

T.a.v. [redacted]
[redacted]
[redacted]

Ons kenmerk	Uw kenmerk/Brief	Behandeld door:	Datum:
1773ESUITE21967202 5	2024-02	M. Bloem	22 mei 2025
Onderwerp:			Verzenddatum:
Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning			

Geachte [redacted],

U heeft op 7 mei 2025 namens [redacted] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 50 woningen aan de Raalterweg 50 in Wesepe, kadastraal bekend gemeente Olst, sectie D, perceelnummer 5938 en sectie H, perceelnummers 3741, 4374 en 4375. In deze brief leest u over de voortgang van uw aanvraag.

U ontvangt van ons de ontwerp-omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit ontwerpbesluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning. Dit ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage, samen met de wijziging van het omgevingsplan "Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe". Uw aanvraag omgevingsvergunning en de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan worden behandeld met toepassing van de Coördinatieregeling (conform afdeling 3.5 Awb).

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

U hoeft geen omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch) aan te vragen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven voor welke categorieën bouwwerken wel een melding bouwactiviteit (technisch) nodig is. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. In uw geval moet een kwaliteitsborger het bouwwerk controleren.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in het huis-aan-huisblad informatief (onder IJsselberichten) en formeel op

een dijk van een gemeente

www.officielebekendmakingen.nl. Het ontwerpbesluit ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op uw plan naar voren te brengen.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het ontwerpbesluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u gedurende de periode waarin het ontwerpbesluit ter inzage ligt een zienswijze naar voren brengen.

Uw zienswijze moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe, Postbus 23, 8130 AA Wijhe. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via <https://www.olst-wijhe.nl/zienswijze>. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage vanaf de dag na de publicatie op www.officielebekendmakingen.nl. Na de afloop van deze termijn bereiden wij een antwoord voor op eventueel ingediende zienswijzen.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt twee facturen met de betalingsgegevens. Op de facturen staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten bestaan uit de plankosten en de leges voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning. Deze leges bestaan uit:

LEGESTABEL PM

De overige kosten zijn met u overeengekomen in een anterieure overeenkomst en bedragen € [REDACTED]

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Matthijs Bloem, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer 1773ESUITE219672025 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

Matthijs Bloem
medewerker Ruimtelijke Realisatie

Ook verstuurd aan: Sujo Real Estate 1 B.V.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1773ESUITE219672025 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 in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
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. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	In het kader van beschermde plant- diersoorten en gebieden zijn onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op het gebied van beschermde diersoorten aanvullende toestemmingen nodig zijn. Voordat u uw omgevingsvergunning mag uitvoeren moet u een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit aanvragen bij de Provincie Overijssel. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl .
6.	Kabels en leidingen	Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten. Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: https://moorwerkt.nl .

- | | | |
|-----|------------------------------------|---|
| 7. | Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>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.</p> |
| 8. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | <p>Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.</p> |
| 9. | Vrijgekomen grond afvoeren | <p>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.</p> |
| 10. | Bodem | <p>Na de sloop van de aanwezige opstallen moet u onderzoek laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit ter plekke van de gesloopte opstallen. Indien wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de grond niet voldoende is voor het beoogde gebruik, dient een sanering plaats te vinden alvorens deze omgevingsvergunning mag worden uitgevoerd.</p> |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .
2.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. - 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.

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.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Deze aanvraag wordt met gebruik van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht gecoördineerd met het voornemen het omgevingsplan te wijzigen. Hierdoor is de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing en worden het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan en het besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 50 grondgebonden woningen aangemerkt als één besluit.

Uit de aanvraag en de stukken blijkt dat de aanvraag voldoet aan de regels in de ontwerp-wijziging van het Omgevingsplan "Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe".

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin wordt beschreven dat besluiten gecoördineerd kunnen worden behandeld
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

BIJLAGE 3: Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe'

Uw project past binnen de mogelijkheden van de wijziging van het omgevingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 13 maart 2025.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging

Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt

verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels

- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan, onderdeel Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe, bestemming(en) Woongebied, Verkeer en Groen
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons -in ontwerp- de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw project voldoet niet aan het geldende omgevingsplan. Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd behandeld met een wijziging van het omgevingsplan. Hierdoor is er sprake van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

De motivatie die ten grondslag ligt van deze omgevingsvergunning ligt is gelijk aan de motivatie bij de wijziging van het omgevingsplan "Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe". Voor de motivatie onder het wijzigen van het omgevingsplan wordt nadrukkelijk verwezen naar de motivering van het Tam-Imro plan "Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe".

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplan, onderdeel Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe, bestemming(en) Woongebied, Verkeer en Groen

- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons -in ontwerp- de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1773ESUITE219672025 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Omschrijving	Document nr.
Ontvangs tdatum		
Ontvangstdatum	Omschrijving	Documentnummer : Soort document
19-05-2025	 Tekening 2024-02 G48-50 G1B - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	546380274630299 Tekening
19-05-2025	 Tekening 2024-02 E34-36 en E37-39 E1A - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	021425675256977 Tekening
19-05-2025	 Tekening 2024-02 D30-33-D1B - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	645363150040033 Tekening
19-05-2025	 Tekening 2024-02 F40-42 F1B - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	736462683038744 Tekening
19-05-2025	 Tekening 2024-02 C13-18 en C19-24 C1B - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	463410116825689 Tekening
19-05-2025	 Tekening 2024-02 G47 G1B - 19-05-2025 (geanonimiseerd)	569685411729875 Tekening
13-05-2025	 2024-02 Situatie-tekening - 13-05-2025 (geanonimiseerd)	514588603385196 Tekening
07-05-2025	 2024-02_type-A&B_twee-onder-eenkappers_07-05-2025 (geanonimiseerd)	266958630568803 Tekening
28-05-2025	 Tekening 2024-02 C25-29 C1B dd 28-05-2025 - 28-5-2028 (geanonimiseerd)	412750102113640 Tekening
28-05-2025	 Samenvatting 006 - 28-5-2025 (geanonimiseerd)	612109093903680 Aanvraag
28-05-2025	 Tekening 2024-02 G43-46 G1B dd 28-05-2025 - 28-5-2025 (geanonimiseerd)	764594247193443 Tekening