

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 17 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee woningen met bijgebouwen op het perceel Westerveen 39 in Nieuwleusen, kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie L, nummer 1504 en 3135. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/640939.

Het betreft een verzoek van:
de heer
Westerveen 39
7711 DA 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 30 november 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 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 22 maart 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 23 maart 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: Westerveen 39
Nieuwe gebruiksoverlakte: 229m²

Toe te kennen adres: Westerveen 39A
Nieuwe gebruiksoverlakte: 245m²

Brondocument: DOC/22/527665

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Nieuwbouw woningen en bijgebouwen	OLO aanvraagformulier	17 september 2021
0-Tekeningenlijst_pdf	OLO tekening	17 september 2021
2-BA-02_KW_pdf	OLO tekening	17 september 2021
2-BA-03_KW_pdf	OLO tekening	17 september 2021
3-BA-01_B1_pdf	OLO tekening	17 september 2021
3-BA-02_B1_pdf	OLO tekening	17 september 2021
3-BA-03_B1_pdf	OLO tekening	17 september 2021
4-BA-01_B2_pdf	OLO tekening	17 september 2021
4-BA-02_B2_pdf	OLO tekening	17 september 2021
5-BA-01_B3_pdf	OLO tekening	17 september 2021
5-BA-02_B3_pdf	OLO tekening	17 september 2021
6-S-01_pdf	OLO tekening	17 september 2021
6-S-02_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
1-BA-01_KW_30-11-2021_pdf	OLO tekening	30 november 2021
1-BA-01_MW_30-11-2021_pdf	OLO tekening	30 november 2021
atieberekening_hemelwater_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
iende-aanvraag_bijgebouw1_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
iende-aanvraag_bijgebouw2_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
iende-aanvraag_bijgebouw3_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
iende-aanvraag_woning1-KW_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
iende-aanvraag_woning2-MW_30-11-2021_pdf	OLO overig	30 november 2021
Onderbouwend-document_30-11-2021_pdf	OLO tekening	30 november 2021
21186-rapportage-klassiek-25-11-2021_pdf	OLO tekening	30 november 2021
T21186-rapportage-modern-25-11-2021_pdf	OLO tekening	30 november 2021
Welstandsadvies 03-12-2021	OLO advies	3 december 2021
Bijlage_4_-_Bodemonderzoek_pdf	OLO overig	11 maart 2022
_Ruimtelijke_onderbouwing_Westerveen_pdf	OLO overig	11 maart 2022
Bijlage_2_-_Inrichtingsplan_pdf	OLO overig	11 maart 2022
6-_Stikstofparagraaf_Westerveen_39_pdf	OLO overig	11 maart 2022
Bijlage_8_-_Watertoets_pdf	OLO overig	11 maart 2022
Bijlage_1_-_Advies_Oversticht_pdf	OLO overig	11 maart 2022
bijlage_5_quickscan_flora_en_fauna_pdf	OLO overig	11 maart 2022
jlage_3_onderbouwing_inrichtingplan__pdf	OLO overig	11 maart 2022
anvullend_onderzoek_FenF_eindverslag_pdf	OLO overig	11 maart 2022
_9_Verslag_inlichten_buurt_mei_2020_pdf	OLO overig	11 maart 2022
bijlage_1_woning_2_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
gewichtsberekening_woning_2__ouders_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
bijlage_1_bijgebouw_3_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
gewichtsberekening_bijgebouw_3_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
bijlage_1_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
gewichtsberekening_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
bijlage_1_bijgebouw_1_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
gewichtsberekening_bijgebouw_1_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
bijlage_1_bijgebouw_2_pdf	OLO constructie berekening/tekening	6 mei 2022
gewichtsberekening_bijgebouw_2_pdf	OLO constructie	6 mei 2022

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, 6 juni 2022

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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', inclusief de daarbij behorende herziening van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' 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. De initiatiefnemer wil het bestaande perceel aan de Westerveen 39 in Nieuwleusen echter transformeren naar een perceel met twee woningen.

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 gebruiksfuncties: 'woonfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' is getoetst aan de (nieuwbouw-)voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften onder toepassing van artikel 1.12a. (particulier opdrachtgeverschap) 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 'Wonen in het groen'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord onder voorwaarden, adviesdatum 3 december 2021. Dit advies nemen wij over.

Voorwaarde:

Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde dat alle verticale en horizontale onderverdelingen in de kozijnen worden uitgevoerd als stijlen c.q. regels of roeden die op het glas liggen

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 '220223_LM_Ruimtelijke Onderbouwing_Westerveen' 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. 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

- d. initiatiefnemers zijn verplicht om de beplanting op het perceel Westerveen 39 en 39A, nadat de verleende omgevingsvergunning in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden, te realiseren, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende bijlage 'Bijlage_2_-_Inrichtingsplan' (ingediend op d.d. 11 maart 2022), te onderhouden en minimaal tien jaar in stand te 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 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 bouwwerkAanvang 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.

Uitzettingen bouwkavels

Indien de kavels nog niet zijn uitgezet dient u contact op te nemen met de eenheid Publieksdienstverlening.

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 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.

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. met de invoering van de NTA 8800 op 1 januari 2021 is bij alle gebouwen de bepaling van de energieprestatie veranderd. Bij de vergunningaanvraag heeft u een voorlopig energielabel ontvangen. Bij oplevering van de werkzaamheden moet een definitief energielabel worden bepaald volgens de NTA 8800. Dit kan vanaf 1 januari 2021 alleen nog worden gedaan door een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is en werkt voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie (conform BRL 9500). U vraagt een energielabel aan door een afspraak te maken met een vakbekwaam energieadviseur.
- e. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

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