# OMGEVINGSVERGUNNING
# Frensdorferweg 44 in Lattrop-Breklenkamp

Zaaknummer : ZD-2026-001527
DSO nummer : 2026053100156
Documentnummer : DD-2026-0022780

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

**beschikken op de aanvraag van** : De heer [redacted]

**ontvangen op** : 31 mei 2026

**plaatselijk bekend** : Frensdorferweg 44 in Lattrop-Breklenkamp

**het volgende project uit te voeren** : Het realiseren van een kapschuur met verkoopautomaat voor kaas en streekproducten en twee half verharde parkeerplaatsen (BOPA).

**bestaande uit de activiteiten** : Bouwen (omgevingsplanactiviteit)

**datum besluit** : 02 november 2026

**verzenddatum besluit** : 02 november 2026

## INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZD-2026-001527, verleend voor het realiseren van een kapschuur met verkoopautomaat voor kaas en streekproducten en twee half verharde parkeerplaatsen (BOPA), voor de locatie Frensdorferweg 44 in Lattrop-Breklenkamp.


PROCEDURE EN BESLUIT ..... 3
Aanvraag ..... 3
Procedure ..... 3
Bevoegd gezag ..... 3
Ontvankelijkheid ..... 3
Participatie ..... 3
Beoordeling van de aanvraag ..... 3
Bijbehorende documenten ..... 4
Rechtsmiddelen ..... 4
Besluit ..... 4
MOTIVERING ..... 5
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (omgevingsplanactiviteit) ..... 5
Inleiding ..... 5
Toetsing ..... 5
Bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege) ..... 5
inrichtingsplan ..... 6
Buitenplanse afwijkingen ..... 5
Beleidsruimte ..... 5
Bindend advies gemeenteraad ..... 6
Belangenafweging ..... 6
Welstand (Bruidsschat) ..... 6
Conclusie ..... 6
VOORSCHRIFTEN ..... 7
HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (OMGEVINGSPLANACTIVITEIT) ..... 7
BIJLAGE(N) ..... 8
..... 13
Kennisgeving afzien bouw ..... 14

## PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 31 mei 2026 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor het realiseren van een kapschuur met verkoopautomaat voor kaas en streekproducten en twee half verharde parkeerplaatsen (BOPA). De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZD-2026-001527.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: realiseren van een kapschuur met verkoopautomaat voor kaas en streekproducten en twee half verharde parkeerplaatsen (BOPA).

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Gelet hierop hebben wij op conform artikel 16.57 Ow van de aanvraag kennis gegeven in het gemeenteblad.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 5.8 van de Ow, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 5.1.3 van de Ow. Tevens is de aanvraag getoetst aan hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling (Or). Op basis hiervan hebben wij de aanvraag getoetst op ontvankelijkheid.

Participatie

Participatie houdt in dat partijen vroegtijdig bij een project worden betrokken, voordat het formele besluitvormingsproces van start gaat. Participatie kan bijdragen aan het tijdig in kaart brengen van alle relevante belangen om zodoende een zorgvuldig besluit te kunnen nemen. Op grond van artikel 16.55 Ow en artikel 7.4 van de Or wordt bij de aanvraag aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Indien participatie heeft plaatsgevonden wordt ook aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

*Participatiewijze*
Er hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden.

*Participatieresultaat*
De reacties waren overwegend positief en er is duidelijk draagvlak voor het initiatief. Uit de gesprekken zijn bovendien onverwachte kansen voor samenwerking naar voren gekomen. Wanneer het project doorgaat, kunnen hierdoor nieuwe lokale samenwerkingen ontstaan die vooraf niet waren voorzien en die het initiatief verder kunnen versterken. Het participatieverslag is als bijlage aangemerkt bij het besluit.

Beoordeling van de aanvraag

Deze beoordelingen van de gevraagde activiteiten zijn opgenomen in het onderdeel “Motivering”. Voor zover aan de vergunning voorwaarden moeten worden verbonden zijn deze opgenomen in het onderdeel “Voorschriften”.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. Samenvatting 000 (2026053100156)
2. 2026-06-22 Frensdorferweg 44 schuur,
3. Watertoets Frensdorferweg 44, Bijlage bij BOPA
4. Inrichtingsplan Kaasautomaat fam. Niehof_A3staand_1op200_sept 26_V2.0
5. 08092026 (TimRO Advies) Ruimtelijke onderbouwing Frensdorferweg 44 Lattrop,
6. Participatieverslag Koolboer Twente

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de datum van verzending van het besluit tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Dinkelland.

De omgevingsvergunning treedt direct in werking op de dag na haar bekendmaking. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien de beslissing op bezwaar niet kan worden afgewacht kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend, tevens een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Een verzoek om een voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is onder het onderdeel “Motivering” hebben wij besloten:

- de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel “Voorschriften”.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Manager Fysieke leefomgeving



## MOTIVERING

## HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (omgevingsplanactiviteit)

Inleiding

De beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit staan opgenomen in paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de in het omgevingsplan gestelde toetsingsaspecten.
Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Voor het gebied waarin het plan is gelegen geldt het ‘omgevingsplan van rechtswege’. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat onder meer uit de ter plaatse geldende bestemmingplannen en de rijksregels over activiteiten (ook wel de bruidsschat genoemd).

*Bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege)*

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet getoetst worden aan het (de) ter plaatse geldende bestemmingsplan(nen). De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan ’Buitengebied 2010’ en het facetbestemmingsplan ’parkeren’ gemeente Dinkelland zijn vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de in het omgevingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels. De gronden ter plaatse van het beoogde project zijn niet aangemerkt als bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gebruik van de gronden voor de verkoop van eigen en streekeigen producten, waaronder de plaatsing en het gebruik van een kaas- en streekproductenautomaat, is op grond van het omgevingsplan daarom niet toegestaan.
Daarnaast is het op grond van het omgevingsplan niet toegestaan om gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen. De aangevraagde overkapping wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd en is daarmee eveneens in strijd met het omgevingsplan.

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

*Buitenplanse afwijkingen*

Op grond van artikel 8.0a Bkl wordt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Beleidsruimte*

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Uit de in de bijlage bij dit besluit opgenomen motivering *‘08092026 (TimRO Advies) Ruimtelijke onderbouwing Frensdorferweg 44 Lattrop,’* volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bkl, de bruidsschat en de overige door het rijk en provincie opgenomen instructieregels. Verder is

geen sprake van een weigeringsgrond zoals opgenomen in artikel 8.0b sub 2 Bkl. Het afwijken van het planologische toetsingskader is gelet hierop aanvaardbaar.

*Bindend advies gemeenteraad*

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen wanneer een bindend advies van de gemeenteraad is vereist. In dit geval is een bindend advies van gemeenteraad benodigd.
Op 27 oktober 2026 heeft de gemeenteraad een positief advies gegeven.

*Belangenafweging*

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het mogelijk maken van het gevraagde bouwplan levert, gelet op bovenstaande en hetgeen is overwogen in de bij dit besluit opgenomen motivering, geen onaanvaardbare aantasting van het woon-, en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

*inrichtingsplan*
Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag. Dit plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

Als voorschrift zal worden opgelegd dat aan het gestelde in het beplantingsplan binnen 1 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk dient te zijn voldaan en dat dit plan in stand dient te worden gehouden.

*Welstand (Bruidsschat)*

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven, op grond van artikel 22.29 van de Bruidsschat, de welstandsregels van toepassing. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota gemeente Dinkelland. De Stadsbouwmeester heeft op 10 juli 2026 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

<u>Conclusie</u>

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

## VOORSCHRIFTEN

## HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (OMGEVINGSPLANACTIVITEIT)

Inrichtingplan

- De basis voor deze voorschriften is het landschappelijke inpassingsplan wat ingediend is door aanvrager zoals opgenomen in bijlage 1.

- Ten behoeve van een duurzame landschappelijke inpassing van de bebouwing dienen de maatregelen die zijn opgenomen in het plan te worden uitgevoerd en in stand gehouden te worden.

- De aanplant volgens plan dient plaats te vinden uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning.

- Tijdens de bouwwerkzaamheden ter plekke dient aanwezige beplanting, zowel bestaande als nieuwe aanplant, voldoende beschermd te zijn tegen beschadigingen en bodemverdichting. Zie voor “voldoende” bescherming van bestaande bomen bijlage 3.

- De te planten bomen en struiken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

    - Sortiment, plantafstrand en aantallen zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan;
    - Minimale plantmaten zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan. De genoemde maten van de beplanting zijn standaard handelsmaten in centimeters;
    - De beplanting moet voorzien zijn van een Naktuinbouw standaard certificeringslabel ‘EG-kwaliteit’ Leveringsdocument dient aanvrager te bewaren;
    - De genoemde certificeringslabels, leveringsdocumenten en afleverbonnen moet op verzoek getoond worden aan het bevoegd gezag.

- De nieuw aangeplante beplanting dient beschermd te zijn door een deugdelijke afscheiding tegen beschadigingen door machines, grondbewerking, weidend vee, wildvraat, bodemverdichting etc.

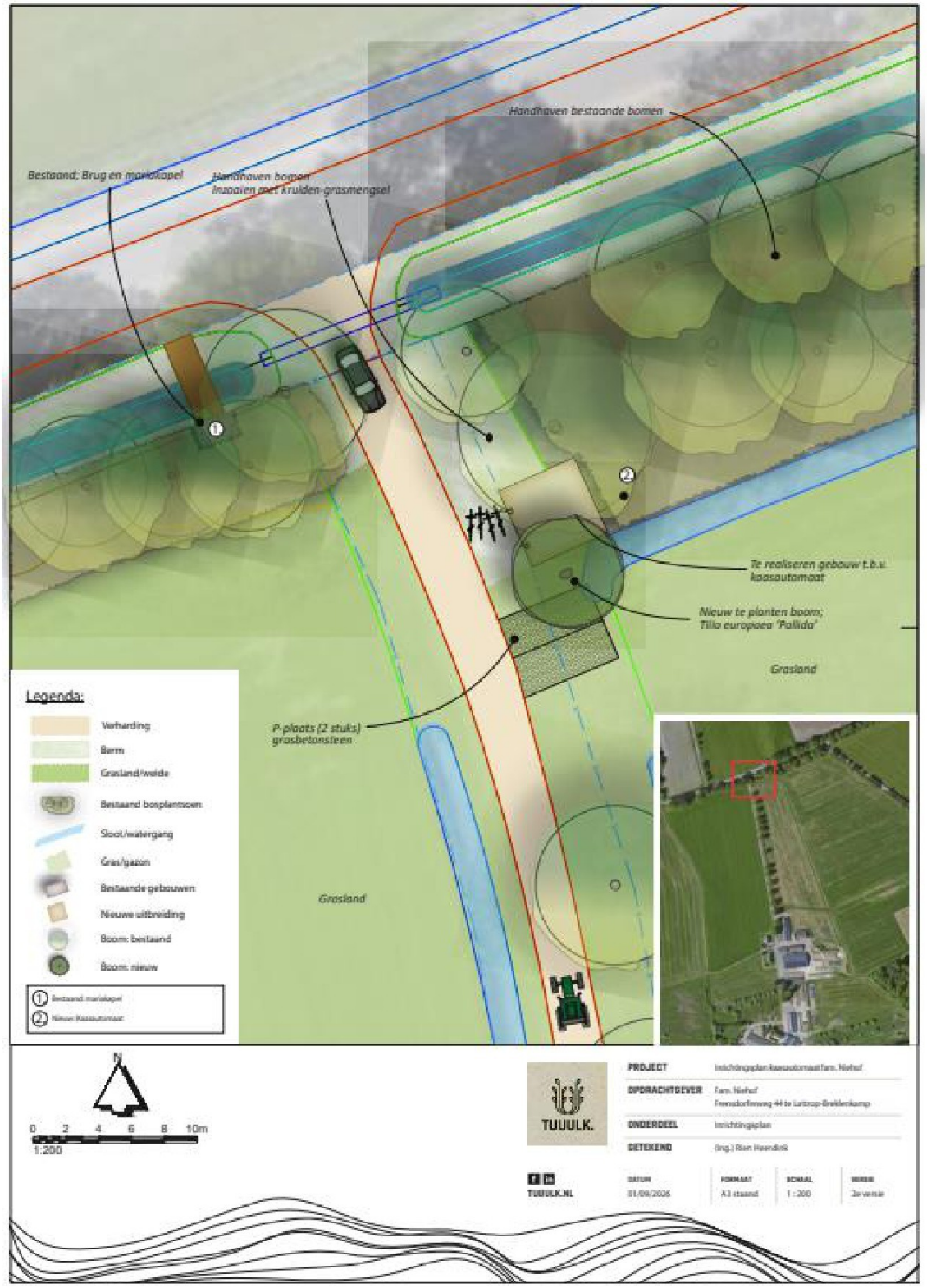
- Jaarlijks dient niet geslaagde aanplant te worden vervangen. Dit geldt gedurende drie jaar na de eerste aanplant en ook gedurende drie jaar na vervanging van niet geslaagde aanplant.

- Indien aanvrager het college van B&W verzoekt om intrekking van (een deel van) deze vergunning, zal de instandhoudingsverplichting voor de maatregelen uit het landschappelijke inpassingsplan van kracht blijven onder de geldende regelgeving (o.a. Wet Natuurbescherming, Kapverordening).

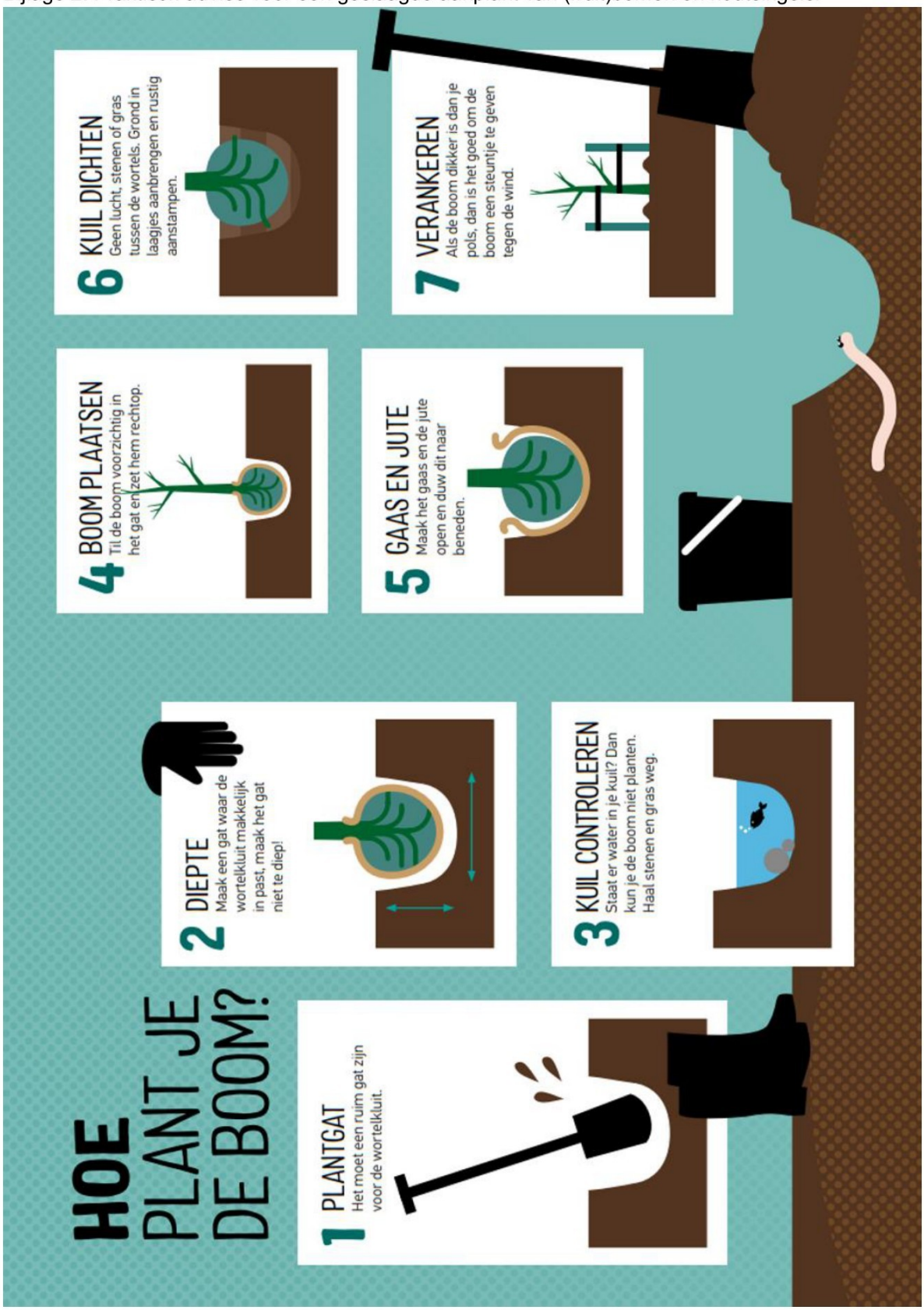
## BIJLAGE(N)

**Bijlagen**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Bijlage 2: Praktisch advies voor een geslaagde aanplant van (fruit)bomen en houtsingels.



# HOE VERZORG JE DE BOOM?

Als je de boom hebt geplant gaat de natuur aan de slag en gaat je boom groeien.

Om te groeien heeft de boom licht nodig van de zon en vocht en bouwstoffen uit de grond.
Als er blaadjes aan de boom zitten verdampt de boom water, net zoals jij zweet verdampt als je het warm krijgt als je sport.
Het aanvullen van water is dus belangrijk, meestal gebeurt dit door de regen.

Als het weken niet regent kan het nodig zijn om water te geven. Je kunt dat controleren door één meter naast de boom een gat te graven, met je handen grond eruit te halen en de grondballentruc te doen. Doe dit de eerste zomer om de week als het niet geregend heeft.



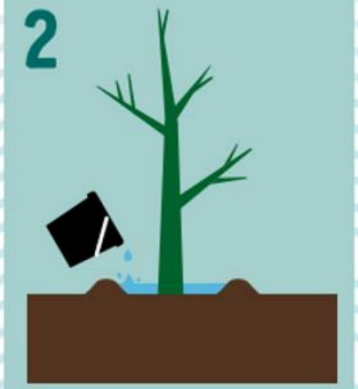
# WATER GEVEN

## 1



Pak een schone emmer, vul de emmer helemaal, je hebt dan ongeveer 10 liter water.

## 2



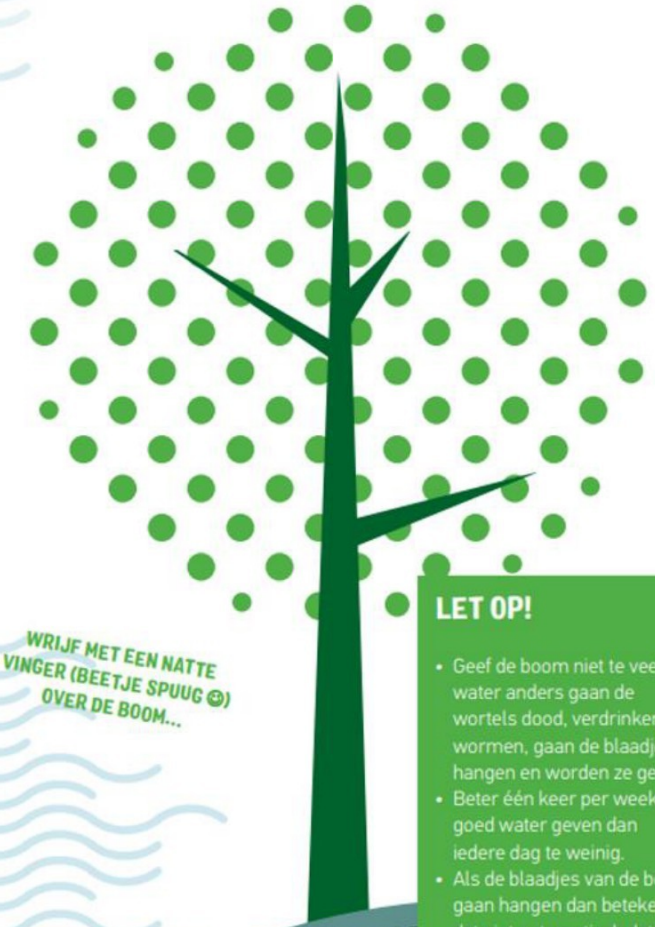
Maak in een cirkel een dijkje rond de stam en giet het water hier rustig in. Laat het niet overstromen maar wacht tot het water is weggezakt.

## 3



Herhaal het water geven totdat het lang duurt voordat het water wegzakt. In een warme zomer kan, afhankelijk van de boommaat, 4 of 5 emmers water geven per keer nodig zijn. Twijfel je of de boom genoeg water heeft gekregen? Doe dan de grondballentruc. Bomen hebben 's zomers in het eerste en tweede jaar vaak wat hulp nodig om voldoende water te krijgen.

TIP!
DOE JE LAARZEN AAN, HET WATER IN DE EMMER KAN KLOTSEN!



WRIJF MET EEN NATTE VINGER (BEETJE SPUUG 😉) OVER DE BOOM...

## LET OP!

- Geef de boom niet te veel water anders gaan de wortels dood, verdrinken de wormen, gaan de blaadjes hangen en worden ze geel.
- Beter één keer per week goed water geven dan iedere dag te weinig.
- Als de blaadjes van de boom gaan hangen dan betekent dat niet automatisch dat hij dorst heeft; er kan ook te veel vocht aanwezig zijn in de bodem. Doe de grondballentruc om het te controleren.

**Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen**



**1. Bescherm de stam en de wortels**

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.

Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.





**2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom**

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



**3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie**

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



**4. Verstoor de bovengrond niet**

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.



**5. Voorkom beschadiging van de wortels**

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

Gemeente Dinkelland

info@dinkelland.nl

## Kennisgeving afzien bouw

Als u besluit niet langer gebruik te willen maken van een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, of een gedeelte daarvan, verzoeken wij u het formulier volledig ingevuld aan te leveren.

**Naam vergunninghouder:**
De heer [redacted]

Zaaknummer : ZD-2026-001527
DSO nummer : 2026053100156
Documentnummer : DD-2026-0022780

Bouwadres : Frensdorferweg 44 in Lattrop-Breklenkamp

Datum melding afzien bouw : …….

Datum ondertekening : …….:

Handtekening vergunninghouder : …….

Bij deze verzoek ik het college om deze vergunning, of een gedeelte daarvan in te trekken. Verder verzoek ik het college om gedeeltelijke teruggave van de betaalde leges.