

De heer [REDACTED]

**Uw aanvraag ontvangen:**  
20 april 2018

**Ons kenmerk:**  
Z/18/582151

**Inlichtingen bij:**  
de heer [REDACTED]

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

**Onderwerp:**  
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

**Datum:**  
30 juli 2018

Geachte heer [REDACTED],

Wij hebben op 20 april 2018 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van winkelruimte met woonappartementen op het perceel Burg.Baron van Dedemstraat 2A t/m 2F in Nieuwleusen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/18/582151.

### **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**

De omgevingsvergunning wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad ([Officielebekendmakingen.nl](http://Officielebekendmakingen.nl)), in de Staatscourant en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 31 juli 2018.

### **Meer informatie**

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer [REDACTED], telefoonnummer (0529) 48 83 88. 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,



[REDACTED],  
manager Publieksdienstverlening

**Bijlage:** Omgevingsvergunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 20 april 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van winkelruimte met woonappartementen op het perceel Burg.Baron van Dedemstraat 2A t/m 2F in Nieuwleusen, kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie L, nummer 3837. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/18/582151.

Het betreft een verzoek van:  
de heer [REDACTED]

### 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (RO).

### 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, 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 (Mor) 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 25 mei 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 9 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.

### 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. In dat verband hebben wij de provincie Overijssel in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen. De provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

### 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](#)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 5 juni 2018 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 6 juni 2018 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 adressen:	Gebruiksdoel:	Gebruiksoppervlakte:
- Burg. Baron van Dedemstraat 2A	winkelfunctie	73,6 m <sup>2</sup> (rechtsonder)
- Burg. Baron van Dedemstraat 2B	winkelfunctie	73,6 m <sup>2</sup> (linksonder)
- Burg. Baron van Dedemstraat 2C	woonfunctie	69,9 m <sup>2</sup> (linksboven voorkant)
- Burg. Baron van Dedemstraat 2D	woonfunctie	75,9 m <sup>2</sup> (linksboven achterkant)
- Burg. Baron van Dedemstraat 2E	woonfunctie	75,6 m <sup>2</sup> (rechtsboven achterkant)
- Burg. Baron van Dedemstraat 2F	woonfunctie	69,9 m <sup>2</sup> (rechtsboven voorkant)

**Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
dhr. [REDACTED]	OLO aanvraagformulier	20 april 2018
T17146_pdf	OLO tekening	20 april 2018
vooraanzicht_JPG	OLO overig	20 april 2018
zij aanzicht_1_JPG	OLO overig	20 april 2018
ba-01-01_pdf	OLO tekening	20 april 2018
ba-04-01_pdf	OLO overig	20 april 2018
ba-05-01_pdf	OLO overig	20 april 2018
welstandsadvies 24-05-2018	OLO advies	24 mei 2018
Aanvulling_aanvraag_formulier_pdf	OLO overig	25 mei 2018
ba-02-07_pdf	OLO tekening	30 mei 2018
verklaring van geen bedenkingen B.v.Dedemstraat 2a	Bijlage bij besluit	18 december 2017
ruimtelijke onderbouwing B.v.Dedemstraat 2a	Bijlage bij besluit	

**Nog in te dienen gegevens**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring bij toezicht en handhaving van de eenheid Publieksdienstverlening worden ingediend:

- A. Uitgewerkte gegevens en bescheiden 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. Een bouwveiligheidsplan (inclusief terreininrichting, ketenpark en locaties overig bouw materiaal);
- C. Nadere en verder uitgewerkte documenten en/of tekeningen, zoals aangegeven onder het punt Bouwbesluit van de inhoudelijke beoordeling.

**Beroepsclausule**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. Dit is ook mogelijk als de belanghebbende aantoont tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit hier redelijkerwijs niet toe in staat is geweest. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Een beroepschrift kunt u indienen bij: Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle; of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (alleen met DigiD).

**Voorlopige voorziening**

Naast het indienen van een beroepschrift kunt u ook een voorlopige voorziening aanvragen. Het indienen van een beroepschrift schorst niet automatisch de werking van een besluit. Degene die een beroep heeft ingediend kan daarnaast bij spoedeisend belang een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter: Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle; of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (alleen met DigiD). Bij dit verzoek moet u een afschrift van het beroepschrift meesturen.

**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, tenzij ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als binnen de termijn voor het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd treedt de omgevingsvergunning niet in werking 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, 30 juli 2018

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,



  
manager Publieksdienstverlening

## 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 "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor "Centrum" waarop de bestemmingsplanvoorschriften/-regels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat:

- a. wonen op de verdieping(en) alleen is toegestaan in bestaand aantal woningen. Dit plan betreft echter een uitbreiding van het aantal woningen (4 appartementen);
- b. de bouwhoogte niet meer dan 7,0m mag bedragen. De bouwhoogte van dit plan bedraagt echter ca. 9,0m.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

#### 2. Bouwbesluit:

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. De nog in te dienen gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden worden ingediend:

### **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 aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).

### **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand**

#### *Artikel 2.81. Beperking van uitbreiding van brand*

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt. Toelichting:

- doorvoeringen voor leidingen, luchtkanalen, bekabeling en dergelijke moet zodanig worden uitgevoerd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de vereiste wbdbo waarde. Dergelijke voorzieningen moeten jaarlijks aantoonbaar worden gecontroleerd op een goede werking en de gegevens moeten in een logboek worden bijgehouden;
- van deuren en daglichtopeningen in wanden met een brandwerende functie moet met een keuringsattest worden aangetoond dat het samenstel van de wand, kozijn, glas en deur voldoet aan de gestelde wbdbo eis. Dat betekent dat u vóór het aanbrengen van de deuren moet hebben aangetoond waar de combinatie aan zal voldoen en de bescheiden zijn dan ook door de gemeente goedgekeurd.

### **Afdeling 6.6 Vluchten bij brand**

#### *Artikel 6.26, lid 2*

In afwijking van dit tweede lid en hetgeen wat is opgenomen onder punt 6.6. in de bijlage 'T17146' (behorende bij het besluit) is er, na advisering van de Veiligheidsregio IJsselland, wel voor gekozen om de toegangsdeuren van de woningen zelfsluitend uit te voeren. Het advies is om de toegangsdeuren te voorzien van rookmelder gestuurde vrijloopdrangers.

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 "Woonwijken".

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord, adviesdatum 24 mei 2018. Dit advies nemen wij over.

**- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12)**

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 voorschriften/regels.

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 u naar de bij dit besluit behorende bijlage 'Ruimtelijke onderbouwing, Burg. Baron van Dedemstraat 2a' van 29 mei 2018.

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 een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het realiseren van de appartementen past echter niet in deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad heeft op 18 december 2017 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de realisatie van vier appartementen op de verdieping van het winkelpand Burg. Baron van Dedemstraat 2A t/m 2F in Nieuwleusen.

**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 m<sup>2</sup> 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)

Wij wijzen u erop dat uw werkzaamheden schade kan toebrengen aan beschermde planten of dieren. U krijgt dan te maken met de Wet natuurbescherming. U mag geen schade toebrengen aan vogels en beschermde dieren of planten. Ook mag u geen handelingen of projecten uitvoeren die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

Het aanvragen van een ontheffing of een vergunning op de Wet Natuurbescherming is uw eigen verantwoordelijkheid. In de meeste gevallen kunt u daarvoor terecht bij de provincie. Op de website van de provincie Overijssel leest u waarvoor u vergunning, ontheffing of melding kunt aanvragen (<http://www.overijssel.nl/loket/vergunningen-0>). In bepaalde situaties vraagt u een ontheffing of vrijstelling aan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland via <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>.

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

#### Aanvang werkzaamheden

Via [wabo@dalfsen.nl](mailto: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](mailto: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 vóórdát 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;
- 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.

#### 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. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden;
- b. 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;

- c. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- d. 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;
- e. 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;
- f. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

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