



Uw aanvraag ontvangen:
30 december 2023

Ons kenmerk:
Z/24/715392

Inlichtingen bij:


Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Ontwerpbesluit

Datum:
16 maart 2026

Geachte ,

U heeft op 30 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning op het perceel Ruitenveen 16A, 7711 DH in Nieuwleusen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 18 maart 2026 tot en met 29 april 2026 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 29 april 2026 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen, postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/715392 noemen?

Controleer of u nog een andere vergunning nodig heeft of andere melding moet indienen

Doe de vergunningencheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u ons mailen of bellen.

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen

Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.

- Milieubelastende activiteit (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) / omgevingsplan) (melding), (Informatieplicht)
- Natura 2000-activiteit gebruiksfase (aanvraag). Deze aanvraag heeft u op 17 oktober 2025 ingediend bij de provincie Overijssel. Een afschrift van de ontvangstbevestiging heeft u toegevoegd
- Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden (informatie)
- Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden (informatie)

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

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.

Openbare grond gebruiken

Als u voor de werkzaamheden gebruik wil maken van een openbare ruimte dan moet u tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op nemen met het team Dagelijks Beheer van de gemeente Dalfsen, te bereiken via 0529 488 388 of via <http://fixi.nl>. U hoort dan of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen. Het kan gaan om de volgende zaken: opslag van materiaal en materieel, opstellen hijskranen, rioleringswerkzaamheden, het plaatsen van steigers en dergelijke.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 17 maart 2026. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	€ 310.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Statiegeld (restitutie na invullen meldingskaartjes)	2.3.1.1.9	€ 50,00
- Leges bouwactiviteit (Wabo art. 2.1, lid 1, sub a)	2.3.1.1	€ 9.878,15
- Leges welstandstoets	2.3.1.2	€ 730,00
- Leges buitenplanse afwijking (bij bouwactiviteit) (Wabo art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3)	2.3.3.5	€ 8.185,95
- Kosten (externe)advieskosten of onderzoek (bij bouwactiviteit)	2.3.3.11	€ 85,00
- Aanpassing verbeelding (plankaart) met omgevingsvergunning (al dan niet met afwijking)	2.3.3.15	€ 423,30
Totaal		€ 19.352,40

Heeft u vragen?

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met , telefoonnummer 0529 488388, email  het zaaknummer Z/24/715392 noemen?

Met

nam  sen,

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 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	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. 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. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	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.
8.	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 sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden
Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10. Asbesthoudende materialen
U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
11. Mechanische graafwerkzaamheden
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Vrijgekomen grond afvoeren
Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk: nader in te vullen bij definitief besluit.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	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.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein

- het straatpeil
- het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

5. Meldingen

Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):

- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Ruimtelijke ordening

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Erfinrichtingsplan	De erfinrichting moet binnen 12 maanden na gereedkomen van het bouwwerk overeenkomstig het erfinrichtingsplan in het document '20260129_ROB_hetRuitenveen16a_17.pdf' zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.
2.	Beperkt gebruik bij gebruik gewasbeschermingsmiddelen	De bedrijfswoning en bijbehorende gronden mogen niet in gebruik worden genomen en worden gebruikt als op de percelen kadastraal bekend Nieuwleusen, sectie O, nummers 133, 135 en 628 gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

4. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
3.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het

gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving.

- Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
- Materiaal en kleurmonsters: 21 dagen voor aanvang, o.a. gevel- en dakbedekking
- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

4. Warmtepompen

Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

5. 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 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.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.
3.	Detailtering 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).
4.	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.

6. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Kosten (extra) riolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente of een Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). Voor de kosten van een IBA bent u zelf verantwoordelijk.
2.	Huishoudelijk afvalwater	- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt. - De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen. - Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen. - Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen. - Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.
3.	Regenwater	- 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. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening. - U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte. - Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen. - Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld. - In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan

vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.

- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

4. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap:

<https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/>

ONTWERP

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 28 augustus 2024 hebben wij u tot en met 31 december 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 29 januari 2026 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. Wij hebben de beslistermijn uitgesteld omdat u aangaf dat u langer de tijd nodig had.

Aanhakende toestemmingen

Als één of meer van activiteiten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wabo, moet de omgevingsvergunning worden verleend als de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) is vereist. Het bouwen van een tweede bedrijfswoning op het perceel Ruitenveen 16A in Nieuwleusen valt onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is'. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet vereist.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat u aangaf dat u langer de tijd nodig had

ONTWERP

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 Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

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

Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. De landschappelijke inrichting is positief. Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 2 maart 2026.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project met de gebruiksfunctie 'woonfunctie' is getoetst aan de (nieuwbouw-)eisen in combinatie met particulier opdrachtgeverschap uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Flora- en fauna-activiteit (beschermde soorten)

Bij de aanvraag heeft u een quickscan natuurwaarden gevoegd. Hieruit blijkt dat geen vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Er hoeft bij de provincie Overijssel geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

Natura 2000-activiteit (beschermde gebieden)

Bij de aanvraag heeft u een Aeries-berekening gevoegd. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat de aanlegfase van het bouwwerk geen depositie heeft op dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening 'b7_20251120_voortoets_AERIUS_projectberekening.pdf' is gebleken dat voor de gebruiksfase in de beoogde eindsituatie (zijnde de agrarische bedrijfsvoering, inclusief de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe bedrijfswoning) wel een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit vereist is. Deze toestemming is nodig alvorens het voorgenomen bouwplan in gebruik kan worden genomen. Een degelijke vergunning valt onder de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten van Overijssel. De aanvraag voor een Natura 200-activiteit heeft u op 17 oktober 2025 ingediend bij de provincie Overijssel. Een afschrift van de ontvangstbevestiging heeft u toegevoegd. Gelet op artikel 2.2 van de Omgevingswet wordt een afschrift van dit besluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde -

Archeologie 7' en de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'landschapselement' en 'bomenteelt'

- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- 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'.

ONTWERP

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen

Het bouwplan is in strijd met het (tijdelijk deel) omgevingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bepaalde in:

- artikel 3, lid 3.2.2, sub b per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³. Met de realisatie van de extra bedrijfswoning wordt het maximale toegestane aantal bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf overschreden. Met het bouwplan wordt overigens wel voldaan aan de maximale inhoud van 750 m³.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het 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 naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen '20260129_ROB_hetRuitenveen16a_17.pdf', zoals bijgevoegd bij dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'landschapselement' en 'bomenteelt'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

ONTWERP

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z/24/715392 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	30 december 2023	8324465_1703954783174_Mailverkeer_ge meente_1.1.pdf	DOC/24/773956
2.	30 december 2023	8324465_1703954783207_Mailverkeer_ge meente_1.2.pdf	DOC/24/773957
3.	5 juni 2025	nieuwbouw-bedrijfswoning_Ingediende- aanvraag_melding-(PDF)_30-12-2023	DOC/25/954877
4.			
5.	5 juni 2025	Bestaand 3	DOC/25/954884
6.	5 juni 2025	bestaand 2	DOC/25/954879
7.	5 juni 2025	Bestaand 1	DOC/25/954885
8.	5 juni 2025	2025-05-28 GM BENG berekening	DOC/25/954886
9.	24 juni 2025	MPG - Melkveehouderij het Ruitenveen	DOC/25/962347
10.	21 oktober 2025	Sputovereenkomst nieuwbouw Ruitenveen	DOC/25/1005692
11.	21 oktober 2025	AERIUS_extra_beoordeling_20250821122 653_RP4xGRnGLLCY_Situatie1	DOC/25/1005696
12.	21 oktober 2025	AERIUS_projectberekening_20250821122 653_RP4xGRnGLLCY_Situatie1	DOC/25/1005697
13.	23 december 2025	B03-overzicht GO- en VG-gebieden-	DOC/26/1033307
14.	23 december 2025	B02-technisch blad-	DOC/26/1033308
15.	23 december 2025	B01-schetsontwerp-	DOC/26/1033309
16.	29 januari 2026	20260129_ROB_hetRuitenveen16a_17	DOC/26/1042510
17.	29 januari 2026	b3_Bedrijfsgrootte berekening vergunde situatie	DOC/26/1042517
18.	29 januari 2026	b11_20241118_watertoets_check_Ruitenv een16a	DOC/26/1042518
19.	29 januari 2026	b8_Ontvangstbevestiging gemachtigde	DOC/26/1042519
20.	29 januari 2026	b2_Situatietekening 03-06-2025	DOC/26/1042520
21.	29 januari 2026	b9_20251120_verschilberekening_AERIU S_projectberekening_unlocked	DOC/26/1042521
22.	29 januari 2026	b7_20251120_voortoets_AERIUS_projectb erekening_unlocked	DOC/26/1042522

23.	29 januari 2026	b7_20251120_voortoets_AERIUS_projectb erekening	DOC/26/1042523
24.	29 januari 2026	b10_Quickscan flora en fauna Ruitenveen 16A Nieuwleusen	DOC/26/1042524
25.	29 januari 2026	b9_20251120_verschilberekening_AERIU S_projectberekening	DOC/26/1042525
26.	29 januari 2026	b6_Spuitovereenkomst nieuwbouw Ruitenveen_geanonymiseerd	DOC/26/1042526
27.	29 januari 2026	b6_Spuitovereenkomst nieuwbouw Ruitenveen	DOC/26/1042527
28.	29 januari 2026	b6_Spuitovereenkomst nieuwbouw Ruitenveen_geanonymiseerd-geprint	DOC/26/1042528
29.	29 januari 2026	b5_20241218_24068301A_Bodemrapport	DOC/26/1042529
30.	29 januari 2026	b4_Rapport 2760ao32524 v2	DOC/26/1042530
31.	25 november 2024	Uitgangspunten waterbelang - Ruitenveen 16a Nieuwleusen, Bijlage bij Uitgangspuntennotitie obv watertoets Ruitenveen 16a Nieuwleusen	DOC/24/880614
32.	8 januari 2025	Advies Ruitenveen 17 (noodzaak voor een 2e bedrijfswoning) 2024-2025, Bijlage bij Ruitenveen 17 Dalfsen 2e bedrijfswoning (Z_24_733595 & Z_24_715392)	DOC/25/896199
33.	6 maart 2026	Welstandsadvies W0009-2026.pdf	DOC/26/1057560