




**Uw aanvraag ontvangen:**  
3 januari 2022

**Ons kenmerk:**  
Z/23/704653

**Inlichtingen bij:**  


**Centrale nummer:**  


**Onderwerp:**  
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

**Datum:**  
6 december 2023

Geachte ,

U heeft op 3 januari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een inwoonsituatie naar twee wooneenheden aan Poppenallee 15, 7722 KW Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

#### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

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

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

#### **Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)**

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Poppenallee 15: gewijzigd gebruiksoppervlakte in vergunning opnemen: 113 m2.

Poppenallee 15B: gewijzigd gebruiksoppervlakte in vergunning opnemen: 113 m2.

Brondocument: DOC/23/697309

### **Wij maken het besluit bekend**

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN ([www.dalfsen.nl/kernpunten-0](http://www.dalfsen.nl/kernpunten-0)), in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 12 december 2023. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via [www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht)

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

### **Heeft u vragen?**

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/23/704653 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

Wabo casemanager | vergunningen

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur,

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704653 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Bouwbesluit

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: eenheid Ruimte</li><li>- E-mail: <a href="mailto:wabo@dalfsen.nl">wabo@dalfsen.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0529</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/23/704653</li></ul>
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 6 juli 2022 hebben wij u tot en met 1 december 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 17 november 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### **Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend**

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 augustus 2023 tot en met 20 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

### **U ontvangt van ons de omgevingsvergunning**

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

### **Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)**

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

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

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

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

### **Het bouwen van een bouwwerk**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen'**

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

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

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

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

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

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

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Bedrijf
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

#### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

## **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen inclusief de daarbij behorende herzieningen'**

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 6.2.2. bedrijfswoningen sub a per bestemmingsvlak is ten hoogste één (bedrijfs)woning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' alleen een inpandige bedrijfswoning is toegestaan. Hiermee is uw plan in strijd met het bestemmingsplan.

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

Wij zijn bereid om mee te werken aan uw project met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo.

### **Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen**

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing splitsing Poppenallee 15 en 15B en wijziging bestemming Poppenallee 15, 15A en 15B, van mei 2023 (document nr: D2023-00085120), zoals bij dit besluit is bijgevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

### **Afwijken en wijzigen van het bestemmingsplan**

Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. In artikel 6.7 van het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en in de bestemming 'Wonen' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige bedrijfswoning.

### Vooroverleg met Provincie/Rijk

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

### Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Volgens de "Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is" wordt voldaan aan de algemene toepassingsvoorwaarden onder A en onder C (Buitengebied; Overig – plannen die passen binnen een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan). Het wijzigen van het bestemmingsvlak naar de

bestemming 'Wonen' is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid onder artikel 6.7 van het bestemmingsplan. Tevens heeft de gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021" vastgesteld.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet vereist.

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

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en de daarbij behorende herzieningen, bestemming(en) Bedrijf
- Artikel 47 van het bestemmingsplan, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken.

### **Conclusie**

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/23/704653 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	17-11-2022	geanonimiseerd 6563097_1668682312525_publiceerbare aanvraag.pdf	D2023-00119803
2.	17-11-2022	6563097_1638479634570_21- 136_geanonimiseerd	D2023-00119591
3.	17-11-2022	6563097_1638479666851_BBSL_15 geanonimiseerd	D2023-00119785
4.	17-11-2022	geanonimiseerd6563097_1668152037393 _22055016_verkennend_asbest- bodemonderzoek_Poppenallee_15_- 15a_en_15b_in_Dalfsen.pdf	D2023-00119809
5.	6 juni 2023	6563097_1686053786761_Ruimtelijke_on derbouwing_woningsplitsing_Poppenallee_ 15_en_15B.pdf	D2023-00085120
6.	17-11-2022	6563097_1643022347087_BBSL_15b geanonimiseerdf	D2023-00119791
7.	03-08-2023	geanonimiseerd 6563097_1675248032991_Rapp.Poppenal lee_15.pdf	DOC/23/700474