

Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Uw aanvraag ontvangen: 3 augustus 2021	Ons kenmerk: Z/21/638161	Inlichtingen bij:	Centrale nummer: (0529) 48 83 88
Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning			Datum: 4 april 2022

Geachte heer,

Wij hebben op 3 augustus 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning en het daarna verbouwen van het afgesplitste deel van de woning op het perceel Brinkweg 38 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/638161.

Verlenen Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad ([Officielebekendmakingen.nl](#)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 5 april 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer J. Flentge, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlage: Omgevingsvergunning

OIMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 3 augustus 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning en het daarna verbouwen van het afgesplitste deel van de woning op het perceel Brinkweg 38 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 910. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/638161.

Het betreft een verzoek van:

Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Besluit

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 december 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 70 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging/Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 15 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 16 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

	Toe te kennen adres:	Gebruiksoppervlak:
Linkergedeelte	Brinkweg 40	181 m2
Rechtergedeelte	Brinkweg 38	208 m2

Brondocument: DOC/

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Omgevingsvergunning verbouwing Brinkweg 38	OLO aanvraagformulier	3 augustus 2021
6__Erfinrichting_Brinkweg_38_pdf	OLO tekening	3 augustus 2021
Diverse foto's bestaande toestand	OLO foto	4 november 2021
llende_gegevens_vergunningaanvraag_1_pdf	OLO tekening	4 november 2021
lenging_termijn_ontbrekende_gegevens_pdf	OLO overig	12 november 2021
05_DO-R-001_20211207_WIJZIGINGEN_SET_pdf	OLO tekening	15 december 2021
001_20211220_WIJZIGINGEN_SET_details_pdf	OLO tekening	21 december 2021
Welstandsadvies 24-12-2021	OLO advies	24 december 2021
Rapp_IL_M_Riel_28-01-2022_pdf	OLO overig	2 februari 2022
telijke_ouderbouwing_1_februari_2022_pdf	OLO overig	2 februari 2022

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

- A. Uitgewerkte gegevens van het constructieprincipe. Het gaat hierbij om de volgende stukken:
1. uitgewerkte constructieve tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering;
 2. funderingsoverzicht en/of palenplan, inclusief een grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
 3. constructieve tekeningen van de plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
 4. overzicht voorzieningen en berekening vereiste noodoverstorten (spuwers) om wateraccumulatie te voorkomen inclusief aangehouden belasting door regenwater conform Eurocode;
 5. overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering;
 6. een schriftelijke toelichting van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - de constructieve samenhang;
 - het stabiliteitsprincipe;
 - de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.
- B. Attesten en certificaten van ramen en deuren in de wanden met een brandwerende functie.
- C. Attesten en/of certificaten van de toegepaste manchetten en doorvoeringen in de wanden met een brandwerende functie.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.

Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.

Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is

gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 4 april 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

WABO Casemanager | Vergunningen

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat er maar één woning is toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:

Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'woonfunctie' is getoetst aan de (gedeeltelijke verbouw-) voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

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

3. Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:

De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Essen- en kampenlandschap'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord, adviesdatum 24 december 2021. Dit advies nemen wij over.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

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

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn echter bereid 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 'Ruimtelijke Onderbouwing Brinkweg 38 7722 VA Dalfsen' van februari 2022.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
- d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein.

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website <http://www.natuurloket.nl>

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk**Aanvang werkzaamheden**

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
- b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
- c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
- d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
- e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
- f. de aanwijs voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
- g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;

- h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
- j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
- k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden';
- l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'.

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
- b. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- c. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
- d. wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren;
- e. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

FORMULIER MELDING START ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden'

òf INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/21/638161 - SB

Datum vergunning : 4 april 2022

Melding start werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning op het adres Brinkweg 38 in Dalfsen.

Vergunninghouder :
Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Kadastraal bekend : Dalfsen
Aanduiding : Sectie Q / nummer 910

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum start werkzaamheden : _____

Naam : _____

IBAN nummer : _____

(voor storten statiegeld)

t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder:

FORMULIER GEREEDMELDING ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'

òf

INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/21/638161 - GB

Datum vergunning : 4 april 2022

Gereedmelding voor de werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning op het adres Brinkweg 38 in Dalfsen.

Vergunninghouder :
Brinkweg 38
7722 VA DALFSEN

Kadastraal bekend : Dalfsen
Aanduiding : Sectie Q / nummer 910

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum gereedgekomen werkzaamheden: _____

Naam :

IBAN nummer : _____

(voor storten statiegeld)

t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder: