



Bezoekadres  
Stephanuspark 1  
7772 HZ Hardenberg

Postbus 500  
7770 BA Hardenberg

Telefoon 14 0523  
[www.hardenberg.nl](http://www.hardenberg.nl)

Datum 16 december 2025  
Contactpersoon Gerlof van Ittersum  
Zaaknummer V2025-2162-01 / 1136676

Onderwerp Omgevingsvergunning

Beste meneer 

Op 6 november 2025 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit is voor het bouwen van een vrijstaande woning op het adres Mulderij 1a in Dedemsvaart. In deze brief leest u onze voorlopige beslissing.

### **Uw aanvraag bevat de volgende activiteit**

- Aanvraag omgevingsplanactiviteit.

### **De Coördinatieregeling is van toepassing**

De gemeenteraad van Hardenberg heeft op 19 december 2023 het coördinatiebesluit vastgesteld. Dit is bekendgemaakt op 27 december 2023 in het Gemeenteblad.

De coördinatieregeling houdt in dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst wordt aan de regels van een nog in procedure te brengen wijziging van het omgevingsplan die het bouwplan mogelijk maakt. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning volgt dan de procedure van het omgevingsplan.

Een wijziging van het omgevingsplan volgt de uniforme voorbereidingsprocedure (art. 3.4. Awb), waarbij eerst een ontwerpversie 6 weken ter inzage wordt gelegd. Daarna volgt een besluit tot vaststelling al dan niet met vaststelling van eventuele zienswijzen. Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning volgt gelijktijdig de procedure van de wijziging van het omgevingsplan en dat betekent dat in dit geval óók eerst een ontwerp omgevingsvergunning wordt verleend.

Voordeel van deze procedure is dat de procedures worden gecombineerd met de ter inzage van het ontwerp, zienswijzen, vaststelling en eventueel beroep.

### **U ontvangt de ontwerp omgevingsvergunning**

Op basis van de hierna opgenomen toetsing en motivering hebben wij besloten u de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning te verlenen. De verlening vindt plaats op grond van de bij de aanvraag ingediende gegevens zoals aangegeven op de hierbij gevoegde lijst in bijlage 1. De voorschriften waaronder deze ontwerpbeschikking omgevingsvergunning wordt verleend, kunt u lezen in bijlage 2. Deze bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit.

### **U mag nog niet beginnen aan de werkzaamheden**

Deze ontwerpbeschikking betekent nog niet dat u al beschikt over een omgevingsvergunning. Er moet nog een besluit worden genomen om de omgevingsvergunning definitief te verlenen.

### **Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning is getoetst aan de regels van het ontwerp-wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan Mulderij 1a Dedemsvaart.

### **U heeft een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit ingediend**

Op 1 januari 2024 is het coördinatiebesluit in werking getreden. Op grond van dit coördinatiebesluit, de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht wordt de aanvraag getoetst aan het 'Omgevingsplan Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan Mulderij 1a Dedemsvaart' en 'Facetherziening parkeren Hardenberg'.

Van toepassing zijn de bestemmingen Wonen - Wonen in besloten veenontginningslandschap (artikel 5) met de aanduiding bouwvlak.

Er is geen strijdigheid met het Omgevingsplan.

### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester op 9 december 2025.

### **Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor wijziging van het omgevingsplan is een onderzoeksrapport aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Dit rapport is door de Omgevingsdienst IJsselland positief beoordeeld op 18 februari 2025 onder dossiernummer Z2025-00001327.

### **Grondexploitatie**

Voor uw aanvraag is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

### **Provinciale omgevingsverordening**

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de Provinciale omgevingsverordening.

### **U moet een kwaliteitsborger inschakelen**

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op <https://register.tlokb.nl/kb>. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen ondanks dat er meerdere documenten zijn ingediend waarop bouwtechnische gegevens zijn weergegeven.

Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen via de website: [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl) en/of u kunt de vergunningencheck doen via de website: <https://omgevingswet.overheid.nl>.

### **Houd rekening met de volgende overige toestemmingen**

Voordat u start met de werkzaamheden heeft u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende voorzieningen/toestemming nodig:

#### **U moet sloopwerkzaamheden melden**

Wanneer er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding indienen (denk aan het indienen van een asbestinventarisatierapport en een veiligheidsplan indien nodig). Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

#### **Uitrit aanleggen of veranderen**

Wanneer u een nieuwe in- en uitrit wilt aanleggen of een bestaande in- en uitrit wilt veranderen voor het realiseren van uw project, moet u een hiervoor een melding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, uitrit aanleggen of veranderen.

### **De aanvraag wordt voorbereid met de uitgebreide procedure**

De kennisgevingen van de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp-wijzigingsplan 'TAM-omgevingsplan Mulderij 1a Dedemsvaart' wordt in het landelijke Gemeenteblad gepubliceerd, waarbij bekend wordt gemaakt dat gedurende zes weken de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp wijzigingsplan, met bijbehorende stukken, ter inzage liggen en tijdens deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. De ontwerpbesluiten worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel en Waterschap Vechtstromen.

Het nemen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de terinzagelegging hiervan betekent niet dat u al over een omgevingsvergunning beschikt. Na de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt een uiteindelijk besluit over uw aanvraag omgevingsvergunning genomen. U krijgt bericht over het uiteindelijke besluit. Het uiteindelijke besluit zal ook worden gepubliceerd. De leges worden in rekening gebracht bij het nemen van het uiteindelijke besluit. Rechtsmiddelen staan open na het nemen van het uiteindelijke besluit.

Het is mogelijk dat voor de uitvoering van de plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemmingen nodig zijn.

### **Heeft u nog vragen?**

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar [gemeente@hardenberg.nl](mailto:gemeente@hardenberg.nl). Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

secretaris,

burgemeester,



### **Voor deze brief gebruikten wij de volgende regels**

- Coördinatiebesluit van de gemeenteraad Hardenberg van 19 december 2023.
- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- Afdeling 16.2 van de Omgevingswet waarin de toepassing van de coördinatieregeling is geregeld.
- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht waarin de procedurebepaling van de gecoördineerde besluitvorming is geregeld.

Meer informatie hierover kun u lezen op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken)

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Documenten
- Bijlage 2: Voorschriften en aandachtspunten

## BIJLAGE 1: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer V2025-2162-01 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken deel uit van dit besluit.

| Ontvangstdatum | Naam bijlage  | Toelichting   |
|----------------|---|---|
| 06-11-2025     | Samenvatting DSO verzoek Mulderij 1a.pdf  |   |
| 06-11-2025     | Verzoek_de_TAM_IMRO_procedure_te_volgen_voor_bouwaanvraag_conform_coördinatieregeling.pdf | Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan |
| 06-11-2025     | 24-182 Blad DO-1a 05-11-2025.pdf  | Uiterlijk van het bouwwerk                                    |
| 06-11-2025     | Participatieverslag en formulieren.pdf  | Uiterlijk van het bouwwerk                                    |
| 08-12-2025     | Ruimtelijk kwaliteitsplan Dedemsvaart, Mulderij 1a.pdf                                    | Bijlage bij voorschrift                                       |
| 08-12-2025     | Akoestisch onderzoek geluid door wegen Dedemsvaart De Mulderij 1.pdf                      | Bijlage bij voorschrift                                       |
| 09-12-2025     | R45081-2025.pdf   | Advies welstand   |



## BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer V2025-2162-01 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Bijzondere voorschriften

| onderdeel                 | uitvoering   |
|---------------------------|--|
| Akoestisch onderzoek      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het akoestisch onderzoek "Akoestisch onderzoek geluid door wegen Dedemsvaart De Mulderij 1" (versie 05-12-2025) maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.</li><li>• De woning dient tevens te worden voldoen aan het "Akoestisch onderzoek geluid door wegen Dedemsvaart De Mulderij 1" (versie 05-12-2025).</li></ul>   |
| Ruimtelijk Kwaliteitsplan | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het ruimtelijke kwaliteitsplan (versie: maart 2025) maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.</li><li>• Binnen 12 maanden na gereed melding of ingebruikname van het bouwen van een vrijstaande woning moet uitvoering gegeven zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het bijgevoegde ruimtelijke kwaliteitsplan ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Mulderij 1a in Dedemsvaart;</li></ul> |

## 2. Algemene voorschriften

| onderdeel                           | uitvoering   |
|-------------------------------------|--|
| Uitvoering volgens de voorschriften | Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.   |
| Schade openbare ruimte              | Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.   |
| Omgevingsveiligheid                 | Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.  |
| 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.   |
| Algemene zorgplicht                 | In de Omgevingswet is een algehele zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht betekent dat het voor eenieder verplicht is om zorg te dragen voor de fysieke leefomgeving. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving kan hebben, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, moeten die gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Als blijkt dat die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd. |
| Bescherming natuur                  | <p>In de Omgevingswet zijn regels opgenomen om natuurgebieden en plant- en diersoorten in Nederland te beschermen. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>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 weg halen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| 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.  |
| 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.                                       |
| Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.   |
| Asbesthoudende materialen                | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).   |
| Mechanische graafwerkzaamheden           | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</p> <p>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.</p> |
| 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.  |
| Vrijgekomen grond afvoeren               | Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: <a href="http://www.wetten.overheid.nl">www.wetten.overheid.nl</a> . Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: <a href="http://www.wetten.overheid.nl">www.wetten.overheid.nl</a> . In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.   |



### 3. Toezicht

| onderdeel            | uitvoering   |
|----------------------|--|
| Contactgegevens      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Contactgegevens toezichthouders:</li><li>- Email: Toezichthouders@hardenberg.nl</li><li>- Telefoon: 14 0523</li></ul>  |
| Aanwezige documenten | <p>Aanwezige documenten op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>   |
| Aanwijzingen         | <p>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.</p>  |
| Uitzetten            | <p>Het uitzetten van bebouwingsgrenzen (nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw).</p> <p>Met het bouwen van nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw mag niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;</li><li>- Het straatpeil is uitgezet. Uitzetten gebeurt door onze collega's van Geo-informatie binnen 5 werkdagen na retourneren van het bijgevoegd formulier "Verzoek uitzetten bouwwerk". U kunt deze per mail sturen aan <a href="mailto:omgevingsvergunning@hardenberg.nl">omgevingsvergunning@hardenberg.nl</a>.</li></ul> |

#### 4. Besluit bouwwerken leefomgeving

| onderdeel                                      | uitvoering  |
|--|---|
| Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving | U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.  |
| Informatieplicht                               | <p>Informatie tijdens de bouwwerkzaamheden via <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de werkzaamheden melden</li><li>- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging</li></ul> |

## 5. Waterhuishouding

| onderdeel                       | uitvoering   |
|---------------------------------|--|
| Rioolaansluiting                | Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.   |
| Kosten (extra) rioolaansluiting | Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.   |
| Huishoudelijk afvalwater        | <p>U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.</p> <p>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.</p> <p>De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.</p> <p>Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.</p> <p>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.</p> <p>Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.</p> |
| Regenwater                      | <p>Volgens de Omgevingswet 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>  |

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.

#### 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/>