 40 m^2 is een berging nodig van 800 liter.
   Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer Jeroen van Leeuwe (0572-347799, email jeroen.van.leeuwe@raalte.nl) van de gemeente Raalte.
4. Deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten bepaald overeenkomstig NEN 5096 een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2. Voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw dient een attest of een conformiteitsverklaring overgelegd te worden waarin aangetoond wordt dat de onderdelen voldoen.
5. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dient door het domein Ruimte, cluster VTH te worden aangegeven. U kunt hiervoor ten minste 7 werkdagen voor de dag van uitzetten contact opnemen met de heer Erik Dorgelo, landmeter van de gemeente Raalte. Bij voorkeur via het emailadres erik.dorgelo@dowr.nl of telefonisch (06-22923619).
6. De omgevingsvergunning 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.

Wijze van indienen bescheiden:
De bescheiden moeten via het omgevingsloket worden ingediend. In overleg kan hier van worden afgeweken.

Kennisgevingen bouwen
Aan het domein Ruimte, cluster VTH moet ten minste 2 werkdagen van tevoren kennis worden gegeven van:

1. Het begin van de werkzaamheden.
2. Het begin van ontgravingswerkzaamheden en van de grondverbeteringswerkzaamheden;
3. Het begin van het inbrengen van funderingspalen;
4. Het begin van het storten van beton (wapeningcontrole);
5. Het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelde daarvan.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Wijze van indienen kennisgeving
Kennisgevingen kunt u via e-mailadres venh@raalte.nl indienen.

Kennisgevingen voor het controleren van de wapening dienen de volgende gegevens te bevatten:
1. Naam vergunninghouder.
2. Naam aannemer en naam en telefoonnummer contactpersoon aannemer.
3. Nummer omgevingsvergunning.
4. Straat en huisnummer (bouwadres).
5. Omschrijving te controleren onderdeel.
6. Datum en tijdstip storten beton.
7. Datum en tijdstip wapening gereed voor controle.

Er wordt alleen een controle uitgevoerd als de berekeningen en tekeningen van de te controleren constructies zijn goedgekeurd door de gemeente Raalte.

Kennisgevingen aansluiten riool, hemelwater en infiltratievoorzieningen
Tenminste 2 werkdagen voordat de riolering en infiltratievoorzieningen worden aangevuld met grond, dient dit aan het team Beheer en Onderhoud, telefoonnummer 0572-347930) kenbaar gemaakt te worden.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Overwegingen en procedure

Activiteit bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)
Bestemmingsplan ''Woningbouwlocatie Luttenbergerweg'' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

- Ter plaatse geldt de bestemming "Wonen-1";
- Ter plaatse geldt de bouwaanduiding "vrijstaand";
- Ter plaatse geldt de bouwaanduiding "twee-aaneen";
- Ter plaatse geldt de bouwaanduiding "aaneengebouwd";
- Ter plaatse geldt de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug";
- Ter plaatse geldt de maatvoering "maximum bebouwingspercentage: 60%";
- Ter plaatse geldt de maatvoering "maximaal aantal wooneenheden 8";
- Ter plaatse geldt de maatvoering "maximum bouwhoogte: 10 m"; "maximum goothoogte: 6,5 m"; "minimum goothoogte: 3,5 m".
- Het bouwplan is voor wat betreft het bouwen van 4 extra woningen binnen het bouwvlak in strijd met artikel 6.2.1b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- Het bouwplan is voor wat betreft de goothoogte van 2,80 meter van de woningen in strijd met artikel 6.2.1c van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de minimale goothoogte van de woningen 3,5 meter dient te bedragen.
- Het bouwplan is voor wat betreft de plaatsing van acht bergingen voor de voorgevel van een woning in strijd met artikel 6.2.2a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- Het bouwplan is voor wat betreft acht kavels die voor 65% zijn bebouwd in strijd met artikel 6.2.2b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming Tuin als bedoeld in 4.2.2 onder c bij een hoofdgebouw niet meer dan 75 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;

Voorwaardelijke verplichting Archeologie
Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ''Woningbouwlocatie Luttenbergerweg'' is een karterend booronderzoek uitgevoerd omdat het terrein een archeologische verwachtingswaarde heeft. Het karterend booronderzoek heeft uitgewezen dat er geen indicatoren aangetroffen zijn die wijzen op een archeologische vindplaats. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd en het advies is de dubbelbestemming te verwijderen. De regio-archeoloog van Het Oversticht onderschrijft het advies en adviseert om het plangebied vrij te geven.

Voorwaardelijke verplichting Externe veiligheid
Drie woningen vallen binnen de 60 meter effectafstand, een brandaandachtsgebied, van het nabijgelegen lpg-vulpunt met respectievelijk 7, 5 en 2 meter. Er mogen binnen deze contour alleen woningen worden gebouwd als er adequate (bouw)maatregelen inzake deze effectafstand worden genomen. Woningbouw is uitsluitend toegestaan wanneer op basis van het ontwerp van de woningen is aangetoond dat er ten aanzien van de effectafstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het bouwplan ligt buiten de lpg veiligheidszone van 45 meter. In het huidig ontwerp zijn de rug-aan-rugwoningen nu zo ver als mogelijk van het lpg-vulpunt gepositioneerd binnen het bouwvlak gezien de

benodigde ruimte voor de voortuinen en de parkeerplaatsen. In het eerste ontwerp was het bouwvolume en de verkaveling een kwartslag gedraaid en lagen een aantal woningen dichterbij het lpg-vulpunt.
Verder zal de gemeente samen met de Veiligheidsregio een risicocommunicatieplan opstellen gericht aan de toekomstige bewoners en bestaande bewoners in de directe omgeving van het lpg-vulpunt. Hierin wordt gewezen op het risico en de mogelijke vluchtroutes zodat bij een incident met het lpg-vulpunt de ontvluchting naar een veilige verzamelplaats duidelijk is. Het risicocommunicatieplan zal voor ingebruikname van de rug-aan-rugwoningen worden verzonden.
Gezien de geringe overschrijding van de 60 meter effectafstand en het verzenden van een risicocommunicatieplan is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Bouwbesluit 2012

- Uit de aanvraag en de daarbij overlegde en nog te overleggen gegevens is voldoende aannemelijk dat het bouwplan gaat voldoen aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

Welstand

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

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

- 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.
- Het bouwplan tast de provinciale belangen niet aan.
- Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk beleid “Programma Wonen 2021-2025”.
- Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar. De plaatsing van acht bergingen voor de voorgevel van een woning is het gevolg van de gekozen typologie rug-aan-rug-woningen. Deze typologie wordt al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door de specifieke bouwaanduiding “rug-aan-rug”.
  De overschrijding van het maximale bebouwingspercentage van 50% bij acht kavels is mede een gevolg van de gekozen woontypologie. Gezien het totale bebouwingspercentage van het bouwvlak, te weten 42,3%, is de overschrijding passend binnen het maximaal toegestane te bouwen oppervlakte in het bouwvlak. De afwijking bij elke woning van de minimale goothoogte van 3,50 meter naar 2,80 meter is passend in het beoogde straatbeeld. Het bouwplan voorziet zoals het bestemmingsplan aanduidt in een bouwvolume met een lagere goothoogte dan de omliggende te bouwen woningen en sluit qua bouwhoogte aan bij deze woningen.
- 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, 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.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad
Het betreft hier een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, respectievelijk artikel 3.10 van de Wabo. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.
Op 29 januari 2015 heeft de raad besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het besluit is op 19 februari 2015 in werking getreden. Bij een aanvraag als hierboven genoemd zal de raad actief worden geïnformeerd door middel van toezending van het collegebesluit aan de raad.

Het bouwplan past in categorie A, te weten Wonen:
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.

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

Publicatie en toezending (ontwerp)besluit
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van ☐ 2023 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerpbesluit is op ☐ 2023 toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
- het ontwerpbesluit is op ☐ 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 ☐ zienswijzen ingediend;
  Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
- ☐samenvatting zienswijzen;

  Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
- ☐reactie op zienswijze(n);
- het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Weekblad van Salland van ☐ 2023, de Staatscourant van ☐ 2023 en op de website van de gemeente Raalte;

Leges
Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De bevoegdheid tot heffen van leges die verband houden met een omgevingsvergunning waarbij met

toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, van een bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt op grond van artikel 2.9a van de Wabo opgeschort tot het tijdstip waarop het besluit omgevings-vergunning langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is gesteld. De bevoegdheid tot het heffen van leges vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is gesteld.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

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 (0572-347799, met 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 sloopactiviteit.

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, telefoon 038–4213257. 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., telefoon 0572-353520.