

Uw aanvraag ontvangen: 22 september 2021 **Ons kenmerk:** Z/21/641304 **Inlichtingen bij:** de heer M. Jansen **Centrale nummer:** (0529) 48 83 88

Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning **Datum:** 28 maart 2022

Geachte,

Wij hebben op 22 september 2021 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Vossiersteeg 24 en 24A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/21/641304.

Verlenen Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Besluit en publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad ([Officielebekendmakingen.nl](#)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 29 maart 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
Regisseur VTH | OOV en Ow

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 22 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Hoevenweg 24 en 24A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie W, nummer 784 en 785. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/641304.

Het betreft een verzoek van:

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 11 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 88 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 1 februari 2022 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 2 februari 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)

Uw aanvraag heeft geen consequenties voor de gegevens in de BAG.

Brondocument: DOC/22/507377

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Woningsplitsing Hoevenweg 24	OLO aanvraagformulier	22 september 2021
Oorsnede_voor-_en_achterzijde_woning_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Doorsnede_kap_en_verdiepingsvloer_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Leidingverloop_jpg	OLO tekening	01 december 2021
Vloerentekening_verdieping_jpg	OLO tekening	01 december 2021

lj_woningsplitsing_hoevenweg_24_24a_pdf	OLO overig	01 december 2021
Tekening_bestaande_situatie_06_12_2021_pdf	OLO tekening	06 december 2021
Tekening_gewijzigde_situatie_16_12_2021_pdf	OLO tekening	16 december 2021
ekening_woning_met_div_aanvullingen_png	OLO tekening	01 december 2021
Daglichtberekening_pdf	OLO tekening	16 december 2021
Doorsnede_brandwerende_muur_jpg	OLO tekening	16 december 2021
Oorvoeren_leidingen__brand_werendheid_pdf	OLO overig	11 januari 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, 28 maart 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Jansen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Monumenten

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 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 6' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat op het perceel de Hoevenweg 24 in Dalfsen maximaal 1 woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning aan de Hoevenweg 24 komt dit aantal op twee, namelijk de woningen de Hoevenweg 24 en Hoevenweg 24A.

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' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de individuele woningen voldoen aan de voorschriften 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 niet getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsing niet wijzigt.

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 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 1 'Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen'.

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. de nog uit te voeren werkzaamheden aan de scheidingsmuur tussen de twee woningen dient zodanig uitgevoerd te worden dat de brandwerendheid van minimaal 20 minuten gegarandeerd is.

- **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

- d. met het verlenen van deze vergunning wordt de bestaande situatie vastgelegd. Deze vergunning geeft geen toestemming voor het uitbreiden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen (zie ook de ruimtelijke onderbouwing).

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.

- **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Aanvang 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.

Schriftelijke kennisgevingen

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
- b. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- c. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden';
- d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'.

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.

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

Bijlage 1

**Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning Hoevenweg 24
en 24A, Dalfsen**

Januari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

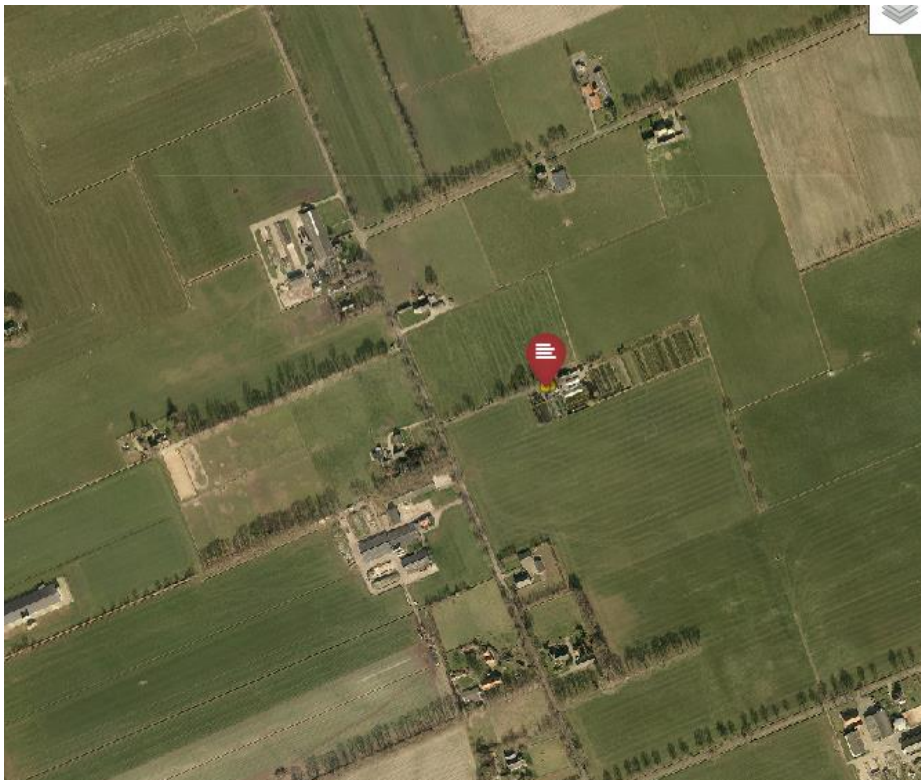
1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning Hoevenweg 24 en 24A in Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Om ervoor te zorgen dat beide delen van de woning als een volwaardige woning wordt aangemerkt en in het bestemmingsplan als zodanig ook wordt bestemd, willen zij gebruik maken van de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Op het perceel Hoevenweg 24 en 24A is het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”, met de daarop volgende verzamelplannen van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Wonen”.

De initiatiefnemers hebben op 22 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

1. Het verbouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen”.



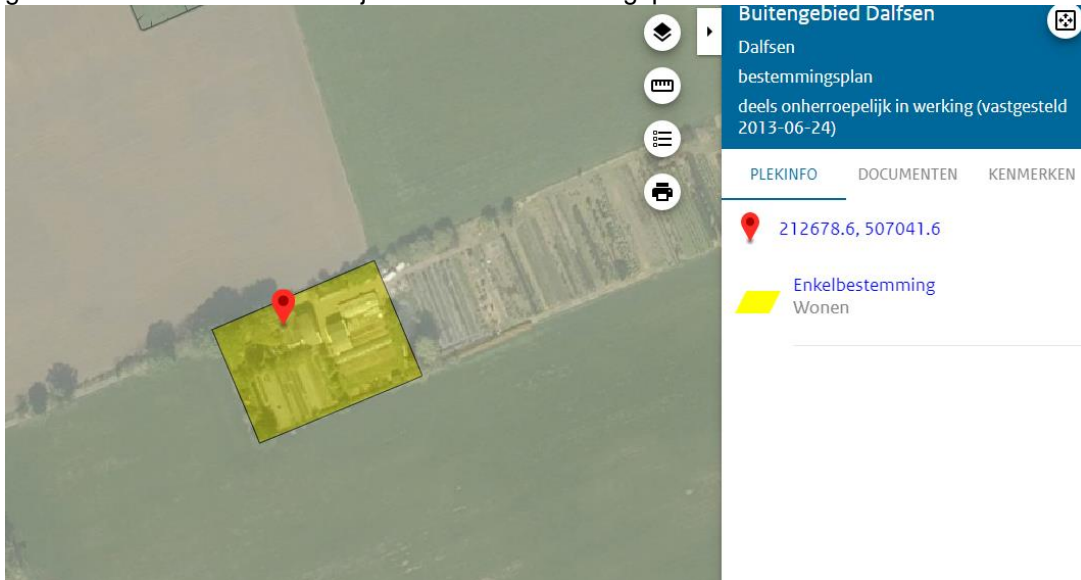
Kaart 1. Ligging van het perceel Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens de verbeelding maximaal één woning is toegestaan: de woning met woonsituatie Hoevenweg 24 en 24A. De percelen Hoevenweg 24 en 24A zijn kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie W, nummers 784 en 785. Met het toekennen van een volwaardige woonbestemming aan de woongedeelten Hoevenweg 24 en 24A komt dit aantal uit op twee.

Als er sprake is van strijd met de regels wordt een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.



Kaart 2. Huidige bestemming Hoevenweg 24 en 24A Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Hoevenweg 24 en 24A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Hoevenweg 24 en 24A de aanduiding 'aaneengebouwd' en maximale inhoud 750 m³. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen. In het geval van de Hoevenweg 24 en 24A is de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 328 m².

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Door dit plan wijzigt er niets in de bebouwing op het perceel Hoevenweg 24 en 24A. De beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen" laten niet toe dat na de splitsing de woningen kunnen worden vergroot of dat er extra bijgebouwen bij kunnen worden gebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden de algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Deze eis is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. In dit plan wordt alleen een bestaande woning gesplitst. Er wordt niet gebouwd of gesloopt en is daarom ook niet van invloed op het 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

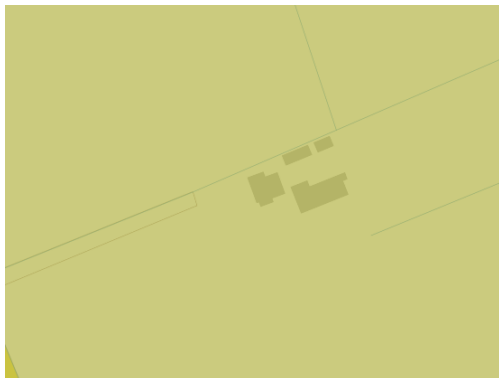
- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Hoevenweg 24 en 24A



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

Deze ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

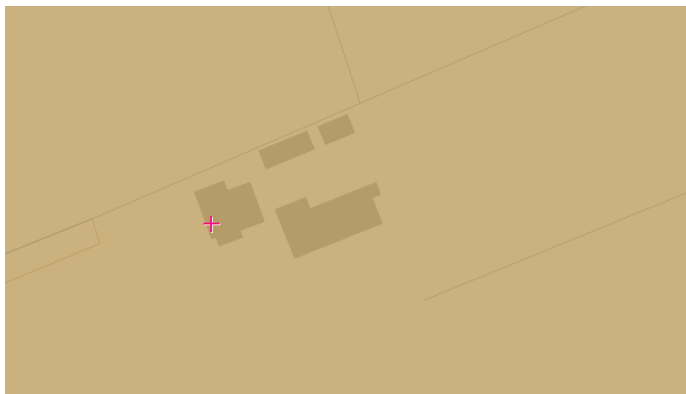
Op de Hoevenweg 24 en 24A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 4. Hoevenweg 24 en 24A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. Hoevenweg 24 en 24A



Figuur: relevant deel 'Jonge heide en broekontginningslandschap'

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie:

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen dit gebiedskenmerk.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

Informeel en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Conclusie

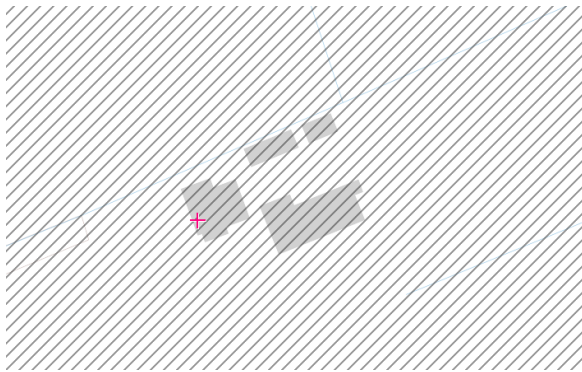
De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Hoevenweg 24 en 24A



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan dit gebiedskenmerk.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

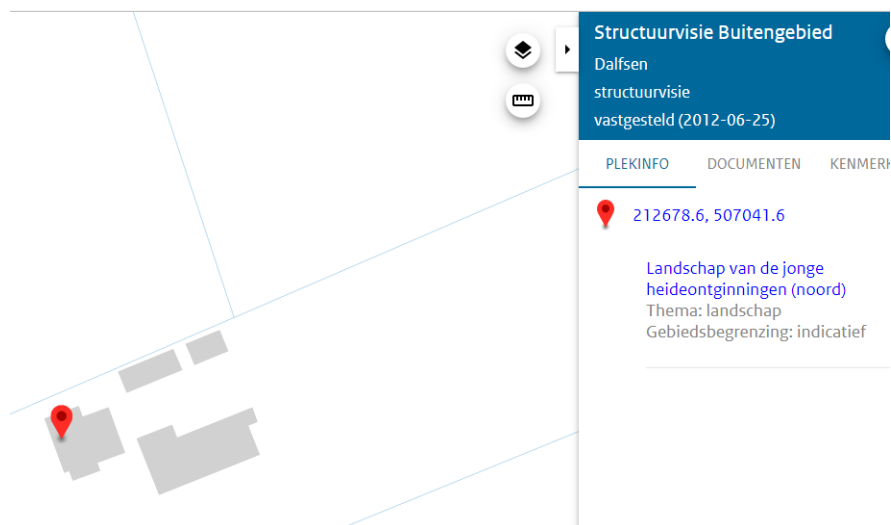
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Hoevenweg 24 en 24A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbepanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbepantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Hoevenweg 24 en 24A

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.2 Beleidsregels “Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”

Op 29 maart 2021 heeft de gemeenteraad beleidsregels voor woningsplitsing vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 13 april 2021 in werking getreden. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing op grond van deze beleidsregels moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

Algemene voorwaarden voor woningsplitsing

- a. Er moet sprake zijn van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
- b. De inwoonsituatie moet zijn vergund of op een andere manier legaal zijn ontstaan voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013), het bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen (vastgesteld op 26 juni 2017) of het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen (vastgesteld 1 september 2014). en sindsdien onafgebroken hebben bestaan. Deze regeling geldt dus niet voor nieuwe inwoonsituaties na deze data.
- c. Beide woningen moeten voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening c.q. het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet) voor zelfstandige woningen. Aanvrager wordt in overweging gegeven zich voor het beoordelen hiervan te laten bijstaan door een deskundige adviseur.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen.
- e. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

Conclusie:

De gewenste splitsing van de woning Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan de algemene voorwaarden. De situatie is legaal en ontstaan voor 24 juni 2013. Er is sprake van een bestaande situatie die onafgebroken heeft bestaan.

De aanvrager heeft een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de woningen gaan voldoen aan de regels Verbouw van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening. Er wijzigt na splitsing van de woning niets aan de bestaande situatie.

Aanvullende voorwaarden voor het buitengebied

- a. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen.
- b. Inpassing op het erf en in het landschap moet – als de inrichting van het erf daartoe aanleiding geeft - plaatsvinden aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Conclusie:

De gewenste splitsing van de woning Hoevenweg 24 en 24A voldoet aan de aanvullende voorwaarden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woning of de bijbehorende bouwwerken.

De huidige inrichting van het erf geeft geen reden tot aanpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginning (noord)'.

Heideontginning

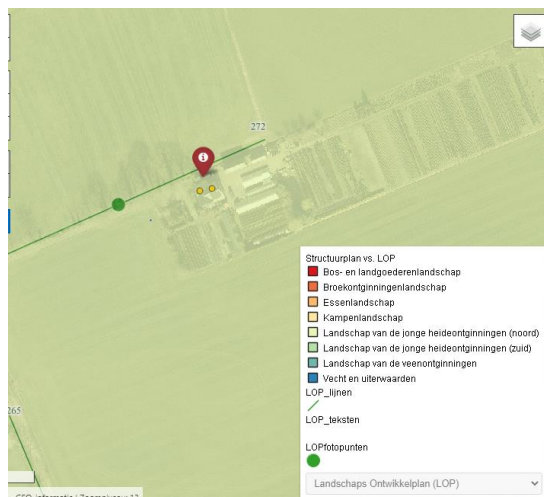


- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu

bepanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;

- Wel is het zaak dat door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Grote Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

Kaart 8. Uitsnede LOP Hoevenweg 24 en 24A



Bron: Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

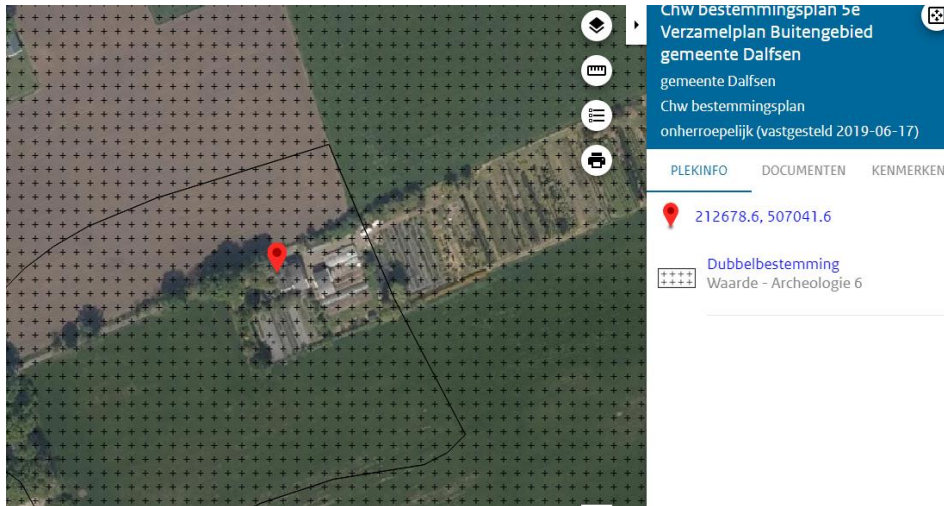
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Hoevenweg 24 en 24A een <lage> archeologische verwachting (Waarde archeologie 6). Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Kaart 9. Hoevenweg 24 en 24A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte wonen wordt niet uitgebreid.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Om de woning te splitsen moeten zeer geringe, interne werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor hoeft geen AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie plaats vindt, hoeft geen Quick scan Flora en Fauna te worden gedaan.

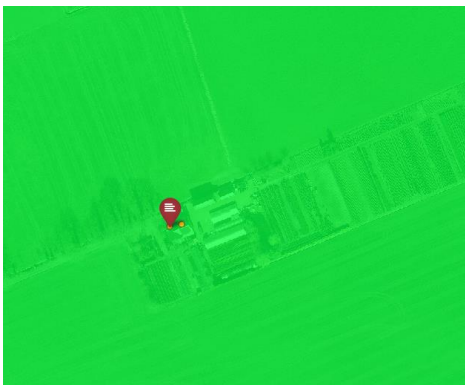
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Hoevenweg 24 en 24A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Hoevenweg 24 en 24A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.6 Milieuzonering

Niet van toepassing op deze aanvraag om woningsplitsing.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Hoevenweg 24 en 24A ligt op een afstand van 130 meter vanaf de Hoevenweg. Omdat het een bestaande situatie is, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die door de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets.

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Woningsplitsing Hoevenweg 24 en 24A, Dalfsen.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

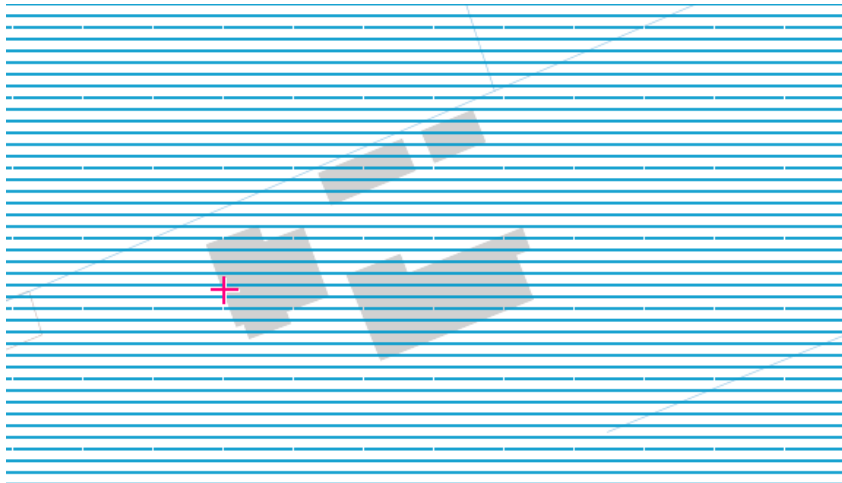
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

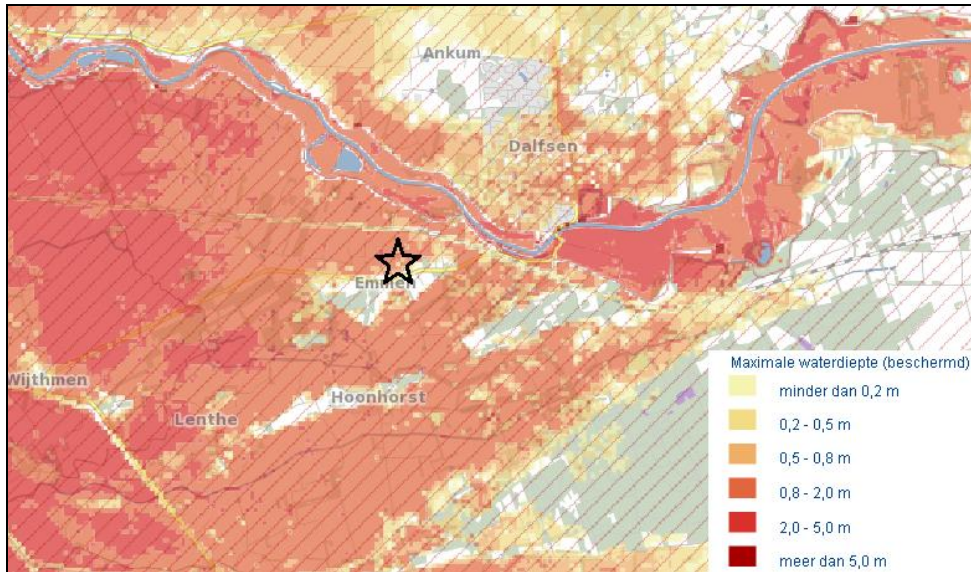


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie waarschijnlijk droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De woonbestemming van het perceel Hoevenweg 24 en 24A blijft bestaan. Het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of in het omgevingsplan gewijzigd van maximaal één naar maximaal twee woningen. Op de verbeelding komt op de woning Hoevenweg 24 en 24A de aanduiding 'aaneengebouwd' en maximale inhoud 750 m³. Voor de bestaande bijgebouwen wordt eveneens een maximale maat opgenomen. In het geval van de Hoevenweg 24 en 24A is de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 328 m².

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6390447
Aanvraagnaam	Woningsplitsing Hoevenweg 24
Uw referentiecode	-

Ingediend op	22-09-2021
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Splitsing woning gesitueerd aan de Hoevenweg 24(a). Gewijzigde tekening na overleg van 20-09-2021.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7722PN
Huisnummer	24
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hoevenweg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Specificatie locatie	Hoevenweg 24 en Hoevenweg 24 a



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Het betreft de splitsing van een woning.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 258

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 258

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	metselwerk	rood
- Plint gebouw	metselwerk	rood
- Gevelbekleding	zweedsrabat	zwart
- Borstweringen	nvt	nvt
- Voegwerk	specie	grijs
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	wit
- Deuren	hout	rood/wit
- Luiken	nvt	nvt
Balkonhekken	nvt	nvt
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	keramische dakpan	zwart

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

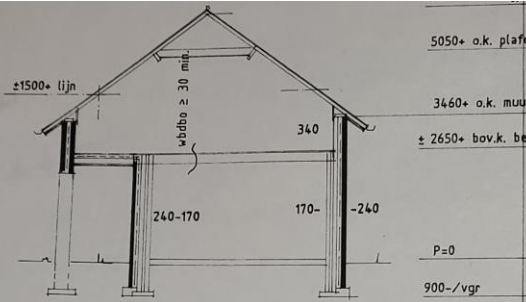
- Ja
 Nee



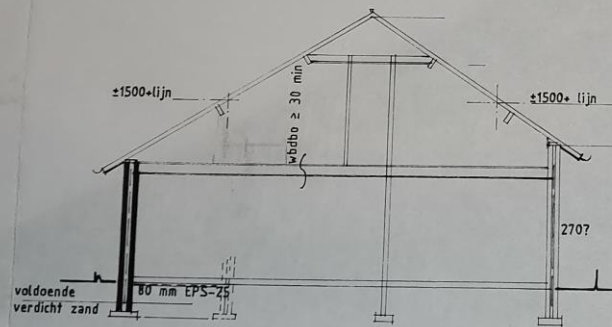
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ening_gewijzigde_situatie_20-09-2021_pdf	Tekening gewijzigde situatie 20-09-2021.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand	22-09-2021	In behandeling



princ. doorsnede voordeel



princ. doorsnede achterdeel

aan eisen BB • Nen 3569-2608 • Npr 3599 uitvoeren, ter bepaling van glasverancier/-plaatser |

= gewapende lateikonstructie.

Vulwerk: gewap. betonlatel in voldoende afmetingen/wapening • sterk metselwerk. Schoonwerk Murfcr-wapening • sterk metselwerk. ook boven kruipgaten fundering. Ook boven binnenmuursparingen voldoende gewapende lateikonstructies opnemen. Alle lateikonstructies geschikt voor/berekend op de erop rustende belastingen, ter bepaling van aannemer/bouwer, zonodig in overleg met / volgens advies van de fabrikant. De Murfcrs waarnodig in r.v.s of gecoate uitvoering.

== = spouwmuurisolatie, zie gevaldetail, spouwankers in rvs (A4 AISI-316) in voldoende dikte en aantal/m2

--- = aanvullende stalen lateikonstructie, vgis opgave hoofdkonstrueteur, inclusief oplegnges, verankeringen etc. Alle stalen L-stalen-balken-kolommen 60 minuten brandwerend af te werken, zie ook .fl

th = traphek/balustradehek. Open zijden van trappen dienen, alsmede trapgaten, alsmede voor vloersparingen, voor beglazingen etc. een afdoende afschelding van voldoende sterkte te bezitten, voldoende aan BB-art. 3+5, ook waar niet specifiek aangegeven, in werk bepalen (vliezotrappen +balkons etc.)

-Toetruimtes min.
-Badruimtes min.
-Keukens(hoek) mi
-Verblijfsruimtes
-Wasruimtes min.
-Meterkast vent.
** - Loze kapruim
minimaal te voort
volgens advies/v
in werk bepalen
-Bergingen/zold
• = enkele be
•• = geïsoleert
berek. {
RK = Rookkana
rookgas en vi
aan Nen 2757
met kraaienki
fenvooi+o

kunststof vogelschroot+ spatprofiel
goofde ± 25x150
aftimmering t
hoek lwb...

2650+ best. vloer

P=0

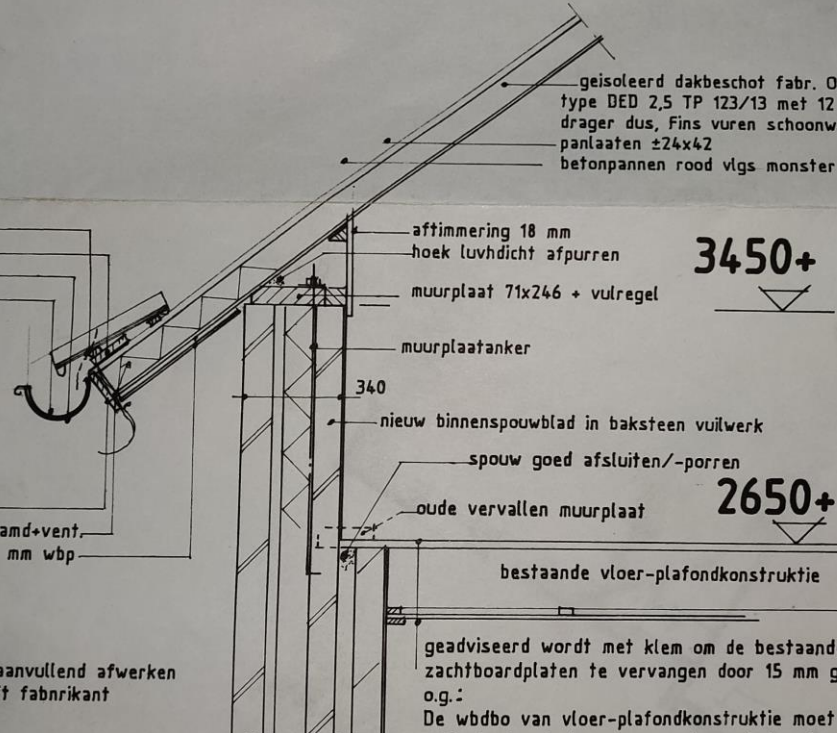
900-/vgr

gootdetail voor

kunststof vogelschroot+ spatprofiel
gootdeel ± 25x150
th. verz. gootbeugels hoh ±600
zinken goot Biliton M 400, d 0,8

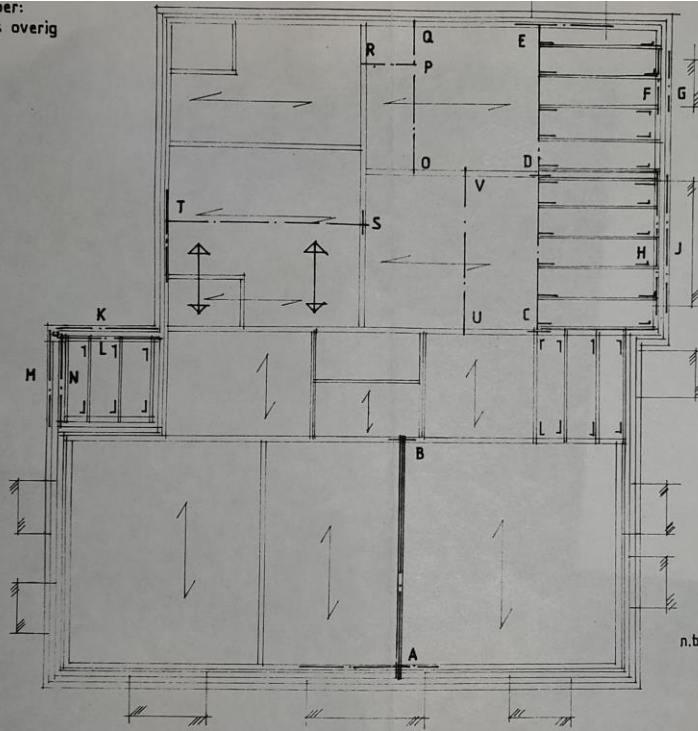
Red Cedar boeideel
strookjes verduurzaamd+vent,
stroken -tengels+ 9 mm wbp

zodanig dakbeschoot aanvullend afwerken
zie attest-voorschrift fabrikant



... (in overweging gegeven) of vloer:
geheel nieuw op folie+isolatie etc. als overig

f.p.v. overstek isoleren met
120 mm steenwolisolatie+damp-
remm. laag+ ventilatie +
schrootjes o.g.



← = spanr. bestaande balklagen

← = nieuwe balklagen 63x175 hoh ±610
daarop beschieting als bestaand

A-V = stalen onderlag onder wanden, in vloeren etc.

Afmetingen+opleggingen + verankeringen aan
onderbouw en balklagen etc. vlg. berekening/opgave
van hoofdconstructeur. (Ook opleggingen/stalen balken boven kozijnen!)

De stalen onderdelen 60 minuten brandwerend afwerken !

↔ = spanr. verzinkte stalen zwaluwstaartplaten met
daarop wapening o+bovennet + waterdicht beton in
voldoende dikte. (vloer moet inclusief afwerklaag
aterdicht zijn !!)

n.b. de vloer-plafondconstructie van gehele woonhuis moet ≥30 min. wdbdo bedragen

verdiepingsvloer

n.b. alle nieuwe deuren met vrije doorgang $\geq 800 \times 2000$ binnen en buiten

schoonwaterriolering, alleen afvoeren hemelwater
deze doortrekken naar waterbassin/vijver op kwekerij-terrein,
dient voor sproeiwater op kwekerij

— = nieuw metselwerk
- - - = nieuw metselwerk in dragende poriso blokken o.g.
(dragende kwaliteit dus)

2155	270	3650	100	950	100
2155	270	780	70	2800	100
340	3820	100	2650	100	

- Fundering:
1. De nieuwe funderingen aanleggen op vaste grondslag (sondeerwaarde tot voldoende diepte ≥ 40 N/mm²) gestort op 0,2 mm pe-foolie
Stroken hf= 150, beton B-25, milieuklasse 2.
Wapening netten $\phi 8-150-150$ FEB 500.
Overlap netten 400 mm. Dekking onder-zijkanten 35 mm
 2. De funderingen onder voorzetgevels, met wapening etc. zie funderingsdetail.

- - - = wand op (bestaande) vloer, deze laatste controleren op voldoende draagvermogen

gewap. betonpoer met - voetplaat+ ankers

- afvoeren riolering:
- 1= hemelwaterafvoer $\phi 80$
 - 2= afv. wc nieuw $\phi 110$
 - 3= afv. fonteinbak $\phi 50$ nieuw
 - 4= afv. aanrecht nieuw $\phi 75$
 - 5= standleiding badruimte 18 $\phi 110$
 - 6= afv. wast. $\phi 50$ nieuw
 - 7= afv. bad $\phi 75$ nieuw

Alle bestaande afvoeren zijn verder niet aangegeven, deze te handhaven op de bestaande grondriolering en aansluiten op de nieuwe uitbreidingsgrondriolering.

- Zie verder voor uitvoering riolering
- 9 van renvooi+opm. staat
 - 8= afv. wasautomaat $\phi 75$

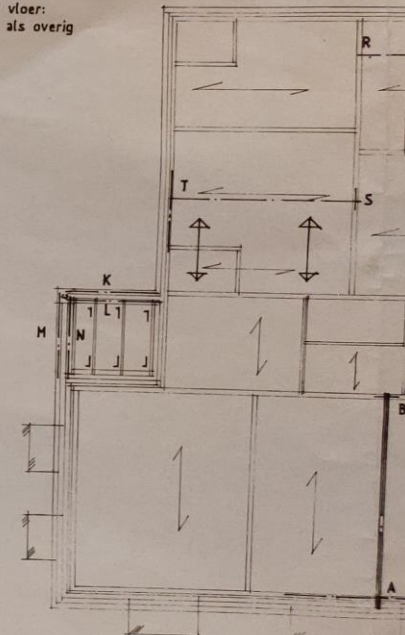
— = schoonwaterafvoer, alleen hemelwater
- - - = vuilwaterriolering, alle afvoeren behalve hemelwater

fundering-riolering/
beg. op vloer

over dit deel :
- zandverdichting vanaf vaste grondslag
- daarop 80 mm EPS-25 isolatie
- daarop 0,2 mm pe-foolie
- daarop ± 100 mm gewap. betonvloer

tpv-badruimte 06: dilatatie-nieuw-bestaand (wordt ook voor wanden in overweging gegeven) of vloer: geheel nieuw op folie+isolatie etc. als overig

tp.v. overstek isoleren met 120 mm steenwolisolatie+dampremm. laag+ ventilatie + schrootjes o.g.



verdiepingsv

In te dienen aanvullende gegevens in begrijpelijke taal:

Algemeen

- Bestaande en nieuwe situatie van de plattegrondtekening. Bij inwoning moet er sprake zijn van 1 woning dus moet er een tussendeur zijn. Bij twee woningen moet de scheidingsconstructie brandwerend zijn.
- Doorsnede tekening waaruit blijkt welke hoogte waar aanwezig is;
- Een overzicht van gebruiksoppervlak, verblijfsgebieden, bad- en toiletruimten per woning. Het bouwbesluit koppelt regelmatig eisen afhankelijk van de grootte van het verblijfsgebied. Daarnaast zijn er minimale eisen gesteld aan verblijfsgebieden en aan een bad- en toiletruimte.

Veiligheid

- De brandwerendheid van de woningscheidende wand dient minimaal 20/30 minuten te zijn. Aangevoerd moet worden dat deze brandwerendheid over de gehele scheiding aanwezig is. Dit kan door details van vloer, verdiepingsvloer, dak, aansluiting trap etc.
- Doorsnede tekening ter plaatse van de woningscheiding om te kunnen beoordelen of de brandscheiding over de gehele scheidingsinstructie aanwezig is;
- Vloerenplan begane grond en verdieping met overspanningsrichting om te kunnen beoordelen of de opleggingen geen risico vormen voor de brandveiligheid;
- Rioleringsplan om te kunnen beoordelen of het leidingverloop geen risico vormt voor de brandwerendheid; **N.V.T. geen riool leidingen lopen via de betonvloer en gaan buiten om het huis naar een put met tanks tekening toegevoegd**
- Bij de trap dient een vloerafscheiding aanwezig te zijn van minimaal 90mm hoog. Uit de tekening/toelichting moet blijken dat deze aanwezig is en voldoet aan het bouwbesluit; **trap op nr. 24 is omgeven door een hek van meer dan 90cm bij 24 a is de opgang omgeven door wanden**
- Bestaande trap moet voldoen aan de volgende eisen:

afmetingen van een trap	
Minimum breedte van de trap	0,7 m
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m
Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m
Maximum hoogte van een optrede	0,22 m
Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m

Uit de tekening of toelichting moet blijken dat aan deze afmetingen voldaan wordt.

- Het bouwbesluit kent diverse eisen om het ontstaan en ontwikkelen van brand tegen te gaan. Daarom moet het materiaalgebruik op tekening of in een renvooi aangeven zijn.

Gezondheid

- Een overzicht van materiaalgebruik van de wanden en wandafwerking van een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte om te beoordelen of vochtproblemen en daarmee allergenen in deze materialen een risico vormen voor de gezondheid;
- Een ventilatieberekening, ventilatiestroomschema en de ventilatievoorzieningen aangegeven op tekening. Het bouwbesluit stelt minimale eisen aan de toevoer van ventilatielucht in verblijfsruimten en minimale afvoer van de ventilatielucht in keuken, bad en toiletruimte.
- Een spuibeekening om te kunnen beoordelen of aan de eis wordt voldaan voor het snel afvoeren van verontreinigde binnenlucht; **Bij de bestaande nog een extra punt aangegeven voor**

de afzuiging zoals we dit zouden willen maken, dus wordt beter dan het in 2003 al was goed gekeurd

- De opstelplaats van een verbrandingstoestel (cv ketel of een warmwatervoorziening) om te kunnen beoordelen of de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van verbrandingslucht geen risico vormen voor de gezondheid;
- Het kunnen binnendringen van ratten en muizen moet worden tegengegaan. Dit mag een tekstuele toevoeging zijn hoe dit zal worden gerealiseerd. Over het algemeen wordt dit bereikt door het voorkomen van openingen groter dan 0,01 meter in de buitengevel;
- Een daglichtberekening waaruit blijkt dat er in de verblijfsgebieden voldoende daglicht binnen komt;

Bruikbaarheid

- Het bouwbesluit eist dat er een opstelplaats moet zijn voor een kooktoestel en een aanrecht. Deze moeten op de tekening aangegeven worden;

Installaties

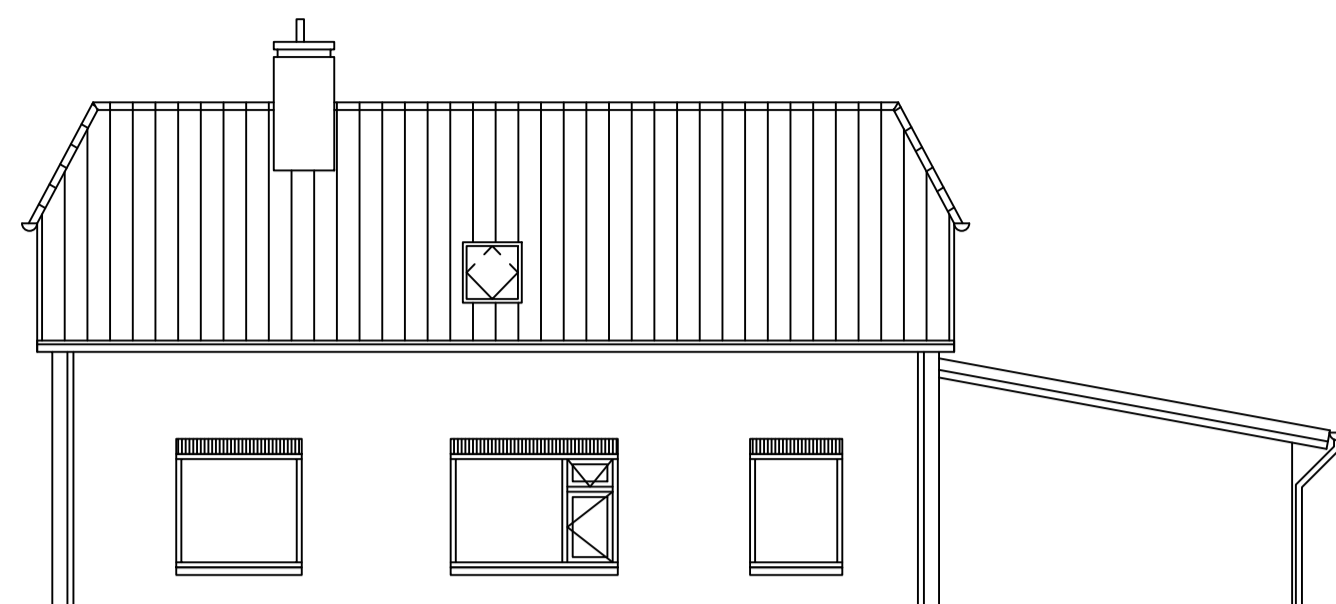
- Een woning moet een voorziening voor elektriciteit hebben die voldoet aan NEN 1010 voor lage spanning en NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning. Dit mag textueel op de tekening of in een bijlage aangegeven worden;
- Een woning moet een voorziening voor drinkwater hebben die voldoet aan NEN 1006 Dit mag textueel op de tekening of in een bijlage aangegeven worden; **Er is al wel een eigen meterkast onder de trap bij 24a aanwezig. De verwarming gebeurt nu nog vanuit 1 onlangs vernieuwde cv verzorgd en ook het water gaat nog via 1 meter, maar voorlopig tot alles rond is blijft alles nog bij het oude, omdat voor de wijziging er een financiering nodig zal zijn en dat kan nog niet zolang er geen splitsing heeft plaats gevonden en we wel de zekerheid moeten hebben dat we er ook echt mee verder kunnen eer we weer een heleboel kosten gaan maken en het niet duidelijk is of het wel door kan gaan.**

Dus u ziet het is een beetje het kip en ei verhaal wat moet er eerst en wat is er volgend aan.

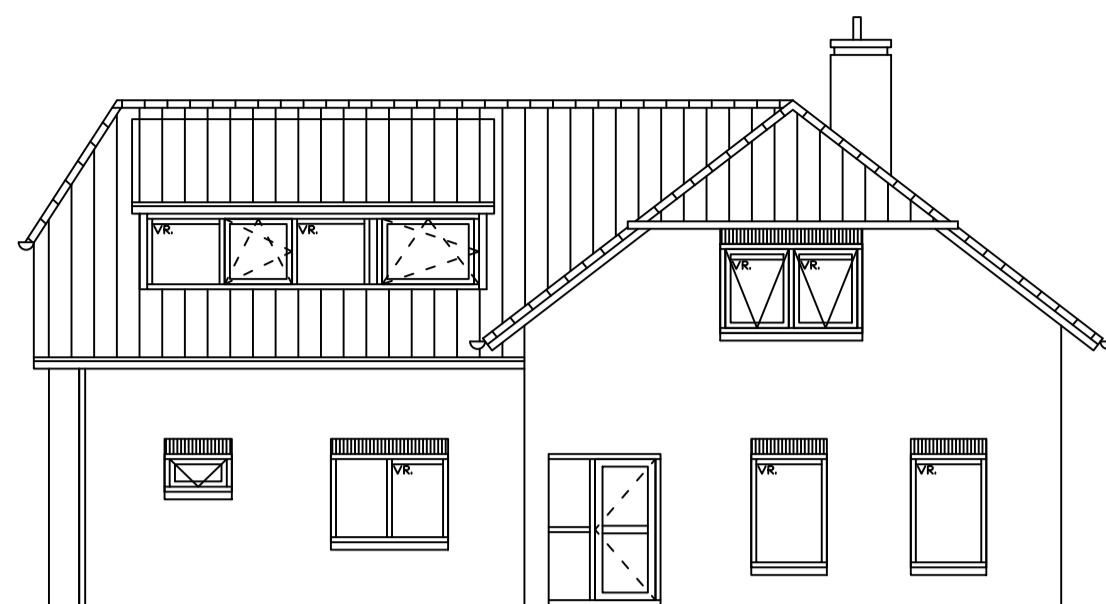
- Een woning moet een voorziening hebben voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater ter plaatse van een toilet- en badruimte en overige opstelplaatsen van lozingstoestellen. Afvoervoorzieningen en verloop (rioleringsplan) moeten op de tekening aangegeven worden;
- Een woning moet voorzieningen hebben dat brand tijdig kan worden ontdekt. De voorzieningen moeten op de tekening worden aangegeven;
- Een gebouw moet voorzieningen hebben waardoor veel voorkomende criminaliteit wordt voorkomen. Dit mag textueel op de tekening of in een bijlage worden aangegeven; Er zijn naast de nodige sloten op de deur ook 2 veiligheids camera's opgehangen 1 die registreren wie er op het terrein komen en ook achter het huis om te zien wat men daar doet.

Tekst en toelichting Bouwbesluit 2012 is te vinden op:

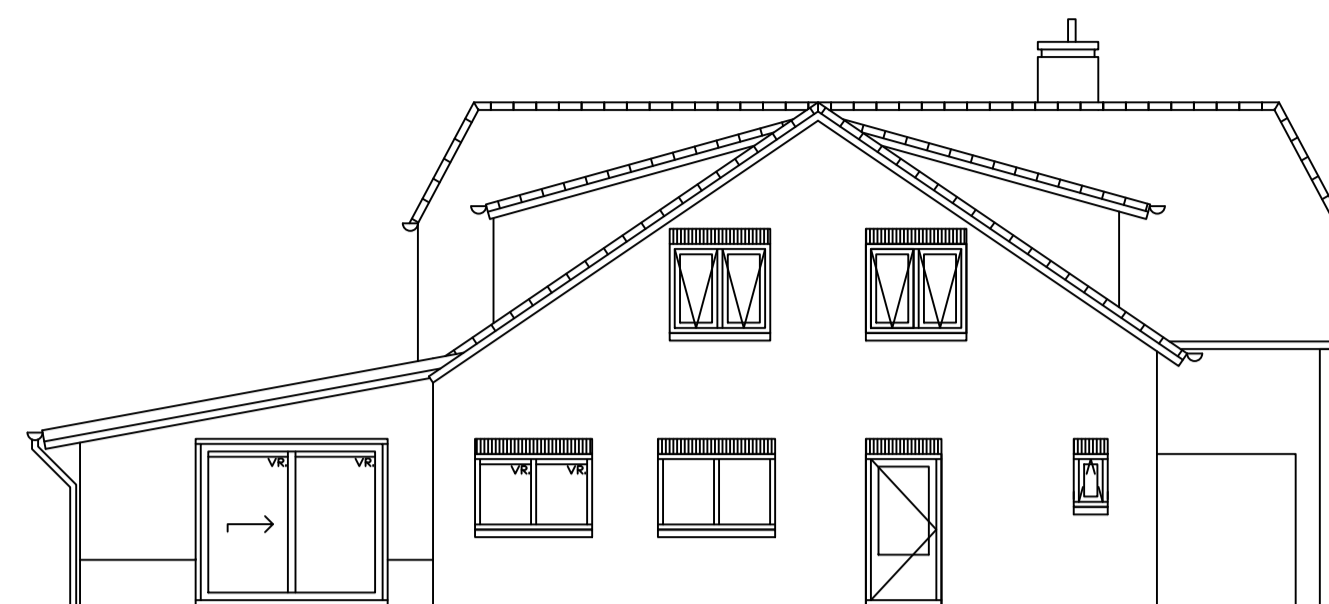
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>



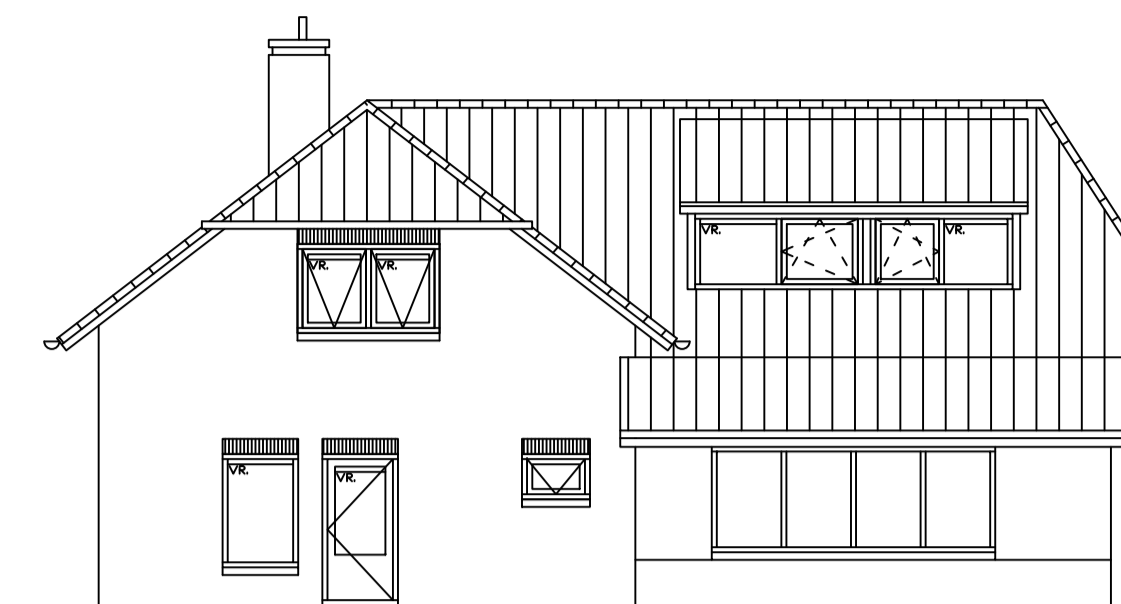
Voorgevel



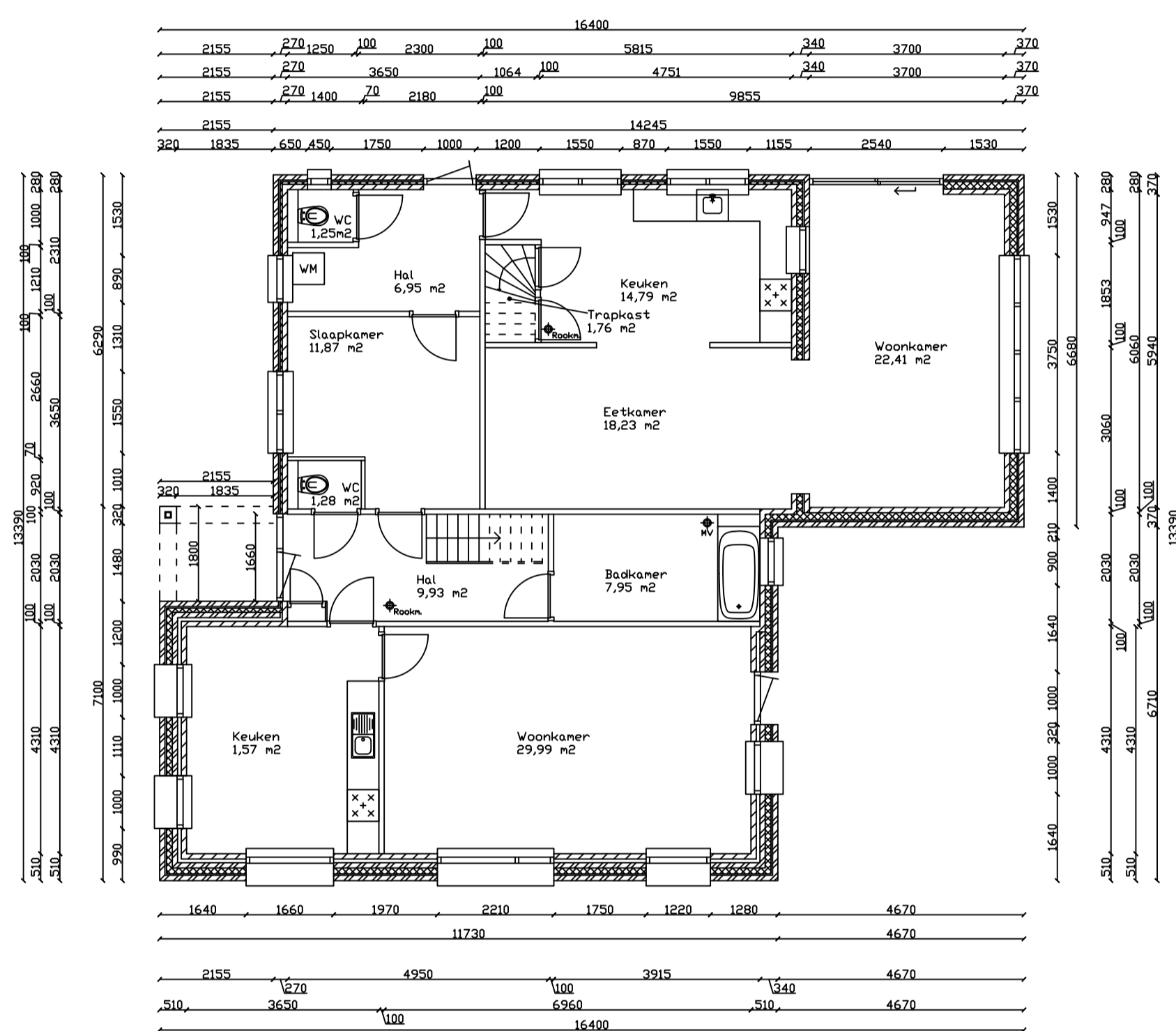
Linker zijgevel



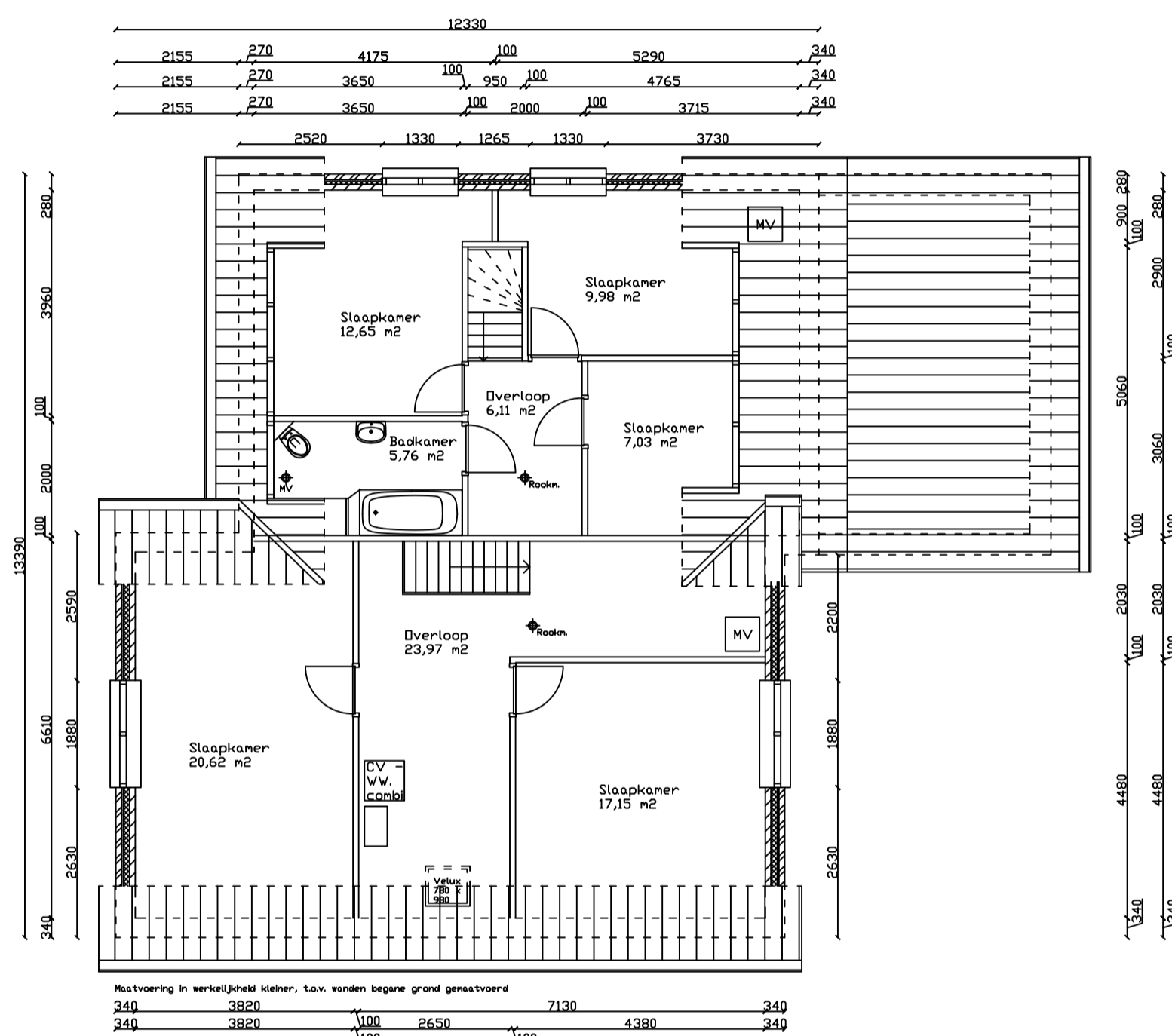
Achtergevel



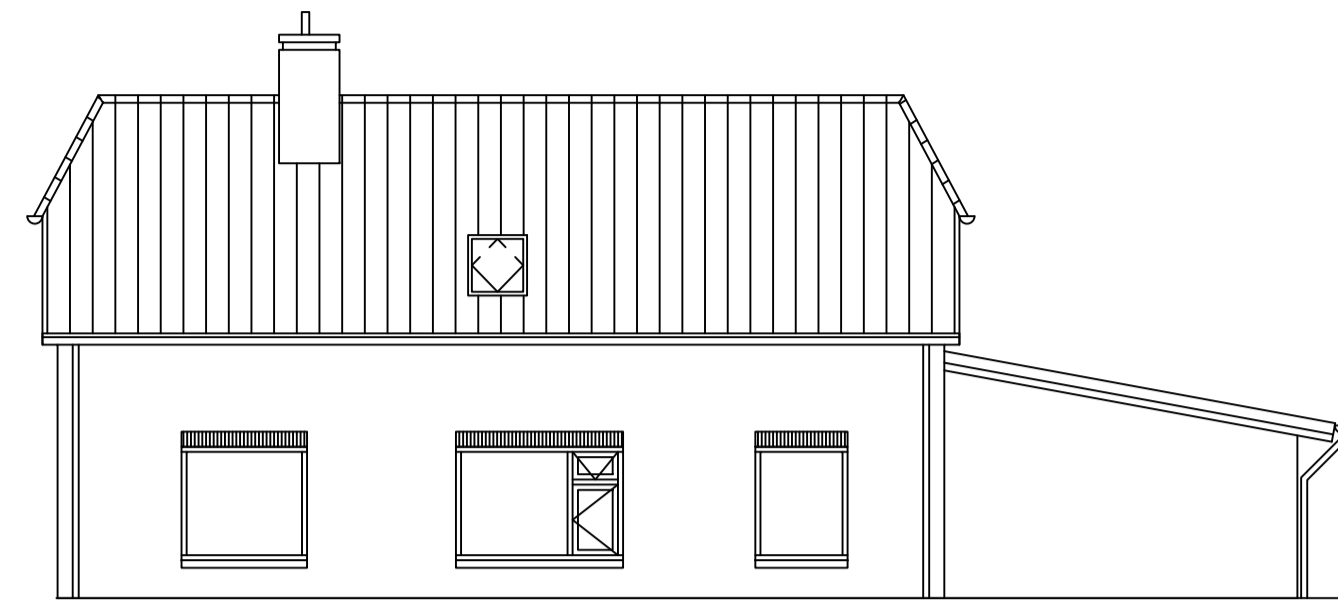
Rechter zijgevel



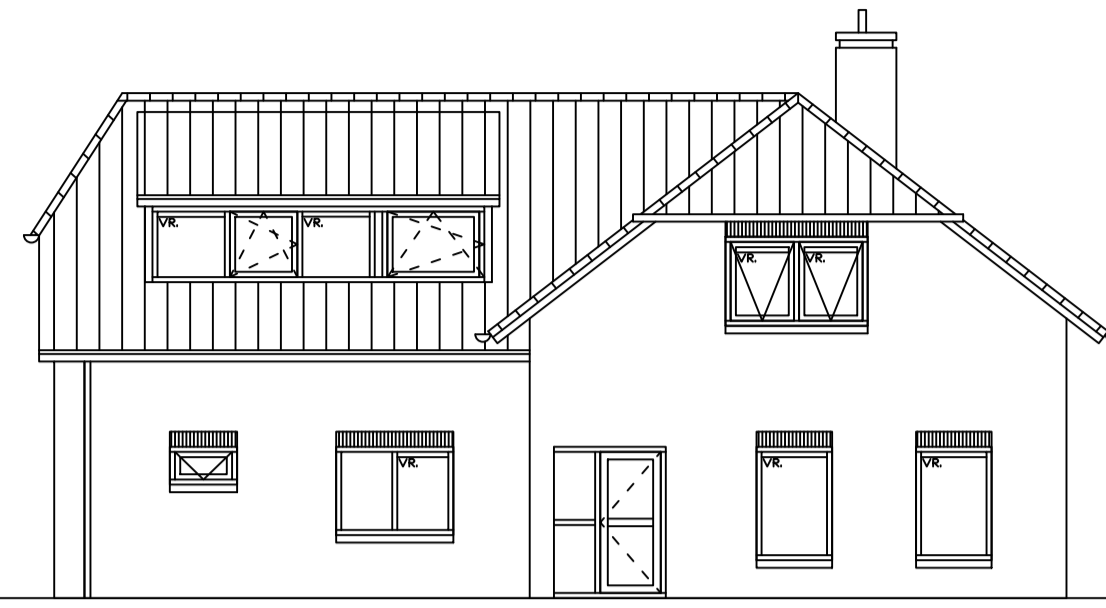
Begane grond



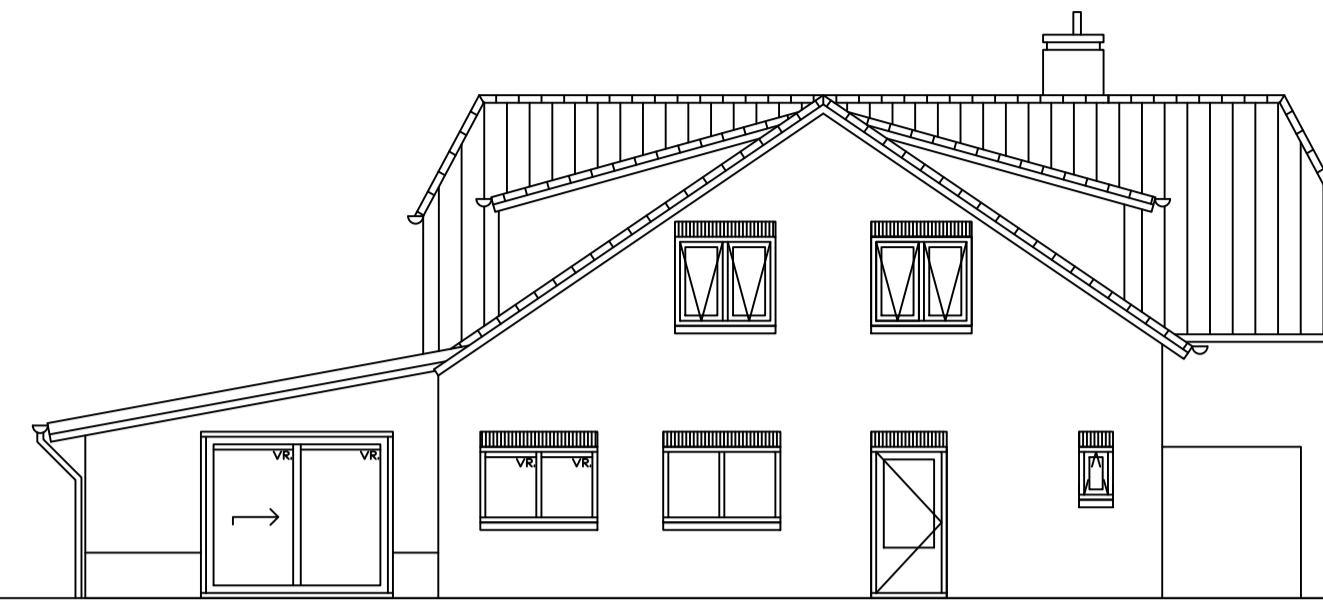
Eerste verdieping



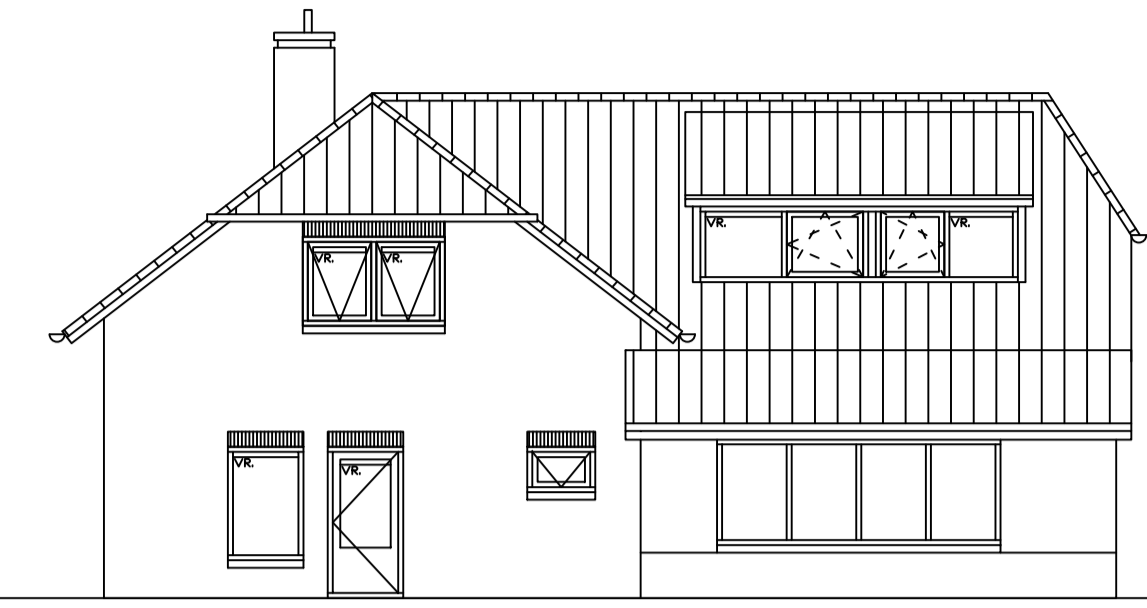
Voorgevel



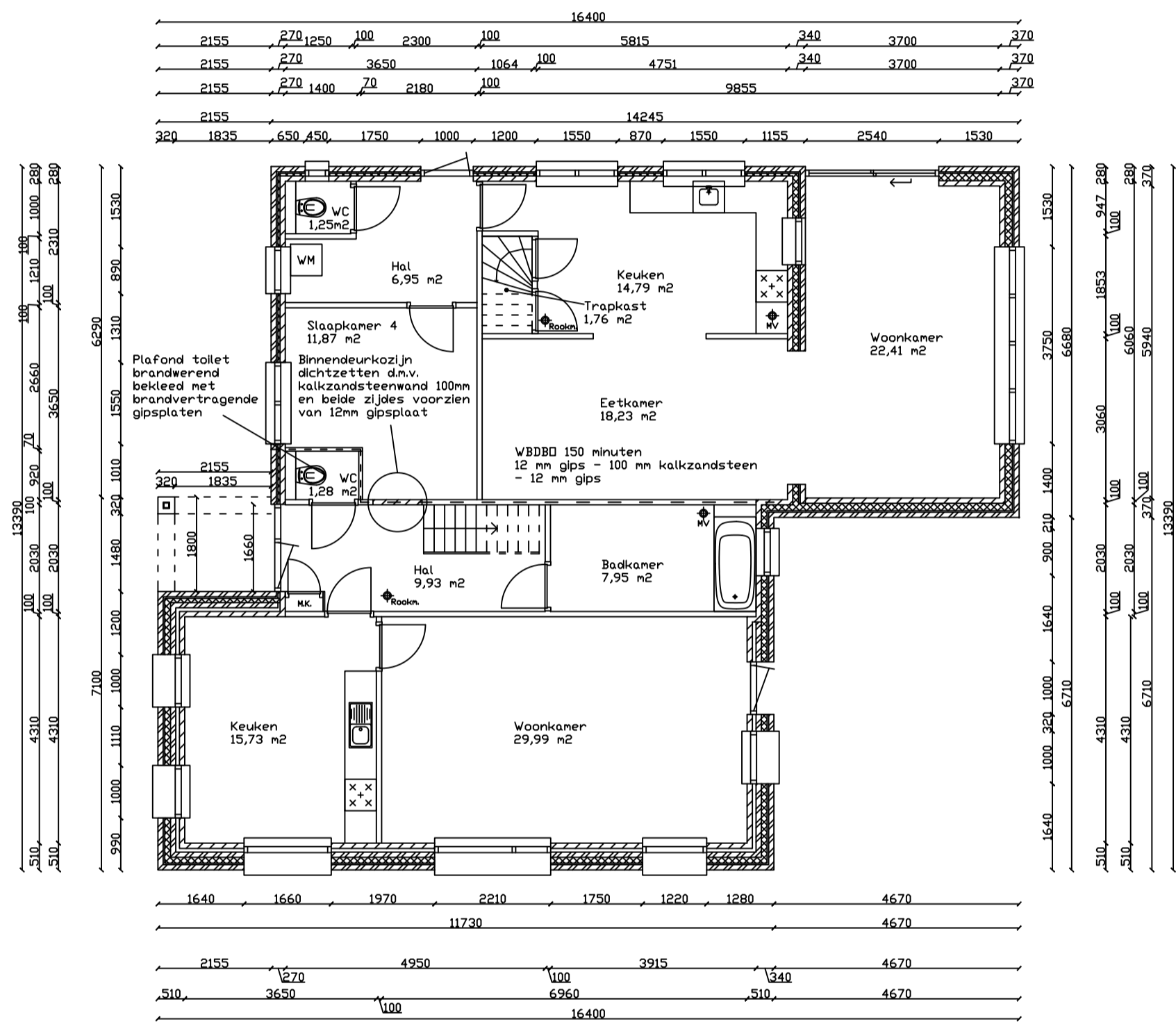
Linker zijgevel



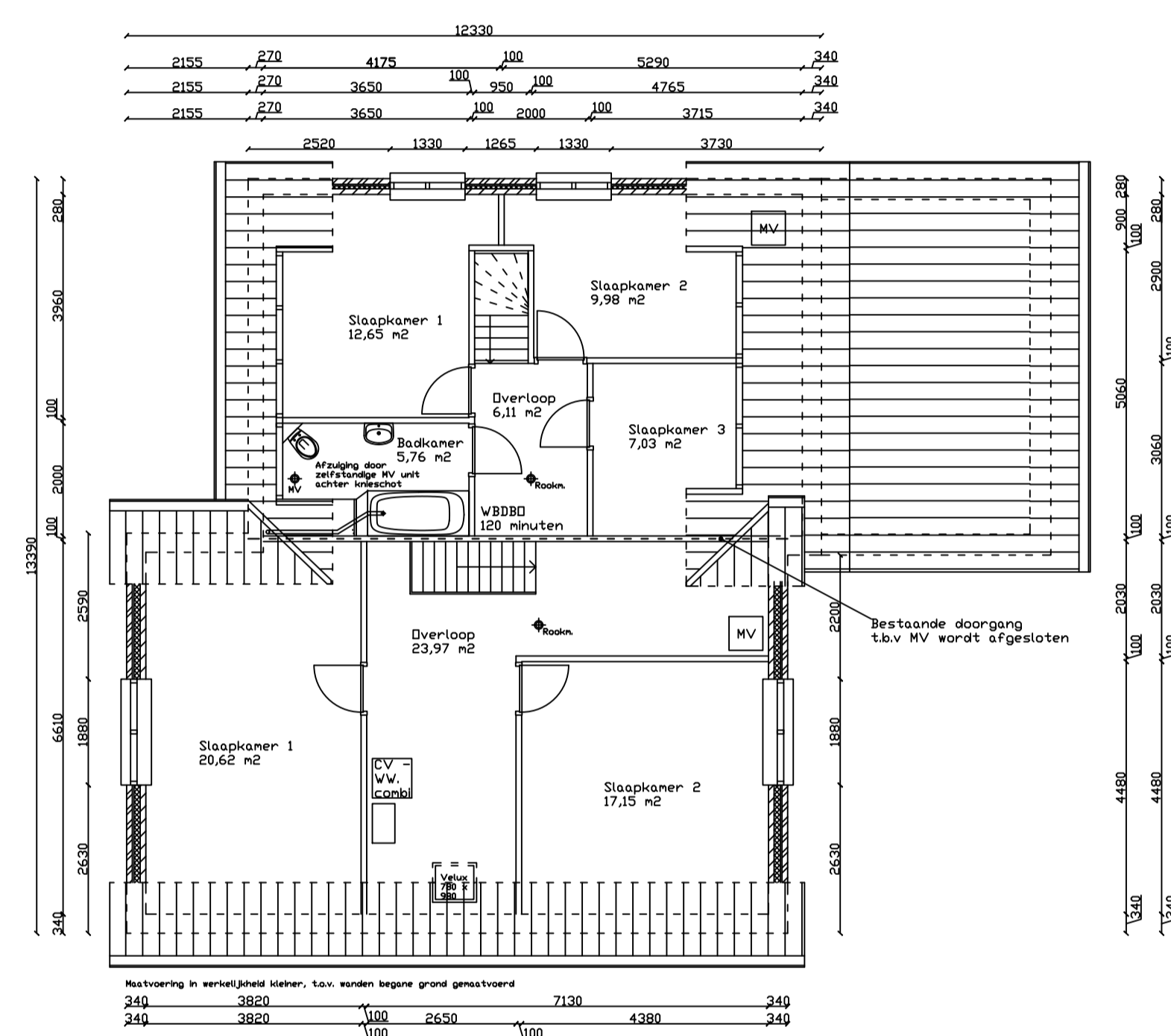
Achtergevel



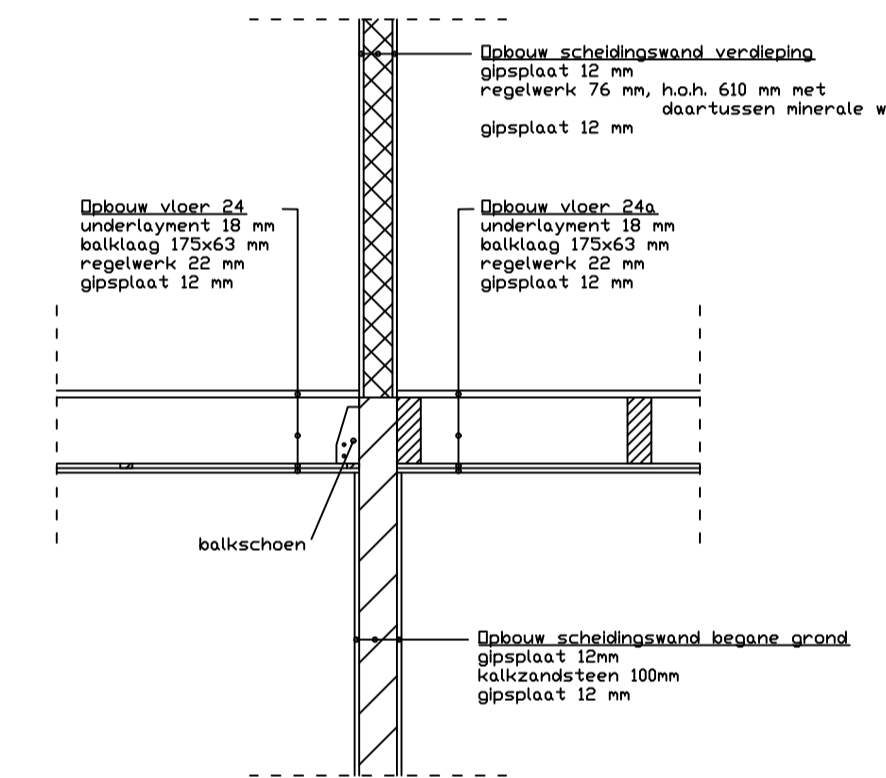
Rechter zijgevel



Begane grond

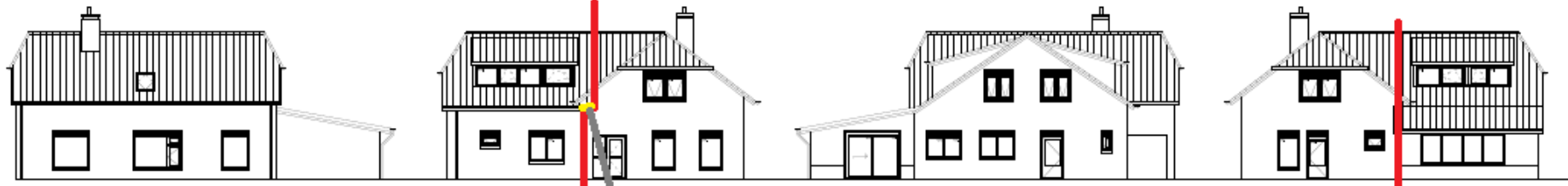


Eerste verdieping



Detail woningscheidende constructie 1:5

Materialisatie ruimte afwerkingen
 De wanden van alle ruimtes binnen de woning zijn afgewerkt dmv. gipsplaten met daar overheen een stucloag.
 De wanden van de toiletten, keukens en badkamers zijn afgewerkt met tegels.
 De plafonds van alle ruimtes zijn afgewerkt door een gipsplaat met daar overheen een laag spaciewerk.
 De vloer van de gehele begane grond is afgewerkt met tegelwerk. De verdelingsvloer is afgewerkt met PVC.



Voorgevel

Linker zijgevel

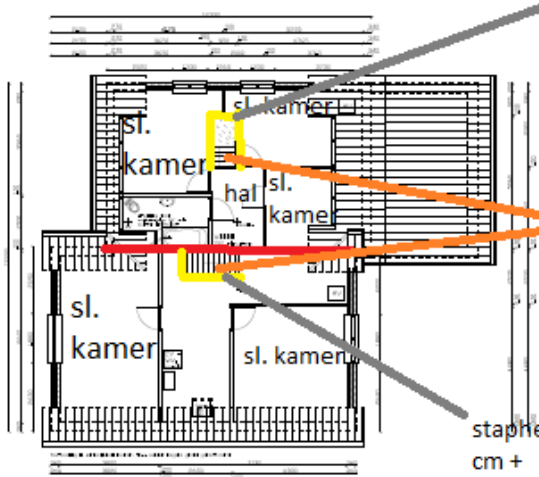
Achtergevel

Rechter zijgevel

wordt brandvertragend
gemaakt door spec. gipsplaten



Begane grond

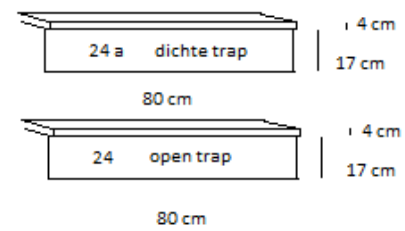


Eerste verdieping

wanden
rondom van de
slaapkamers

beide trappen zijn van
hout
gemaakt

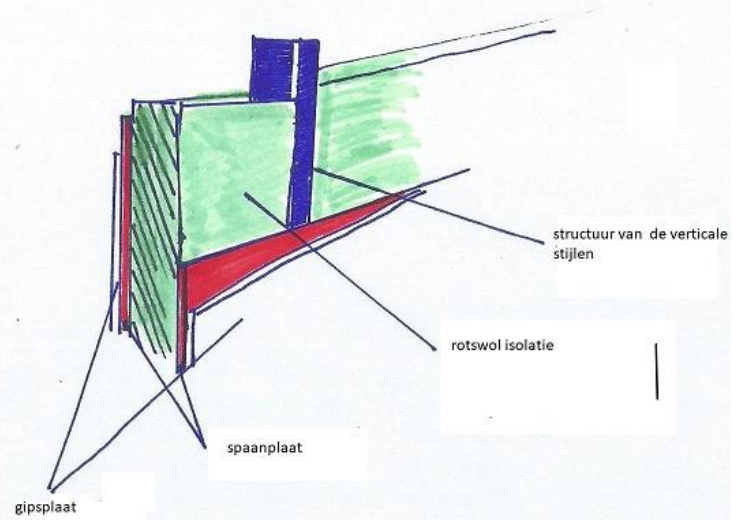
staptek 90
cm +



Daglichtberekening Hoevenweg 24a					
Ruimte	Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	Clta
Slaapkamer 1	2,2	2,75	0,8	1	1
Slaapkamer 2	1,568	1,96	0,8	1	1
Slaapkamer 3	1,152	1,44	0,8	1	1
Slaapkamer 4	1,192	1,49	0,8	1	1
Keuken	1,792	2,24	0,8	1	1
Woonkamer-eetkamer	5,7744	7,218	0,8	1	1

Daglichtberekening Hoevenweg 24					
Ruimte	Ae,i	Ad,i	Cb,i	Cu,i	Clta
Slaapkamer 1	0,928	1,16	0,8	1	1
Slaapkamer 2	0,928	1,16	0,8	1	1
Keuken	3,456	4,32	0,8	1	1
Woonkamer	4,568	5,71	0,8	1	1

Doorsnede scheidingsmuur /brand muur boven verdieping



Bij de badkamer is er nog extra tegelwerk tegen de wand.

De verwarmings buis gaat via de WC van Hoevenweg 24.
De buis zit verwerkt achter de ingebouwde wandcloset. Welke is afgewerkt met gipsplaat en tegelwerk tot aan het plavond.
Het plavond van de WC bij nr. 24 zal ook nog van extra brandwerende gipsplaat worden voorzien zodat dit aan de brand vertragende eisen voldoet.

doorsnede scheidingsmuur / brandmuur begane grond



Bij de badkamer is er nog extra tegelwerk tegen de wand.

Geachte heer

Dank voor uw bericht en ik heb er nog even weer wat onderzoek gedaan en een paar foto's gemaakt om het mogelijk nog wat te verduidelijken.

De eerste vraag gaat over de aansluiting van de brandmuur met de dakconstructie.

De brand muur is als prefab muur gemaakt en sluit dus in zijn geheel goed aan en is afgewerkt als op blz. 05 met een plint om e.v.t. naden toch te dichten als die er al zouden zijn.

Vraag nr 2 waar en hoe zit de doorvoer van water en de CV.

2 a De waterleiding loopt via de betonvloer naar de wc bij de achterdeur(onze voordeur) vandaar uit door de betonvloer naar de keuken. Daar hebben we een close-in boiler voor warm water (anders zou het wel erg veel water kosten om warm water aan de andere kant van het huis te krijgen)



(water afsluiter bij de achterdeur)

2 b De CV gaat via de WC van nr. 24 naar boven en daar komt het door een betegelde kolom naar boven en gaat dan door het plafond bij de badkamer van nr 24a uit en gaat van daaruit door het huis.



Aangezien het plafond er nog uit zal moeten bij de WC van nr 24 en het plafond en de aansluitingen nog brandveilig moeten worden gemaakt kan dit t.z.t. gelijk worden mee genomen bij de aanpassing van het huis, zodat het voldoet aan de huidige normen.