

BAM Infra Materieel B.V.
x
Postbus 34
7710 AA NIEUWLEUSEN

Uw aanvraag ontvangen: 24 juni 2020	Ons kenmerk: Z/20/620551	Inlichtingen bij: x	Centrale nummer: (0529) 48 83 88
Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning			Datum: 12 april 2021

Geachte heer,

Wij hebben op 24 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een uitbreiding van het bestaande opslagterrein en de bouw van een kapschuur op het perceel achter Den Hulst 114/114A en het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A in Nieuwleusen, kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie H, nummers 830 en 944. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/620551.

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) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 13 april 2021.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer x, 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,

x,
eenheidsmanager Publieksdienstverlening

Bijlage: Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 24 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een uitbreiding van het bestaande opslagterrein en de bouw van een kapschuur op het perceel achter Den Hulst 114/114A en het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A in Nieuwleusen, kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie H, nummers 830 en 944. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/620551.

Het betreft een verzoek van:

BAM Infra Materieel B.V.
Postbus 34
7710 AA NIEUWLEUSEN

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 19 augustus 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 19 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](#)), de Staatscourant en in het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer" en het Gemeenteblad van 6 oktober 2020 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 7 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ingediend.

Voor een weergave van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop, verwijzen wij naar bijgevoegde nota van zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Deze zienswijze heeft de besluitvorming niet gewijzigd. Wel is naar aanleiding van de zienswijze de motivering van de omgevingsvergunning aangepast. Ook is de ruimtelijke onderbouwing van 16 juli 2020, die onderdeel uitmaakte van de ontwerp omgevingsvergunning, aangepast. De definitieve versie heeft als datum 18 januari 2021 en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/21/441412

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Uitbreiding opslagterrein/nieuwbouw kapschuur BAM	OLO aanvraagformulier	24 juni 2020
Statische berekening	OLO constructie berekening/tekening	24 juni 2020
Welstandsadvies 6-8-2020	OLO advies	6 augustus 2020
B3100_kapschuur_17-08-2020_pdf	OLO tekening	19 augustus 2020
B3101_kapschuur_17-08-2020_pdf	OLO tekening	19 augustus 2020
Aanvulling_aanvraag_OLO_10-09-2020_pdf	OLO overig	10 september 2020
Ruimtelijke onderbouw uitbreiding opslagterrein BAM definitief	OLO overig	18 januari 2021
Definitieve verklaring van geen bedenkingen	Bijlage bij besluit	
Nota van zienswijzen	Bijlage bij besluit	

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:

- constructieberekeningen en -tekeningen van de uitvoeringsengineering.

Beroepsclausule

Tegen deze beschikking kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken, ingaande op de dag na verzenddatum van deze brief, een beroepschrift indienen bij de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Sector bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.

Een beroepschrift dient ondertekend te zijn en in ieder geval te bevatten 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.

Verder kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Sector bestuursrecht, verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, als u door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het besluit onevenredig in uw belangen wordt geschaad. Het vragen van een voorlopige voorziening is mogelijk, indien u binnen genoemde termijn ook een beroepschrift indient.

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, 12 april 2021

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

x,
eenheidsmanager Publieksdienstverlening

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen.

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” en de daarbij behorende herziening van toepassing. Het perceel H830 is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor “Agrarisch” met de gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ en het perceel H944 heeft de bestemming ‘Wonen’ waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt met een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3 voor beide percelen afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan voor perceel kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen, sectie H, nummer 830 (ged).

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat de uitbreiding van het opslagterrein, het bouwen van een kapschuur en het uitoefenen van de gewenste bedrijfsactiviteiten op beide percelen niet is toegestaan (zie ook het document ‘Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding opslagterrein BAM definitief’).

Als 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.

Belangenafweging

Binnen de aanduiding “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3” kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen wijzigen in de bestemming Bedrijf. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een uitbreiding die voor een klein gedeelte buiten de grens van het wijzigingsgebied ligt, kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Bovendien wordt in de aanvraag vergunning gevraagd voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten op het perceel H 944. Hierop is de wijzigingsbevoegdheid ook niet van toepassing.

Maar omdat in het bestemmingsplan voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is opgenomen, is het juist om voor het plan de evenredige belangenafweging te maken, die in het bestemmingsplan wordt beschermd. De belangenafweging heeft als volgt plaatsgevonden:

- a. **De mate, waarin de waarden die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad.** Het betreffende perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch’. Deze grond is bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Daarvoor wordt de grond op dit moment al niet meer gebruikt. De grond is eigendom van een particulier, die geen agrarisch bedrijf heeft. Door een deel van de grond te verkopen ten behoeve van de opslag van goederen van de BAM, wordt de agrarische waarde niet geschaad.
- b. **De mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad.** De aanliggende grond is in eigendom en gebruik van degene die een deel van het perceel aan de BAM wil verkopen. Als deze verkoop niet door gaat, wordt het financiële belang van de eigenaar van de aanliggende grond geschaad. De cliënten van de indiener van de zienswijze wonen weliswaar dichtbij het perceel waarop de uitbreiding gewenst is, maar zijn geen eigenaar van de aanliggende gronden. In het bestemmingsplan is het begrip ‘aanliggende gronden’ niet gedefinieerd. Voor de uitleg kan daarom worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemene spraakgebruik wordt gegeven. Aanliggende is volgens het woordenboek: aangrenzend of ernaast liggend. Gelet op het afwegingskader van het bestemmingsplan, worden de belangen van cliënten in deze niet geschaad.

- c. **De mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische -, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.**

Korthedshalve verwijzen wij hiervoor naar de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, omdat al deze aspecten hierin zijn verantwoord.

2. Bouwbesluit:

Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: lichte-industriefunctie is getoetst aan de (nieuwbouw-) voorschriften van het bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

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 6 augustus 2020. 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 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 uitbreiding opslagterrein BAM definitief' van datum 18 januari 2021.

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 voorgenomen bouwplan en het veranderen van het gebruik passen echter niet in deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 28 september 2020 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het uitbreiden van het opslagterrein en de bouw van een kapschuur op het perceel Den Hulst 114/114A en het gebruik van een deel van een perceel met de bestemming 'wonen' voor bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Den Hulst 110A te Nieuwleusen. In de vergadering van 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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. 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.

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

- a. vergunninghouder is verplicht, indien en voor zover hij overgaat tot realisatie van de verleende vergunning, de terreininrichting en beplanting nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te realiseren zoals is aangegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan van Buro Stad en Land d.d. 23 maart 2020;
- b. vergunninghouder moet binnen één jaar na het in gebruik nemen van de uitbreiding van het opslagterrein aan de Den Hulst 114, de erfbepanting volgens dit door de gemeente goedgekeurde plan realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

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 verstoreng 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 gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd 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>

- Bijzonder

1. De bestaande singel moet buiten het broedseizoen, dus voor 1 maart en na 1 september worden verwijderd. Indien de kapwerkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.
2. Voor de kap van de houtwal geldt een meld- en herplantplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De melding dient minimaal 6 weken en max. een jaar voorafgaand aan de kap te worden ingediend.
3. Vergunninghouder is verplicht, indien en voor zover hij overgaat tot realisatie van de verleende vergunning, de terreininrichting en beplanting nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te realiseren zoals is aangegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan van Buro Stad en Land d.d. 23 maart 2020;
4. Vergunninghouder moet binnen één jaar na het in gebruik nemen van de uitbreiding van het opslagterrein aan de Den Hulst 114, de erfbepanting volgens dit door de gemeente goedgekeurde plan realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden;
5. Vergunninghouder is verplicht om de eis van 'donkerte' na te komen en lichtvervuiling in nachtelijke uren te voorkomen en ervoor te zorgen dat omwonenden op geen enkele wijze hinder van verlichting van het opslagterrein ervaren.

- 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 werkzaamheden, 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 de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
- i. 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.

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. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

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