



**Uw aanvraag ontvangen:**  
11 oktober 2022

**Ons kenmerk:**  
Z/23/704748

**Inlichtingen bij:**



**Centrale nummer:**



**Onderwerp:**  
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

**Datum:**  
7 december 2023

Geachte heer ,

U heeft op 11 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woonboerderij en het bouwen van een schuur aan Meeleweg 96, 7711 EP Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

#### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

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

#### **U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden**

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

#### **Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens**

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

#### **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.

## **Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)**

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Adres:	Gebruiksoppervlak:
Meeleweg 96 7711 EP Nieuwleusen	142 m2.
Meeleweg 98 7711 EP Nieuwleusen	110 m2.

Brondocument: DOC/23/703623

### **Wij maken het besluit bekend**

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN ([www.dalfsen.nl/kernpunten-0](http://www.dalfsen.nl/kernpunten-0)), in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 12 december 2023. 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?**

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. 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](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht)

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

### **Heeft u vragen?**

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met mevrouw M. Beulenkamp, telefoonnummer 0529 488314, emailadres [m.beulenkamp@dalfsen.nl](mailto:m.beulenkamp@dalfsen.nl). Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/704748 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

  
Wabo casemanager | vergunningen

Ook verstuurd aan:   


## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 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.	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.
3.	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 <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p>
4.	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.
5.	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.
6.	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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
8.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

## 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<p>Toezichthouder: [REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/704748.</li></ul>
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>
3.	Meldingen	<p>Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li></ul>
4.	Bij oplevering	<ul style="list-style-type: none"><li>- Certificaten/attesten van de toegepaste brandwerende deur/raam/kozijncombinaties en materialen in wanden met een brandwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste brandklasse en wdbbo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) bepaald volgens NEN-EN 13501-1 respectievelijk NEN 6068;</li><li>- Certificaten/attesten van de toegepaste rookwerende deur/kozijncombinaties en materialen in wanden met een rookwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste rookwerendheid en NEN 6075.</li><li>- Certificaten/attesten van de toegepaste doorvoeringen/manchetten in wanden met een brandwerende en rookwerende functie</li></ul>

## 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

## 4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ ( $40 \text{ kgf/cm}^2$ ) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.

2. Detaillering van de bouwconstructie 21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).

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 toezichthouder 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.

## **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 29 december 2022 hebben wij u tot en met 25 september 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 23 januari 2023 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 3 oktober 2023 tot en met 14 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen 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 omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten**

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

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

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

- Artikel 2.1 of 2.2 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 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen**

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 6 september 2023.

#### **Uw project voldoet onder voorwaarden aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### **Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie**

##### Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- *Toelichting: Zie de onder voorschriften en aandachtspunten de nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

#### **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 [www.wetten.overheid.nl](http://www.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 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemming 'Wonen'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://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

#### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

## 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 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub a waarin staat dat per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, en met dien verstande dat: aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen. Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

### 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. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Meeleweg 96-98, van datum 9 mei 2023 (document nr: DOC/23/712777)', zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

### Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021' vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

### Afwijken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid om mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage 1 'A 7316467\_1683635376510\_RO\_onderbouwing\_woningspl Meeleweg\_96-98.pdf'.

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

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken



**Conclusie**

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704748 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499916115_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/23/712776
2.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499779518_BA- 02a_Boerderij_splitsing_11-10-22.pdf	DOC/23/712759
3.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499738487_BA- 01_Situatie_splitsing_30-6-22.pdf	DOC/23/712786
4.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499612311_22_-_234_- _02_principe_details.pdf	DOC/23/712783
5.	13 september 2023	A 7316467_1694532247304_BA- 01b_schuur_dd_12-09-2023	DOC/23/712778
6.	11 september 2023	Welstandsadvies R31323-2023	DOC/23/706856
7.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499642015_22- 234_achterhuis_nr_98.pdf	DOC/23/712784
8.	12 oktober 2022	A 7316467_1665499668392_22- 234_voorhuis_nr_96	DOC/23/712785
9.	11 oktober 2022	A 7316467_1665499576684_22_-_234_- _01_bouwbesluit.pdf	DOC/23/712782
10.	9 mei 2023	A 7316467_1683635376510_RO_onderbou wing_woningspl_Meeleweg_96-98.pdf	DOC/23/712777