



De heer

**Uw kenmerk** 3048  
**Zaaknummer** 0177ESUITE728452025  
**Voor informatie** .0572 347799

**Onderwerp** Ontwerp omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

**Datum** 4 juni 2026  
**Bijlagen**

Geachte heer ,

U heeft op 27 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een zwembad met overkapping, glijbanen, technische ruimtes en buffers aan de Schoolbosweg 10, 8141 PX Heino. In deze brief leest u onze beslissing.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

### **Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten**

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

### **Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan**

De afwijking van het omgevingsplan wordt geregeld in de bouwactiviteit (omgevingsplan). De activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan is dan ook niet nodig en maakt daarom geen onderdeel uit van dit besluit.

### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen worden van 8 juni tot en met 22 juli 2026 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen u en anderen een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte, postbus 140, 8100 AC Raalte. Een zienswijze is een reactie waarin u uw mening geeft over het ontwerpbesluit.

### **Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden**

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.



### **Geef de start- en einddatum aan ons door**

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. U kunt dit doen via [www.raalte.nl/start-en-gereedmelding](http://www.raalte.nl/start-en-gereedmelding). Vermeld hierbij uw zaaknummer en het adres.

### **Meld sloopwerkzaamheden**

Wanneer er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). In ieder bouwwerk dat vóór 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

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

Om onveilige situaties tijdens kap-, 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 ontwerpbesluit 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 beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met \_\_\_\_\_, telefoonnummer [0572 347799](tel:0572347799). Wilt u hierbij het zaaknummer 0177ESUITE728452025 noemen?

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

*Het ontwerpbesluit wordt niet ondertekend*

medewerker domein Ruimte

Ook verstuurd aan: K3H Architecten en Adviseurs B.V., de heer H. \_\_\_\_\_ (t: \_\_\_\_\_ :@k3h.nl)



## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0177ESUITE728452025 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.	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: <a href="https://moorwerkt.nl">https://moorwerkt.nl</a> .
6.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7.	Stofhinder	Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloofterrein zo veel mogelijk te beperken.
8.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).



9. Geluidhinder Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
10. Stikstof uitstoot Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
11. Mechanische graafwerkzaamheden Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](http://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](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

## 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: <a href="tel:0572347799">0572 347799</a></li><li>- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.</li></ul>
2.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>



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.

### 3. Besluit bouwwerken leefomgeving

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: <a href="tel:0572347799">0572 347799</a></li><li>- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.</li></ul>
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3.	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 Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

### 4. Constructie

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: <a href="tel:0572347799">0572 347799</a></li><li>- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.</li></ul>
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ ( $40 \text{ kg/cm}^2$ ) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	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 Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## 5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- E-mail: <a href="mailto:venh@raalte.nl">venh@raalte.nl</a></li><li>- Telefoon: <a href="tel:0572347799">0572 347799</a></li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk 0177ESUITE728452025</li></ul>
2.	Regenwater	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- U moet voorkomen dat grond wordt mee gespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.</li><li>- 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.</li><li>- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.</li><li>- De infiltratievoorzieningen dienen met drie duidelijke foto's en een revisietekening opgeleverd te worden. De bestanden kunnen worden aangeleverd bij _____, <a href="mailto:_____@raalte.nl">_____@raalte.nl</a>.</li><li>- Let op. De wijze van afvoeren van hemelwater kan per bestemmingsplan verschillen.</li><li>- Voor informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Raalte op 0572-347799 of <a href="mailto:info@raalte.nl">info@raalte.nl</a>.</li></ul>



3. Hemelwaterberging  
De maatregelen voor hemelwaterberging moeten uiterlijk 3 weken na het gereedkomen van het bouwwerk of de terreinverharding gerealiseerd zijn en moet blijvend in stand worden gehouden.
4. 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/>



## BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

### Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### 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. Belanghebbenden zijn van mening dat de participatie niet goed is verlopen. Het hoofddoel van participatie onder de Omgevingswet is het vroegtijdig betrekken van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij plannen die belanghebbenden raken. Dit moet leiden tot betere besluiten en meer draagvlak voor projecten. De gemeente Raalte heeft geen beleid met betrekking tot participatie dus de vorm is vrij. Aanvrager heeft meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarbij belanghebbenden zijn geïnformeerd. Het plan is daarop ook meerdere malen aangepast tot het plan dat nu voorligt. Wij zijn dan ook van mening dat voldaan is aan de plicht tot participatie. Participatie is namelijk niet bedoeld om alle wensen vertaald te zien worden.

### U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u de ontwerp omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij dit ontwerpbesluit 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 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 16.23 van de Omgevingswet, waarin staat dat binnen zes weken van terinzagelegging iedereen een zienswijze mag indienen



- Artikel 3:15 tot en met 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin staat wanneer en op welke wijze een zienswijze ingebracht kan worden
- Artikel 16.66 onder 1, 2 en 5 van de Omgevingswet, waarin staat op welke wijze wij het ontwerpbesluit bekend moeten maken en publiceren
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan



## 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, onderdelen

- Bestemmingsplan 'Buitengebied';
- Buitengebied Raalte correctieve herziening;
- Buitengebied Raalte 2e correctieve herziening;
- Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020;
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

De gronden hebben daarin de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie -1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie – 2' en 'Waarde – Landschap'. Daarnaast is van toepassing de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 2'.

Het plan is in de volgende gevallen in strijd met dit omgevingsplan.

- In artikel 19.2, lid e van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' recreatiewoningen, overige verblijfsrecreatieve objecten en andere geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan. Een zwembad betreft een geurgevoelig object en is daarom op gonden met deze nadere aanduiding niet toegestaan.
- In artikel 19.2, lid f van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter mag bedragen. De glijbaan wordt aangemerkt als overige bouwwerk geen gebouwen zijnde en heeft een hoogte buiten het gebouw van 8,27 meter.

#### Afwijken van het omgevingsplan

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

Zo hebben wij naast uw belangen, het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast.

Omwonenden hebben onder meer aangegeven dat het zwembad onaanvaardbaar is qua aard, omvang, intensiteit en situering. Daarnaast verwachten ze een aantasting van het woon- en leefklimaat door verlies van uitzicht, privacy, geluidsoverlast en precedentwerking. Het college dient hierbij af te wege van de belangen van bewoners geschaad worden.



Het zwembad wordt opgericht binnen het bouwvlak op gronden met een verblijfsrecreatieve bestemming. Een zwembad is daarin toegestaan. Echter omdat er nog een geurcirkel aanwezig is op de plankaart is het bouwen van het zwembad in strijd met de gebruiksregels van het omgevingsplan. Deze geurcirkel is destijds opgelegd om mensen te beschermen tegen geuroverlast in verband met de aanwezigheid van een agrarische bedrijf. Deze agrarische ondernemer is echter al jaren gestopt en heeft gebruik gemaakt van de rood voor rood regeling. Dit hield in het slopen van ontsierende bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van woningen. De plankaart is op dit punt aangepast waarbij de agrarische bestemming is omgezet naar een woonbestemming. Destijds is echter vergeten de gehele geurcirkel van de plankaart te verwijderen waardoor nu nog een strijdigheid ontstaat.

Op basis van het omgevingsplan mag het totale bouwvlak bebouwd worden met overige bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het initiatief voorziet in een gebouw met een hoogte van 7 meter en een uitschieter van 9 meter ter plaatse van het trappenhuis van de glijbaan. Met de bouw van het zwembad wordt het bouwvlak bij lange na nog niet volledig bebouwd.

Gelet op het initiatief als uitgangspunt en de onderbouwde evenwichtige toedeling van functies aan locaties, acht het college de locatie geschikt. Daarbij moet in overweging worden genomen dat het vaste rechtspraak is dat er geen recht bestaat op blijvend uitzicht. Wij begrijpen dat de verandering van het uitzicht vervelend is. Er is echter geen blijk dat de nadelige gevolgen voor bezwaarmaker leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Aan het belang van het wijzigende uitzicht moet daarom weinig gewicht worden toegekend. Het college kent daarom een zwaarwegender belang toe aan initiatiefnemer, voor het realiseren van het initiatief op deze locatie.

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

Uw project is niet getoetst aan de welstandsnota.

#### **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.

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

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](http://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 Buitengebied Raalte,
- Bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie – 1'
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde - Landschap – 1'
- Gebiedsaanduiding 'geen reconstructiezone'
- Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

### **Conclusie**

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



## **Bouwactiviteit (technisch)**

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

### **Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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

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

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.



## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0177ESUITE728452025 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.	27 november 2025	DO-902 Zwembad Capfun Heino impressie nieuw 250915	285385765846982
2.	27 november 2025	HT-100 Zwembad Capfun Heino begane grond bestaand 250915	289554406426466
3.	11 februari 2026	3048 DO-700 Zwembad Capfun Heino riool 260202	379324999770906
4.	27 november 2025	HT-000 Zwembad Capfun Heino situatie bestaand	406798187180554
5.	11 februari 2026	R0260026A0 Brandveiligheid NEN 6060	455519088244000
6.	27 november 2025	DO-000 Zwembad Capfun Heino situatie nieuw 250915	535204364719625
7.	11 februari 2026	3048 DO-101 Zwembad Capfun Heino brandveiligheid 260202	637561202530869
8.	27 november 2025	DO-901 Zwembad Capfun Heino impressie nieuw 250915	661434238150571
9.	27 november 2025	DO-900 Zwembad Capfun Heino impressie nieuw 250915	767356084167782
10.	8 april 2026	Samenvatting 003 (2025112701488)	805558979807181
11.	11 februari 2026	3048 DO-100 Zwembad Capfun Heino begane grond nieuw 260202	979324858502567
12.	27 november 2025	DO-200 Zwembad Capfun Heino doorsneden nieuw 250915	677844649325718
13.	27 november 2025	AKKOORD-CONS constructieoverzichten	773160628159593
14.	28 mei 2026	Ruimtelijke onderbouwing V1.4 Schoolbosweg 10	022473966226185
15.	27 november 2025	Uitgangspunten infiltratie	339936240081993



16.	27 november 2025	Projectberekening Stikstofdepositie Aerius Bijlage B	375549250606144
17.	27 november 2025	Machtiging K3H uitbreiding park	032045362442665
18.	27 november 2025	Projectberekening Stikstofdepositie Aerius Bijlage A	434716623455408
19.	27 november 2025	AKKOORD-CONS Statische berekening	495703529359389
20.	27 november 2025	DO-300 Zwembad Capfun Heino gevels nieuw 250915	853263415502730
21.	27 november 2025	Offerte DYKA Duborain regenwaterinfiltratiesysteem	253274807015587



## BIJLAGE 5 ALGEMENE INFORMATIE

### Gemeente Raalte is welstandsvrij

Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandscommissie.

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 waar dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte .
- verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing.
- toepassen van felle of contrasterende kleuren en 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.

### Ontgrondingsvergunning aanvragen of melding doen bij de provincie

Elke verlaging van het maaiveld of de onderwaterbodem is een ontgroning. In veel gevallen heeft u als u dit wil doen een vergunning van de provincie nodig. Kleinere ontgrondingen kunnen ook vrijgesteld zijn van de vergunningplicht. In dat geval moet u er rekening mee houden, dat u wel melding bij de provincie moet doen.

Meer informatie kunt u vinden op [Ontgrondingsvergunning - Loket provincie Overijssel](#)

### Slopmelding/asbestinventarisatierapport

In het asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die een bouwwerk (gedeeltelijk) sloopt, moet beschikken over een asbestinventarisatierapport, als er redelijkerwijs vermoed kan worden dat er asbest in het gebouw aanwezig is. Ieder bouwwerk van vóór 1994 is verdacht op de aanwezigheid van asbest. Bij verbouw/ sloopwerkzaamheden aan een pand dat gebouwd is vóór 1994 zal dus altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig moeten zijn. Als er redelijkerwijs meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt en of asbest verwijderd moet worden dient u ten minste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een slopmelding 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 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](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>.