



Ons kenmerk
1773ESUITE219672025

Uw kenmerk/Brief
2024-02

Behandeld door:
M. Bloem

Datum:
26 september 2025

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen regulier

Verzenddatum:
26 september 2025

Geachte heer / mevrouw,

U heeft op 7 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 50 woningen aan Raalterweg 50, 8124 AE Wesepe (kadastrale aanduiding Olst, sectie D, nr. 5938). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

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.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt gecoördineerd behandeld met een wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat deze procedures hetzelfde proces doorlopen. Hierdoor mag u uw omgevingsvergunning pas uitvoeren wanneer de wijziging van het omgevingsplan in werking treedt.

een dijk van een gemeente

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 de start- en einddatum per mail sturen naar gemeente@olst-wijhe.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer en het adres.

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 besluit bekend

Dit doen wij in het huis-aan-huisblad informatief (onder IJsselberichten) en formeel op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

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

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw beroepsschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u beroep instelt
- de datum en uw handtekening

Het beroepsschrift moet u indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan per post naar Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag. U kunt uw beroep ook digitaal indienen. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe". Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u de beslissing op het beroepsschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Raad van State vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-

[contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht](#). Voor de behandeling van uw verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
Bouwkosten	6.250.000,--

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (geen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht): bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.06a	
Totaal		

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: Nijhoff Architecten B.V., de heer / mevrouw G. Nijhoff (geert@nijhoffarchitecten.nl)

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.	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 .
6.	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.
7.	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.
8.	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.

9. Bodem
- 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.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: Martijn Rosens - 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.

3. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Medewerker: Jaring Walta - E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk 1773ESUITE219672025
2.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.

- | | | |
|----|---------------------------------|--|
| 3. | Kosten (extra) rioolaansluiting | Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening. |
| 4. | Huishoudelijk afvalwater | <ul style="list-style-type: none"> - U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - 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 riool-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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte. - Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen. - Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld. - In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen. |

- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

6. Hemelwaterberging

De maatregelen voor hemelwaterberging moeten zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van het bouwwerk of de terreinverharding gerealiseerd zijn en moet blijvend in stand worden gehouden.

7. 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 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 is 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 wijziging van het Omgevingsplan "Tam-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 besluit.

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
- 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
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

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 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe'

Uw project voldoet aan de bestemmingen Woongebied, Verkeer en Groen.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

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

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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 Tam-omgevingsplan 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 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 "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe". Voor de motivatie onder het wijzigen van het omgevingsplan en dus ook onder het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt nadrukkelijk verwezen naar de motivering van het Tam-Imro plan "Tam-omgevingsvergunning 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 Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe, bestemmingen 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 de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

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

Zaaknummer	Omschrijving	Datum ontvangst	Documentnummer
1773ESUITE219672025	2024-02 Situatie-tekening - 13-05-2025	13-5-2025	183899255209956
1773ESUITE219672025	2024-02_type-A&B_twee-onder-eenkappers_07-05-2025	7-5-2025	575503448332229
1773ESUITE219672025	Samenvatting 006 - 28-5-2025	28-5-2025	764727428359983
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 G43-46 G1B dd 28-05-2025 - 28-5-2025	28-5-2025	032610318212881
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 C13-18 en C19-24 C1B - 19-05-2025	19-5-2025	860287158961641
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 C25-29 C1B dd 19-05-2025 - 28-5-2025	28-5-2025	452843817229478
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 C25-29 C1B dd 28-05-2025 - 28-5-2028	28-5-2025	994618747526902
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 D30-33-D1B - 19-05-2025	19-5-2025	742721222762077
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 E34-36 en E37-39 E1A - 19-05-2025	19-5-2025	727136461288833
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 F40-42 F1B - 19-05-2025	19-5-2025	859987073249778
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 G47 G1B - 19-05-2025	19-5-2025	876640823733510
1773ESUITE219672025	Tekening 2024-02 G48-50 G1B - 19-05-2025	19-5-2025	415848894358330