

De heer [REDACTED]  
Strenkhaarsweg 12  
8152 DL Lemelerveld

**Uw aanvraag ontvangen:**  
4 december 2023

**Ons kenmerk:**  
Z/23/711580

**Inlichtingen bij:**  
[REDACTED]

**Centrale nummer:**  
(0529) 48 83 88

**Onderwerp:**  
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

**Datum:**  
9 september 2024

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 4 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een kleine woning en schuur aan Strenkhaarsweg 12, 8152 DL Lemelerveld. 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.

#### **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.

#### **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: Strenkhaarsweg 12A, 8152 DL Lemelerveld  
Gebruiksoppervlakte: 127m<sup>2</sup>  
Gebruiksfunctie: Woonfunctie

Brondocument: DOC/24/841898

### **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 10 september 2024. 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 de heer [REDACTED] telefoonnummer 0529 [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/711580 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[REDACTED]  
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwbedrijf Raalte B.V. [REDACTED]  
([info@bouwbedrijfraalte.nl](mailto:info@bouwbedrijfraalte.nl))

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/711580 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, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
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.
5.	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>
6.	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.
7.	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.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

## 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: [REDACTED]</li><li>- E-mail: <a href="mailto:omgevingsloket@dalfsen.nl">omgevingsloket@dalfsen.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0529</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/727592.</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.	Aanwijzingen	<p>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.</p>
4.	Uitzetten	<p>Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein</li><li>- het straatpeil</li><li>- het bouwpeil.</li></ul> <p>Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.</p>
5.	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><li>- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang</li><li>- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen</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.

#### 5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen met de IBA met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting /IBA	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op een IBA. De initiatiefnemer is hier zelf voor verantwoordelijk en draagt de kosten hiervoor.
3.	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>- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.</li></ul>

## **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 15 december 2023 hebben wij u tot en met 16 februari 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 14 februari 2024 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 19 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 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 e.d.

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

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](https://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 gemeente Dalfsen inclusief de daarbij horende herzieningen'**

Op het perceel Strenkhaarsweg 12 is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij horende herzieningen van toepassing. Op het perceel is volgens de bij de bestemmingsplan horende plankaart bestemd voor 'Wonen', met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en daarbij horende onderstaande planregel:

- Artikel 27, lid 27.2.1 sub b: per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

Op de plankaart is geen aanduiding voor een extra woning opgenomen. Bij realisatie van dit bouwplan komt het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak wonen op twee.

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 Welstandscommissie van Het Oversticht op 8 maart 2024.

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

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### **Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)**

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

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

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

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregel

### **Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid mee te werken aan het bouwplan middels een project-afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', van datum 14 februari 2024 (DOC/24/780523), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

### Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

#### *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### *Provincie Overijssel*

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

#### *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing 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. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daardoor valt deze aanvraag binnen de vastgestelde lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het 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
- Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente inclusief de daarbij behorende herzieningen, met de bestemming 'Wonen', gebiedsaanduiding 'bomenteelt'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).

**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/23/711580 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.	4 december 2023	7640633_1701683388501_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/23/758217
2.	4 december 2023	7640633_1701682957658_6.jpg	DOC/23/758220
3.	4 december 2023	7640633_1701682979822_7.jpg	DOC/23/758221
4.	4 december 2023	7640633_1701682900879_4.jpg	DOC/23/758222
5.	4 december 2023	7640633_1701682873621_3.jpg	DOC/23/758223
6.	4 december 2023	7640633_1701682854738_2.jpg	DOC/23/758224
7.	4 december 2023	7640633_1701682824927_1.jpg	DOC/23/758225
8.	4 december 2023	7640633_1701682771743_F01_foto_overzicht_bestaand.pdf	DOC/23/758226
9.	4 december 2023	7640633_1701682592469_23-042-02-Bouwbedrijf_Raalte- [REDACTED]_woning.pdf	DOC/23/758229
10.	4 december 2023	7640633_1701682518909_23-042-01-Bouwbedrijf_Raalte- [REDACTED]_woning.pdf	DOC/23/758230
11.	4 december 2023	7640633_1678188261542_2921_DS_Strenkhaarsweg_12.pdf	DOC/23/758231
12.	14 februari 2024	7640633_1707896913518_Situatie_Strenkhaarsweg_12_Lemelerveld	DOC/24/780519
13.	14 februari 2024	7640633_1707897012776_S01_nieuwbouw_schuur	DOC/24/780520
14.	14 februari 2024	7640633_1707896867575_Participatie_verslag	DOC/24/780521
15.	14 februari 2024	7640633_1707896725358_Archeologisch_bodemonderzoek	DOC/24/780522
16.	14 februari 2024	7640633_1705307338261_ROBLemelerveidStrenkhaarsweg12_inclusief_bijlagen_8_1_2024	DOC/24/780523
17.	11 december 2023	7640633_1702274324598_T23180-rapportage-08-12-2023.pdf	DOC/23/758216

- |     |                 |   |               |
|-----|-----------------|---|---------------|
| 18. | 4 december 2023 | 7640633_1701682692912_23-185_Rapport.pdf              | DOC/23/758227 |
| 19. | 4 december 2023 | 7640633_1701682620081_BBSL-woning-Herms-6-11-2023.pdf | DOC/23/758228 |
| 20. | 8 maart 2024    | R34358-2024.pdf welstand Strenkhaarsweg 12            | DOC/24/790833 |