


De heer   
Maneweg 10  
7722 VM Dalfsen

**Uw aanvraag ontvangen:**  
31 augustus 2023

**Ons kenmerk:**  
Z/24/734432

**Inlichtingen bij:**  


**Centrale nummer:**  
(0529) 48 83 88

**Onderwerp:**  
Ontwerpbesluit

**Datum:**  
16 september 2024

Geachte heer ,

U heeft op 31 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van drie bestaande bijgebouwen aan Maneweg 10, 7722 VM Dalfsen. 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 25 september 2024 tot en met 6 november 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

#### **Voor 6 november 2024 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/24/734432 noemen?

#### **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.

### Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN ([www.dalfsen.nl/kernpunten-0](http://www.dalfsen.nl/kernpunten-0)), in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 24 september 2024. 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	€ 30.100,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Leges bouwactiviteit (Wabo art. 2.1, lid 1, sub a)	2.3.1.1	€ 978,72
- Aanpassing verbeelding (plankaart) met omgevingsvergunning (al dan niet met afwijking)	2.3.3.15	€ 423,30
- Leges buitenplanse afwijking (bij bouwactiviteit) (Wabo art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3)	2.3.3.5	€ 8.185,95
<b>Totaal</b>		<b>€ 9.587,97</b>

### Heeft u vragen?

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met de heer [REDACTED] [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/734432 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur, [REDACTED]

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z/24/734432 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.	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.
3.	Wet natuurbescherming	<p>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.</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 weghalen. 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>
4.	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.
5.	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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

### 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afdeling Ruimtelijke kwaliteit</li><li>- E-mail: <a href="mailto:omgevingsloket@dalfsen.nl">omgevingsloket@dalfsen.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0529</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .</li></ul>

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. **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)
  - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

### 3. **Bouwbesluit**

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

## **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**

De aanvullende gegevens hebben wij op 13 juni 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **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 activiteit(en)**

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

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](https://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

## **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 '1<sup>e</sup> herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'**

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 is niet getoetst aan de welstandeisen**

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat het gaat om het gaat om een reeds bestaand bouwwerk (overgangsrecht).

#### **Uw project voldoet aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### **Belangrijke mededeling constructie**

Aanvragen voor een omgevingsvergunning die gaan over het veranderen van bestaande bouwwerken (zoals verbouwingen in huis, aan- en uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen) worden door ons niet beoordeeld op de constructieve eisen van het Bouwbesluit 2012. Uw aanvraag gaat over het veranderen van een bestaand bouwwerk. U mag er dus niet van uitgaan dat wij de constructie hebben beoordeeld. Het is uw verantwoordelijkheid om te zorgen dat uw bouwwerk aan het Bouwbesluit 2012 voldoet, voor uw eigen veiligheid en dat van de gebruikers na u.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](http://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 re, bestemming(en)
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://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'.

## **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 '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'.**

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 9 Lid 9.1 sub h ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor recreatief verblijf in gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, trekkershutten, campers, stacaravans, tenten en andere kampeermiddelen, waarbij:
  1. ondersteunende voorzieningen zoals ondersteunende horeca zijn toegestaan;
  2. 55 m<sup>2</sup> van de bebouwing eveneens gebruikt mag worden voor een groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen ten behoeve van dagrecreatie en bijeenkomsten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

Het perceel Maneweg 10 is volgens het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' de functie aanduiding verblijfsrecreatie is op dit perceel niet opgenomen.

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.

### **Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van verblijfsrecreatie binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. 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.

### Motivatie

De huidige situatie op het perceel is al sinds 1988 aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren moeten de bijbehorende bouwwerken opgeknapt worden, dit is pas mogelijk als deze positief bestemd zijn. Aangezien de huidige situatie nooit aanleiding heeft gegeven om handhavend op te treden en legalisatie geen negatieve impact heeft op de naast gelegen percelen is het college van Burgemeester en Wethouders op 29 september 2022 in principe akkoord gegaan met de legalisatie van de betreffende bijbehorende bouwwerken. Met het verlenen van de vergunning wordt hier vervolg aan gegeven.

Omdat er voldoende is geparticipeerd met de buurt en door de positieve bestemming van de bijbehorende bouwwerken de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, wordt de vergunning afgegeven.

## **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](http://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 '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen', bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://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.



## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z/24/734432 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	31 augustus 2023	8030901_1693495813900_23-081- [REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852661
2.	13 juni 2024	8030901_1718262621260_6445_QS_Man eweg_10_Dalfsen.pdf	DOC/24/852666
3.	31 augustus 2023	8030901_1693495981520_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/852668
4.	31 augustus 2023	8030901_1693495831601_N- L_Situatietekening_V3_Maneweg10_30-8- 2023.pdf	DOC/24/852670
5.	31 augustus 2023	8030901_1693495813926_23-081- 03_[REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852671
6.	31 augustus 2023	8030901_1693495813916_23-081- [REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852672
7.		8030901_1705928078384_Advies_aan_be voegd_gezag_WABO_Maneweg_10_Dalfs en.pdf	DOC/24/852667