

Uw aanvraag ontvangen: 1 april 2022 **Ons kenmerk:** Z/22/656718 **Inlichtingen bij:** **Centrale nummer:** (0529) 48 83 88

Onderwerp: brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning **Datum:** 31 oktober 2022

Geachte heer

Wij hebben op 1 april 2022 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het perceel Koelmansstraat 85 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/22/656718.

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 1 november 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met 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,

Bijlage: Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 1 april 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het perceel Koelmansstraat 85 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Y, nummer 454. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/656718.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Na splitsing van de woning aan de Koelmansstraat

Gebruiksoppervlakte nummer 85: 97 m²

Gebruiksoppervlakte nummer 87: 138 m²

Brondocument: DOC/22/551230.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
22-040-01_ _____ pdf	OLO tekening	1 april 2022
Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden	OLO aanvraagformulier	1 april 2022
Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing	OLO bijlage	25 augustus 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, 31 oktober 2022

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Formulier melding start activiteit bouw;
- Formulier gereed melding activiteit bouw.

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 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 4" waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn. Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het gewenste gebruik van de woning door twee afzonderlijke wooneenheden is niet in overeenstemming

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 gebruiksfunctie : 'woonfunctie' is getoetst aan de bestaande bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet 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 2014' omdat het uiterlijk van het gebouw door de splitsen 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 naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke Onderbouwing Koelmansstraat". Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

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.

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.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website <http://www.natuurloket.nl>

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen

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

- a. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- b. 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.

FORMULIER MELDING START ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden'

òf

INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/22/656718 - SB

Datum vergunning : 31 oktober 2022

Melding start werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het adres Koelmansstraat 85 in Dalfsen.

Vergunninghouder :

Kadastraal bekend : Dalfsen
Aanduiding : Sectie Y / nummer 454

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum start werkzaamheden : _____

Naam

IBAN nummer : _____

(voor storten statiegeld)

t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder:

FORMULIER GEREEDMELDING ACTIVITEIT BOUW

Digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'

òf
INDIENEN BIJ DE GEMEENTE DALFSEN:

Eenheid Publieksdienstverlening
Antwoordnummer 822
7700 VK Dalfsen

Ons kenmerk : Z/22/656718 - GB

Datum vergunning : 31 oktober 2022

Gereedmelding voor de werkzaamheden met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden op het adres Koelmansstraat 85 in Dalfsen.

Vergunninghouder :

Kadastraal bekend : Dalfsen
Aanduiding : Sectie Y / nummer 454

INVULLEN DOOR VERGUNNINGHOUDER

Datum gereedgekomen werkzaamheden: _____

Naam

IBAN nummer : _____

(voor storten statiegeld)

t.n.v. : _____

Adres + Postcode : _____

Plaats : _____

Datum ingediend : _____

Handtekening vergunninghouder:

**Ruimtelijke Onderbouwing splitsing woning
Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.**

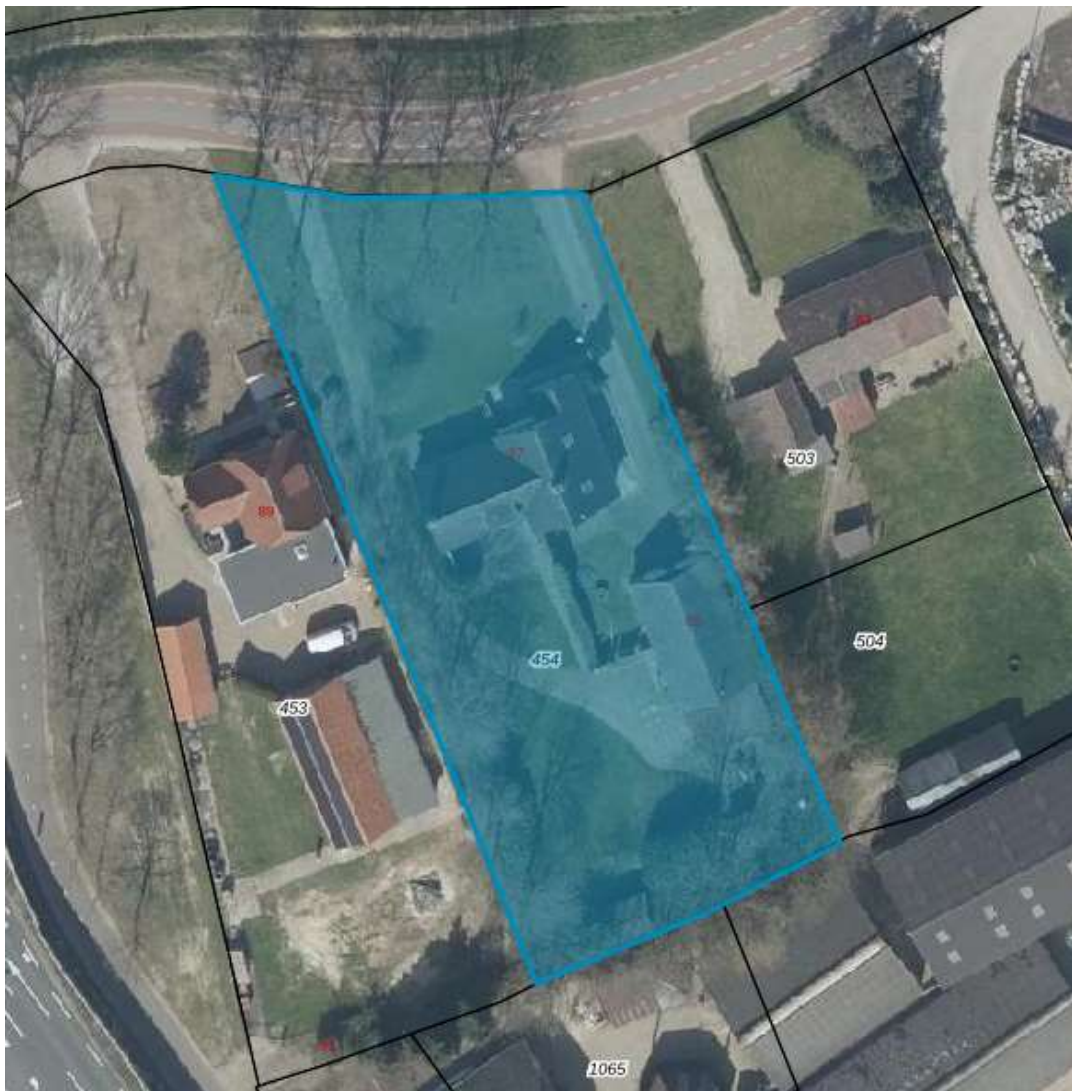
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woning gelegen aan de Koelmansstraat 85 en 87 in het buitengebied van Dalfsen. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie.

Initiatiefnemers zijn echter voornemens om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen, een ander conform het feitelijke gebruik. Dit is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021”, die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de locatie aan.

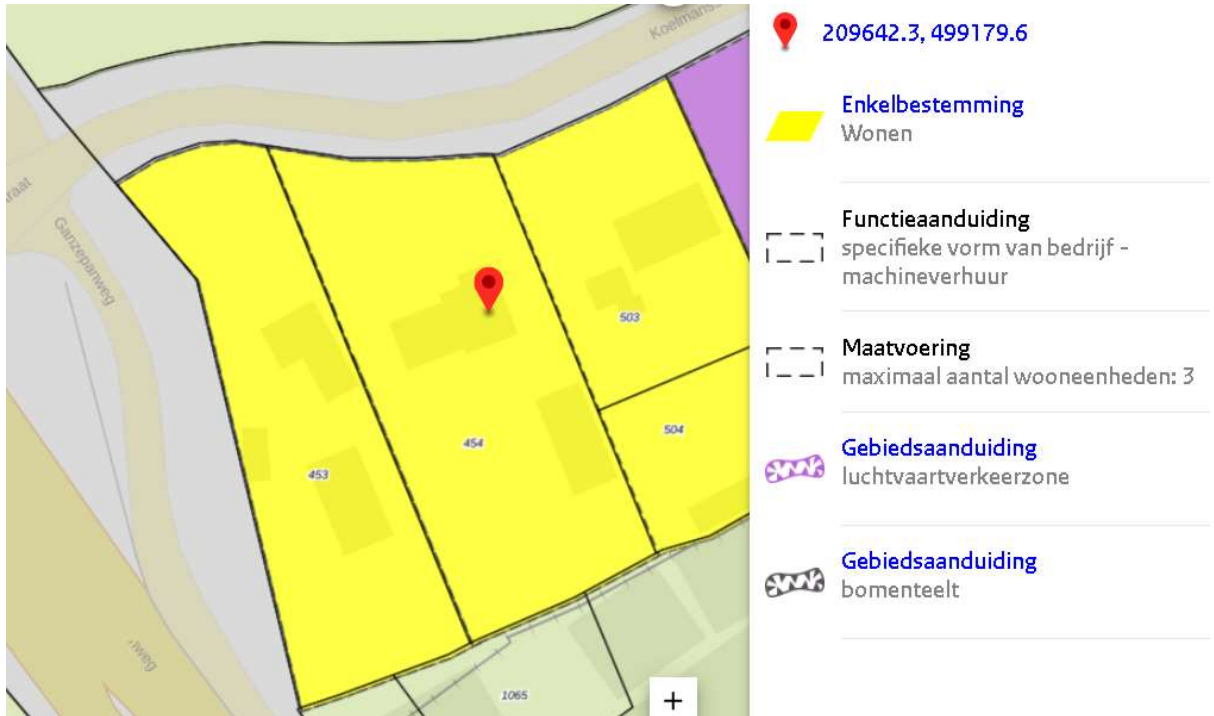


Kaart 1. Ligging van het perceel Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te 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 dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 4', Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machineverhuur', maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 3', Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' en Gebiedsaanduiding 'bomenteelt'. Dit is hieronder deels weergegeven.



Kaart 2. Huidige bestemming Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gewenste gebruik van de bestaande woning voor twee afzonderlijke wooneenheden is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie maar één woning is toegestaan. Het splitsen van de woning zou echter twee afzonderlijke woningen doen ontstaan.

Toekomstige situatie

De woonbestemming van het perceel Koelmansstraat 85 en 87 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 drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Koelmansstraat 85 en 87 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 117,94 m².

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1. Rijksbeleid

1.1.1 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 zoals bedoeld in de NOVI.

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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Door dit plan wordt er formeel één woning toegevoegd op de projectlocatie. Er wijzigt echter niets aan de bebouwing op het perceel. 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 hiermee geen sprake van extra ruimtebeslag.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

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 Adres 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. Hiermee is het plan niet in strijd met het principe van '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

Voor het perceel Koelmansstraat 85 en 87 geldt dat geen gebied specifieke beleidskeuzes van toepassing zijn.

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.

De planlocatie ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Kaart 3. Uitsnede ontwikkelingsperspectief Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Koelmansstraat 85 en 87 past binnen het ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van woningsplitsing van een bestaand gebouw waarbij geen extra ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woningen. Daarnaast is, hoewel formeel sprake is van het toevoegen van een woning, geen sprake van een plan waardoor omliggende agrarische bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nader op ingegaan.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de planlocatie zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de laag van de beleving. De 'stedelijke laag' is in dit geval gezien de ligging in het buitengebied niet van toepassing. Na vermelding van de drie relevante gebiedskenmerken vindt een gezamenlijke toetsing plaats.

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.

De planlocatie, voor zover het de woning betreft, is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype Dekzandvlakte en ruggen.



Kaart 4. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'

Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

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.

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 van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype Oude Hoevenlandschap.

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.



Kaart 5. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarisch cultuurlandschap Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Het Oude Hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

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'. Tevens is het gebiedstype 'Informeel en trage netwerk' van toepassing. 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, erfbepantingen 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 informeel 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.

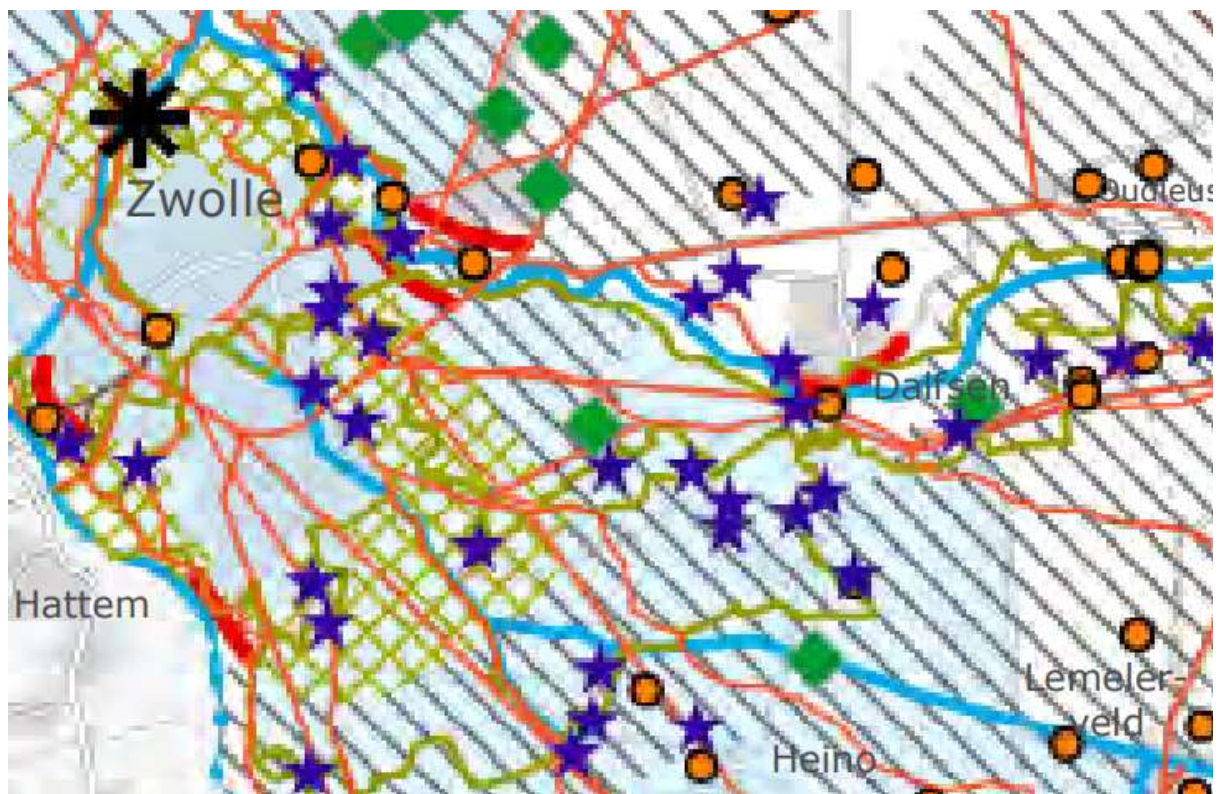
Conclusie

De ontwikkeling op het perceel Koelmanstraat 85 en 87 past binnen deze gebiedskenmerken.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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 beleving. 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 van de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'IJssellinie inundatieveld' en 'Donkerte'.



Kaart 6. Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving'

Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2021

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

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.

2.2.4.5 Conclusie gezamenlijke toetsing aan de geldende gebiedskenmerken

In dit geval is sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. Hiermee is er geen sprake van relevante activiteiten in relatie de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ontwikkeling heeft hier dan ook geen negatieve effecten op. Met betrekking tot 'Donkerte' wordt opgemerkt dat de woning in de huidige situatie al wordt bewoond door twee huishoudens. De splitsing van deze woning in twee afzonderlijke wooneenheden binnen de bestaande woning heeft dan ook geen toename van lichtuitstraling tot gevolg in vergelijking met de reeds bestaande situatie ter plaatse.

2.2.5 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.

De planlocatie ligt op de structuurvisiekaart in het gebied 'Parels in het Landschap'.

Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.



Kaart 7. Uitsnede structuurvisiekaart

Parels Bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalftsen

2.3.1.1 Karakteristiek Parels in het Landschap.

Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen (Rechteren, Mataram, Den Aalshorst, De Horte, Den Berg, Hessum en Leemcule). De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de luiken is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen.

Meer naar het westen gaan de bossen en landgoederen over in glooiende, agrarische gebieden. De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbepanting, erfbepanting, bepantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het gebied een aangename en aantrekkelijke afwisseling. In het gebied bevindt zich de fraaie en actieve kern Hoonhorst. Hoonhorst heeft zich aan de noord en zuidzijde van de dekzandrug ontwikkeld. De woningbouw wordt aan de noordoostzijde begrensd door een bosgebied dat tot het Natuur Netwerk Nederland behoort. Aan de zuidoostzijde ligt het Kulturhus van Hoonhorst waarin onderdak wordt geboden aan diverse maatschappelijke functies.

Hoonhorst wordt ontsloten via de Koelmansstraat, de Oude Vechtsteeg, en de landwegen Zwarteweg-Lage Weide. Hierop sluiten direct enkele woonstraten aan.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalftsen.

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen..

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting projectlocatie

Conclusie

Hoewel met de woningsplitsing van de bestaande woning formeel sprake is van het toevoegen van een woning op de projectlocatie, is wel sprake van een ontwikkeling die past binnen de ontwikkelingsrichting in het jonge heideontginningslandschap. Er is geen sprake van bouwactiviteiten waarmee de woning wordt vergroot. Hiermee heeft de ontwikkeling in relatie tot de reeds bestaande situatie geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan de landbouw als zijnde belangrijkste functie in dit gebied.

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 aan Koelmansstraat 85 en 87 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

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

- 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 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. De planlocatie ligt in het deelgebied 'Kampenlandschap'

Kampenlandschap  Ontwikkelen kleinschalige landschapsstructuur (erf-, steilrand-, weg- en kavelgrensbeplanting natuurlijk akkerrandbeheer)  Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen Aanleg/ herstel kerkpaden/ boerenlandpaden, ommetjes ter versterking recreatieve beleving (Cultuur) historische lijn Overijssels Kanaal versterken door middel van begeleidende beplanting en handhaving bomenrij met name aan de oostkant van Lemelerveld	H K E
	A W
	B
	R
	S

Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door:

- H herstel en aanleg houtsingels
- K herstel en aanleg kavelgrensbeplanting
- E herstel en aanleg erfbeplanting
- W herstel en aanleg wegbeplanting
- M versterking microrelief

Versterken doorzicht en openheid door:

- O dunnen of verwijderen bomenrijen

Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door:

- B oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met waterretentie

Versterken biodiversiteit door:

- G natuurlijk graslandbeheer
- A akkerrandbeheer

Versterken cultuurhistorie door:

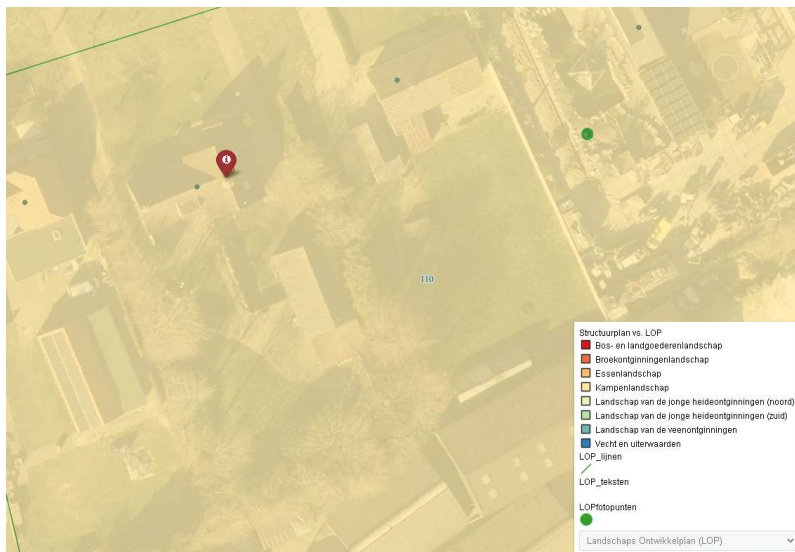
- S aanleg solitaire bomen, bomenrijen of lanen

Versterken belevingsmogelijkheden door:

- R herstel en aanleg routes, paden en ommetjes

Naast deze gebiedsgewijze benadering van maatregelen zijn er twee categorieën maatregelen die generiek zijn. Ze gelden voor het gehele grondgebied en zijn dus niet gekoppeld aan een bepaald deelgebied. Het betreft:

- C herstel cultuurhistorische (waardevol maar geen monument) bebouwing (hooibergen, schaapskooien, bakhuysjes en dergelijke)
- BK verbeteren van de beeldkwaliteit (bebouwing met erven in relatie tot het landschap)



Kaart 8. Uitsnede LOP Bron: iNzicht kaartviewer Dalftsen

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalftsen.

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

De archeologisch verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen middels archeologische dubbelbestemmingen. In dit geval is dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 4' van toepassing (zie ook paragraaf 1.2).

Ter plaatse van deze gronden geldt normaal een onderzoeksplicht, maar aangezien de huidige situatie niet veranderd, is deze onderzoeksplicht voor de woningsplitsing niet nodig.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het splitsen van de woning is geen bodemonderzoek nodig. De functie is en blijft wonen. De oppervlakte voor 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 energieverbruik, meer duurzame energie en meer circulair.

In dit geval is sprake van woningsplitsing van een bestaande woning waarbij geen sprake is van enige uitbreiding van de bebouwing op het perceel. In het kader van dit plan zijn er geen duurzaamheidsvereisten.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,77 km. Gezien de relatief grote afstand van het perceel tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een AERIUS-berekening, verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland

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 negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

Ruimtelijke onderbouwingsplanning woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

Omdat er geen wijziging van de bestaande situatie/bebouwing plaatsvindt, 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 gemeente Dalfsen 2019.



Kaart 10. Koelmansstraat 85 en 87 Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de Basisnet route N35. Daarnaast ligt het plangebied binnen de groepsrisico zone van een hoge druk aardgastransportleiding (A-510), met 36 inch diameter en gasdruk van 66 bar. Het plangebied ligt buiten de 10-6 PR contour,

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

dus de planontwikkeling kan plaatsvinden mits de verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Het plangebied ligt in het licht rode gebied. Dit betekent dat externe veiligheid een rol speelt.

Verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar de personendichtheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Personendichtheid

Omdat de huidige legale woonsituatie wordt gewijzigd is 2 wooneenheden veranderd er feitelijk niets aan het aantal aanwezige personen. Dus de personendichtheid verandert door deze planologische procedure niet. Verder ligt het plangebied weliswaar tussen andere panden in, maar rondom is er sprake van een dun bevolkt landelijk gebied. De hoogte van de groepsrisico ligt daarmee ver van de oriëntatiewaarde. De hoogte neemt niet toe en zal de oriëntatiewaarde ook niet overschrijden.

Bestrijdbaarheid

- Scenario BLEVE bij wegvervoer LPG over N35

Door een incident op de N35 ontstaat brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken.

Door de brand lopen de temperatuur en de druk in de tank op. De tank bezwijkt, het LPG komt vrij en ontsteekt. Hierbij ontstaat een drukgolf en een grote vuurbal. De effecten hiervan zijn schade en (dodelijke) slachtoffers in de omgeving. Tussen het plan en de N35 staat een geluidscherm deze draagt bij aan effectbeperking bij een BLEVE.

De hulpdiensten moeten zo spoedig mogelijk blussen. Door de goede bereikbaarheid is de snelheid waarmee wordt geageerd cruciaal. Het plan heeft hier verder geen invloed op.

- Scenario fakkelbrand hoge druk aardgasleiding A-510

Bij (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in de hogedruk aardgasleiding A-510. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. Deze duurt totdat de druk, na het inblokken van de leiding, gelijk is aan de omgevingsdruk. Deze fakkelbrand kan voor de grootste leidingen tot een hoogte van enkele honderden meters reiken. De fakkelbrand is hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

De buisleidingen worden door de leidingbeheerder gemonitord. Indien er een incident plaatsvindt bij een buisleiding kan het leidinggedeelte waar het incident plaats heeft worden ingeblokkt. Omdat het inblokken grote consequenties kan hebben voor de gasvoorziening in een groot gebied wordt dit zorgvuldig afgewogen. Het kan dan ook enige tijd duren voordat het leidingdeel wordt ingeblokkt. Afhankelijk van de grootte van het ingeblokke gedeelte, de drukval en de tijd die nodig is om het leiding gedeelte in te blokken kan de leiding tot enkele uren blijven branden. De mogelijkheden van de brandweer zijn echter zeer beperkt en richt zich op het bestrijden van secundaire branden. Er zijn geen mogelijkheden tot effectief optreden bij de bron, een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding.

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de Koelmansstraat en is vanaf 2 zijden goed te bereiken.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het splitsen van inwoning waardoor er 2 zelfstandige wooneenheden ontstaan. Het betreft gewone woningen en daardoor kunnen de bewoners zelfstandig bij een calamiteit de woningen ontvluchten. De toegang tot beide woningen vindt plaats via de Koelmansstraat en dat is gezien vanaf de aardgastransportleiding van de leiding af. De goede kant op.

De N35 heeft aan de zijde van het plangebied een geluidscherm. Mogelijk dat het scherm ook beschermd tegen de gevolgen van een calamiteit op de N35.

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Door de splitsing van de woning neemt het groepsrisico niet toe, het groepsrisico is aanvaardbaar.

3.6 Milieuzonering

In dit geval is met de splitsing formeel weliswaar sprake van de toevoeging van een woning, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande woning. Er is geen sprake van uitbreiding van de woning en/of bouwmogelijkheden. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omgekeerd is vanwege bovenstaande ook geen sprake van de belemmering in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van omliggende milieubelastende functies. Tevens is geen sprake van een wijziging in relatie tot en woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) 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.

In dit geval is sprake van de planologische splitsing van een woning waar reeds sprake is van een bestaande inwoningssituatie. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wgh.

3.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet "in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van het perceel en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen aangezien reeds sprake is van een inwoningssituatie. Hoewel er formeel een woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een toename van het aantal personen ter plaatse. De feitelijke situatie wordt enkel planologisch ingepast..

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 Watertoetsproces

Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Koelmansstraat 85 en 87 te Dalfsen.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Deze toets heeft geleid tot het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het plan betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing en heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Bovenstaande conclusie is 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 Overstromingsrisicoparaagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf 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. Dit is hieronder zichtbaar.

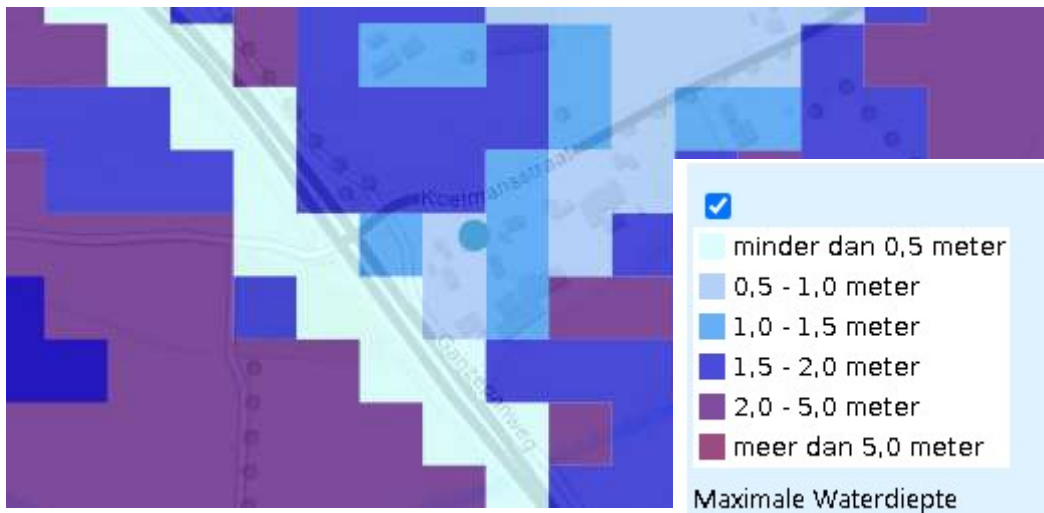


Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart Bron: Omgevingsverordening Overijssel 2021

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 0,5 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.

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.



Kaart 13. Uitsnede IPO risicokaart Bron: IPO risicokaart

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 Koelmansstraat 85 en 87 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 drie naar maximaal vier woningen. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning Koelmansstraat 85 en 87 de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en wordt de inhoud gemaximeerd op 750m³. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt gemaximeerd op 117,94 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.

Bouwbesluit 2012

Onderstaande staan zij bestaand als minimaal eisen. In de praktijk kan voor nog meer eisen worden gevraagd.

Minimaal eisen bouwtechnische voorschriften artikel 2.1.2.2.3 Bouwbesluit
 Eerste etage vloer constructie artikel 2.1.2.2.3.2 Bouwbesluit
 Overige constructieve eisen artikel 2.1.2.2.3.3 Bouwbesluit
 Overige constructieve eisen artikel 2.1.2.2.3.4 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.1 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.2 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.3 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.4 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.5 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.6 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.7 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.8 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.3.9 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.1 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.2 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.3 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.4 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.5 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.6 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.7 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.8 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.9 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.10 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.11 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.12 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.13 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.14 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.15 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.16 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.17 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.18 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.19 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.20 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.21 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.22 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.23 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.24 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.25 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.26 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.27 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.28 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.29 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.30 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.31 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.32 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.33 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.34 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.35 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.36 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.37 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.38 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.39 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.40 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.41 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.42 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.43 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.44 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.45 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.46 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.47 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.48 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.49 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.50 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.51 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.52 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.53 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.54 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.55 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.56 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.57 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.58 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.59 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.60 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.61 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.62 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.63 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.64 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.65 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.66 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.67 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.68 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.69 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.70 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.71 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.72 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.73 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.74 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.75 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.76 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.77 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.78 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.79 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.80 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.81 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.82 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.83 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.84 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.85 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.86 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.87 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.88 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.89 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.90 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.91 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.92 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.93 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.94 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.95 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.96 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.97 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.98 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.99 Bouwbesluit
 Artikel 2.1.2.4.100 Bouwbesluit



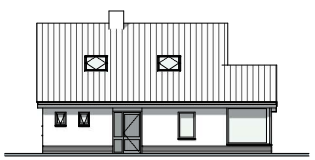
Voorgevel bestaand



Rechtergevel bestaand



Achtergevel bestaand



Linkergevel bestaand



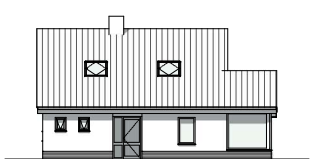
Voorgevel gewijzigd



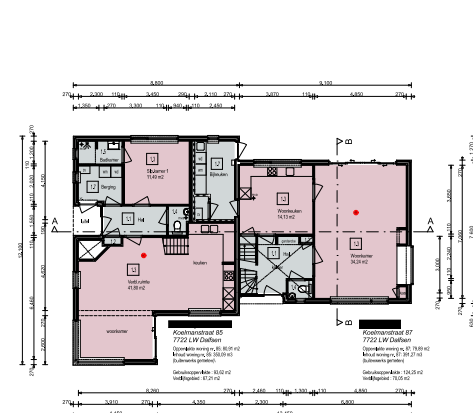
Rechtergevel gewijzigd



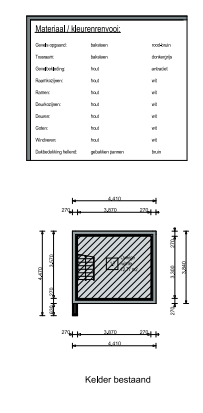
Achtergevel gewijzigd



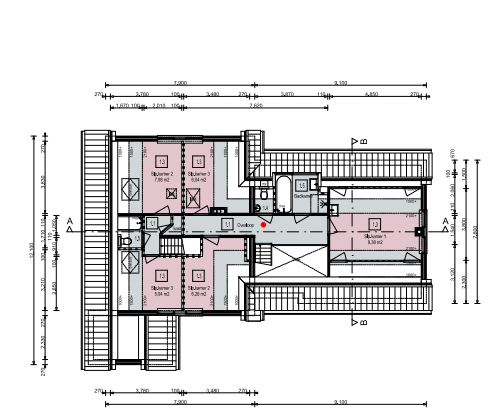
Linkergevel gewijzigd



Begane grond bestaand



Kelder bestaand



1e verdieping bestaand

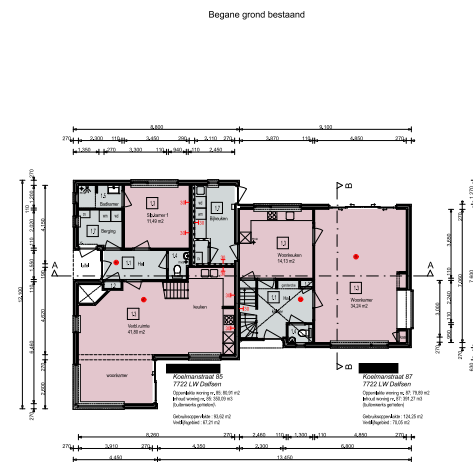


Doorsnede A-A bestaand

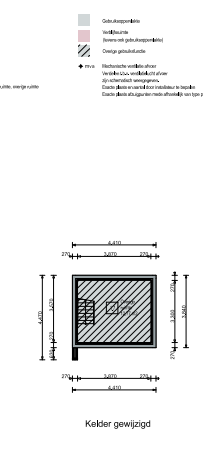
Doorsnede B-B bestaand

Doorsnede A-A gewijzigd

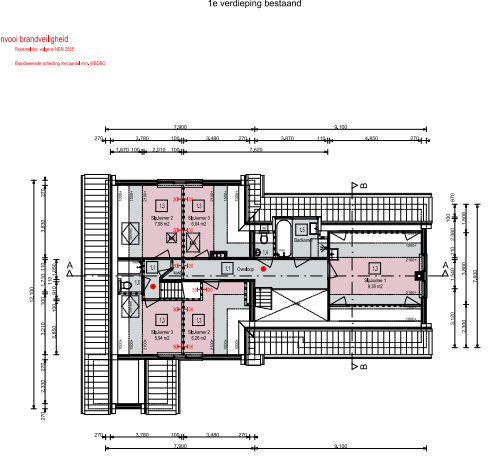
Doorsnede B-B gewijzigd



Begane grond gewijzigd



Kelder gewijzigd



1e verdieping gewijzigd

Renooi brandveiligheid
 • Verwijdering van brandveiligheidsmaatregelen
 • Brandveiligheidsmaatregelen toevoegen



Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Plan: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen

Project: Bestaande woning splitsen tot twee woonwoningen
 a.d. Koelmaarsstraat 47, 7722 LP te Duffelen



BOUWTEKTUUR
 bouwkundig advies en tekenwerk

Woonstraat 25
 7722 LP Duffelen
 Tel: 0559-70009
 www.bouwtektuur.nl

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6870813
Aanvraagnaam	Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden
Uw referentiecode	22-040
Ingediend op	01-04-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden a.d. Koelmansstraat 85-87 te Dalfsen.
Opmerking	Gaarne legeskosten factureren naar opdrachtgever c.q. aanvrager.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	x
Bijlagen n.v.t. of al bekend	x
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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7722LW
Huisnummer	85
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Koelmansstraat
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	NR. 85 & 87

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	n.v.t.
----------------------------------	--------



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 30min. brandwerende scheidingsmuur i.v.m. bestaande woning splitsen tot twee wooneenheden.

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? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

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	baksteen	rood-bruin
- Plint gebouw	baksteen	donkergrijs
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	wit
- Deuren	hout	wit
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking	gebakken pannen	bruin

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

bestaande inwoning splitsen tot twee wooneenheden.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

inwoning.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

twee wooneenheden.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	01-04-2022	In behandeling