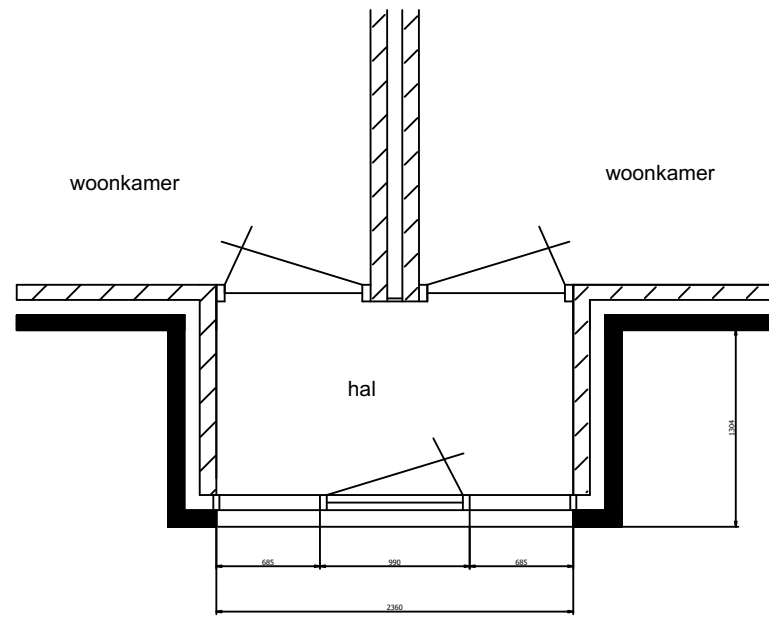
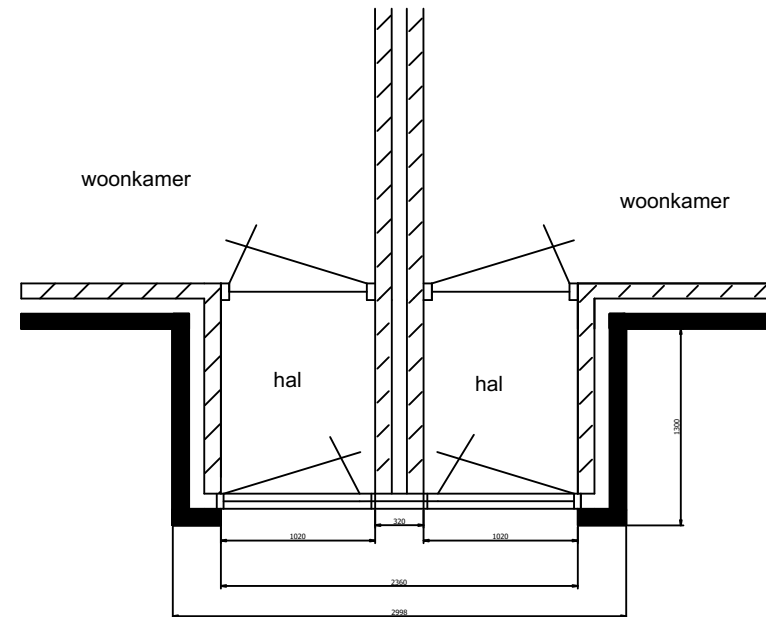


OUDE SITUATIE (bovenaanzicht)

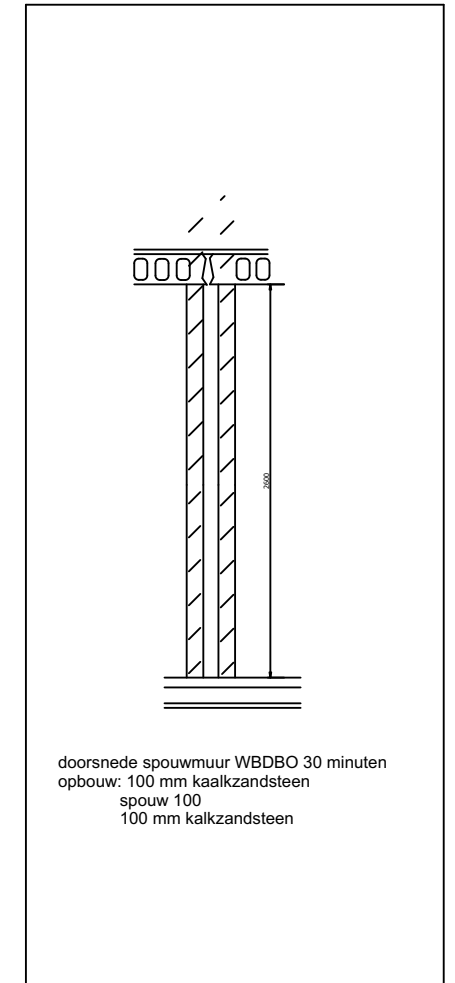


voorportaal gezamenlijk

NIEUWE SITUATIE (bovenaanzicht)

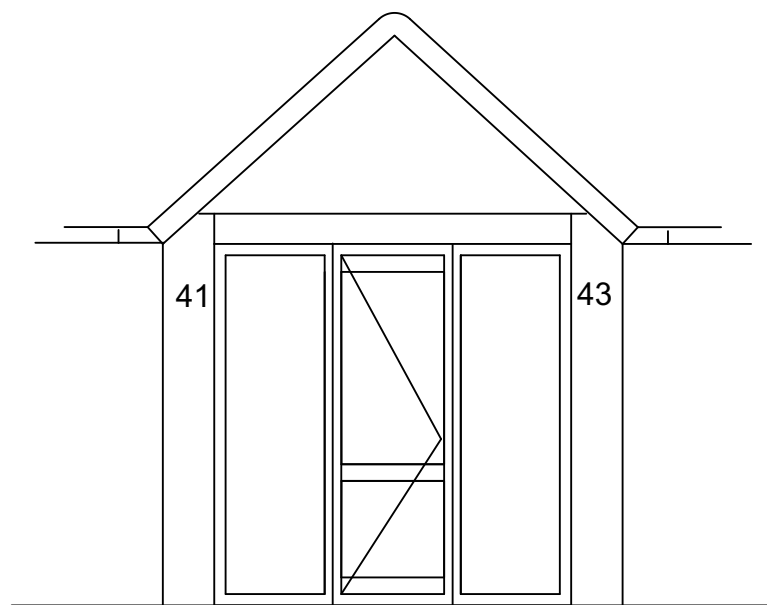


voorportaal afzonderlijk

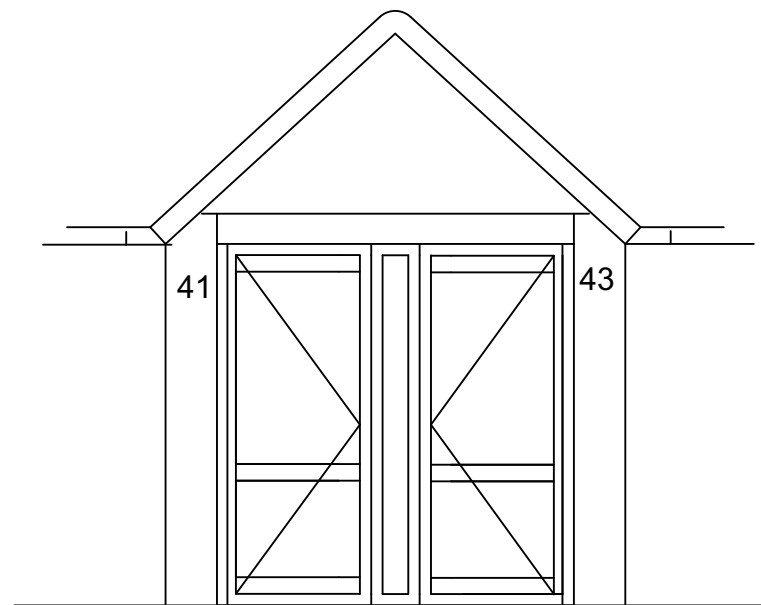


Bouwkundige werkzaamheden:

- Aanpassen voorpui
- doortrekken tussenmuur (spouw) tot aan voormuur/ pui (brandwerendheid als bestaand)



OUDE SITUATIE (vooraanzicht)



NIEUWE SITUATIE (vooraanzicht)

... ontwerp en vormgeving
Doreaux Bouwmanagement

OPDRACHTGEVER :

kadastraal sectie W nr 682 en 683 gemeente Dalfsen

BETREFT : Westeinde 41en 43
 Bouwkundige aanpassing bestaande tussen muur (doortrekken tot aan entree pui)
 Brandwerend uitvoeren volgens bestaand en detail tekening dd 3-1 2013

WERKNUMMER: 23-03 BLADNUMMER: SO-01

DATUM : 18 december 2023
 FASE aanvraag OMGEVINGS VERGUNNING TBV WONING SPLITSING
 SCHAAL :1:50

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8286141
Aanvraagnaam	Woningsplitsing Westeinde 41 -43
Uw referentiecode	
Ingediend op	19-12-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing (van inwoning naar twee woningen.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Welstand
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Installaties Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Constructieve veiligheid Gezondheid
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	7711BV
Huisnummer	41
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oosteinde
Plaatsnaam	Nieuwleusen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Situatie is inwoning en heeft daarom al 2 nummers. Westeinde 41 en 43
----------------------------------	---



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 -

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? 84

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 77

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	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

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
ningsplitsing_westeinde_41-43_131223_pdf	Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing westeinde 41-43 131223.pdf	Anders	19-12-2023	In behandeling
15-18_bestektekeningen_bestaand_sit_pdf	bestektekening 12-06-2004_06-15-18 bestektekeningen bestaand sit..pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	19-12-2023	In behandeling
ndige_wijziging_tbv_woning_splitsing_pdf	231219 Rene Massier bouwkundige wijziging tbv woning splitsing.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	19-12-2023	In behandeling



Uw aanvraag ontvangen:
19 december 2023

Ons kenmerk:
Z/24/712669

Inlichtingen bij:
[REDACTED]

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
Ontwerpbesluit

Datum:
11 maart 2024

Geachte [REDACTED]

U heeft op 19 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning op het perceel Westeinde 41, 7722 XC in Dalfsen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit alleen per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 13 maart 2024 tot en met 24 april 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 24 april 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen, postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/712669 noemen?

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen,

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

werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

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

Brondocument: DOC/24/786728

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN (www.dalfsen.nl/kernpunten-0), in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 12 maart 2024. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Leges bouwactiviteit (Wabo art. 2.1, lid 1, sub a)	2.3.1.1	
- Statiegeld (restitutie na invullen meldingskaartjes)	2.3.1.1.9	€
- Leges welstandstoets	2.3.1.2	
- Aanpassing verbeelding (plankaart) met omgevingsvergunning (al dan niet met afwijking)	2.3.3.15	
- Leges buitenplanse afwijking (bij bouwactiviteit) (Wabo art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3)	2.3.3.5	€
Totaal		

Heeft u vragen?

Neem dan telefonisch of schriftelijk contact op met [redacted] telefoonnummer 0529 488388, email [redacted] bij het zaaknummer Z/24/712669 noemen?

Met

nam [redacted] Dalfsen,

Ook verstuurd aan: [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z/24/712669 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	<p>Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.</p>
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

10. Asbesthoudende materialen U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit - E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl - Telefoon: 14 0529 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/718922.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	<p>De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.</p>
4.	Uitzetten	<p>Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. <p>Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.</p>
5.	Meldingen	<p>Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Brandwerendheid	Naden en aansluitingen van de te realiseren woningscheidende wand op bestaande constructies brandwerend afdichten minimaal wdbdo 30 minuten.

3. Tijdig vaststellen van brand De besloten ruimte (hal voorportaal) waardoor een vluchtroute voert tussen de verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie moet minimaal een rookmelder hebben.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
2.	Constructiegegevens	<p>Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.</p> <p>U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.</p> <p>Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.</p>

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
3.	Huishoudelijk afvalwater	<ul style="list-style-type: none"> - U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt. - De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen. - Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen. - Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen. - Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

4. Regenwater

- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

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

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Vooroverleg met andere bevoegde gezagen

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.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. De uitkomsten van deze watertoets heeft ertoe geleid dat de 'paragraaf geen waterschapsbelang' van het waterschap van toepassing is.

Aanhakende toestemmingen

Als één of meer van activiteiten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen 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.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

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

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteiten

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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

ONTWERP

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 de welstandseisen

Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 4 maart 2024.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project met de gebruiksfunctie 'woonfunctie' is getoetst aan de (verbouw-)eisen uit het Bouwbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 met de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op 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 plan is in strijd met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat volgens artikel 27, lid 27.1 sub b per bestemmingsvlak ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Het plan betreft het splitsen van de bestaande woning met inwoning in 2 afzonderlijke woningen. Daarmee wordt het maximum aantal woningen binnen het bestemmingsvlak overschreden.

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

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing '8286141_1703003660940_Ruimtelijke_onderbouwing_woningsplitsing_westeinde_41-43_131223.pdf', zoals bijgevoegd bij dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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' inclusief de daarbij behorende herzieningen met de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

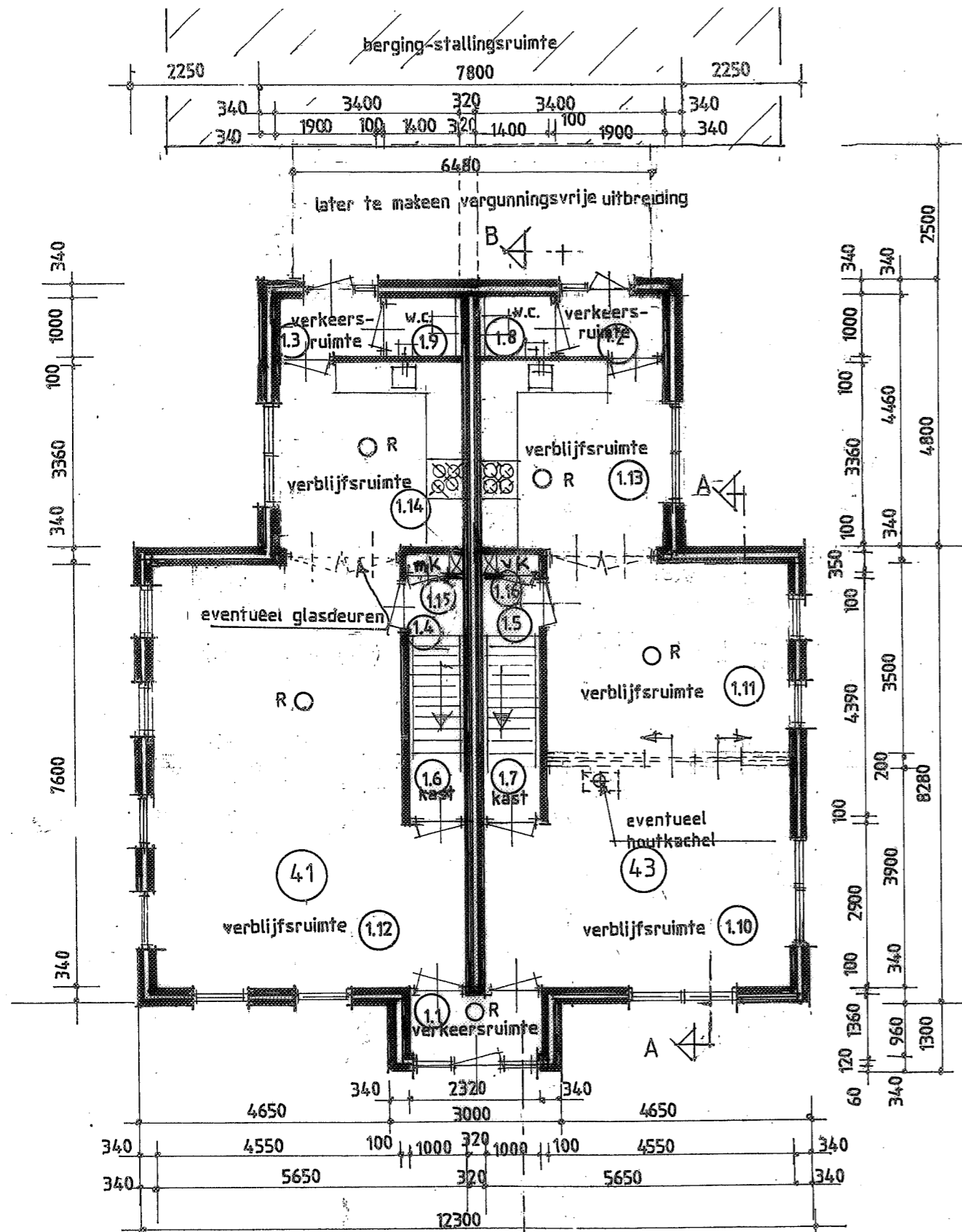
Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z/24/712669 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	19 december 2024	8286141_1703007854190_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/763661
2.	19 december 2024	8286141_1703003660940_Ruimtelijke_onderbouwing_woningsplitsing_westeinde_41-43_131223.pdf	DOC/24/763663
3.	19 december 2024	8286141_1703003768806_bestektekeninge_12-06-2004_06-15-18_bestektekeningen_bestaand_sit..pdf	DOC/24/763664
4.	19 december 2024	8286141_1703007228793_231219_■■■■■■■■■■_■■■■■■■■■■_bouwkundige_wijziging_tbv_woning_splitsing.pdf	DOC/24/763660
5.	4 maart 2024	R34335-2024	DOC/24/786695

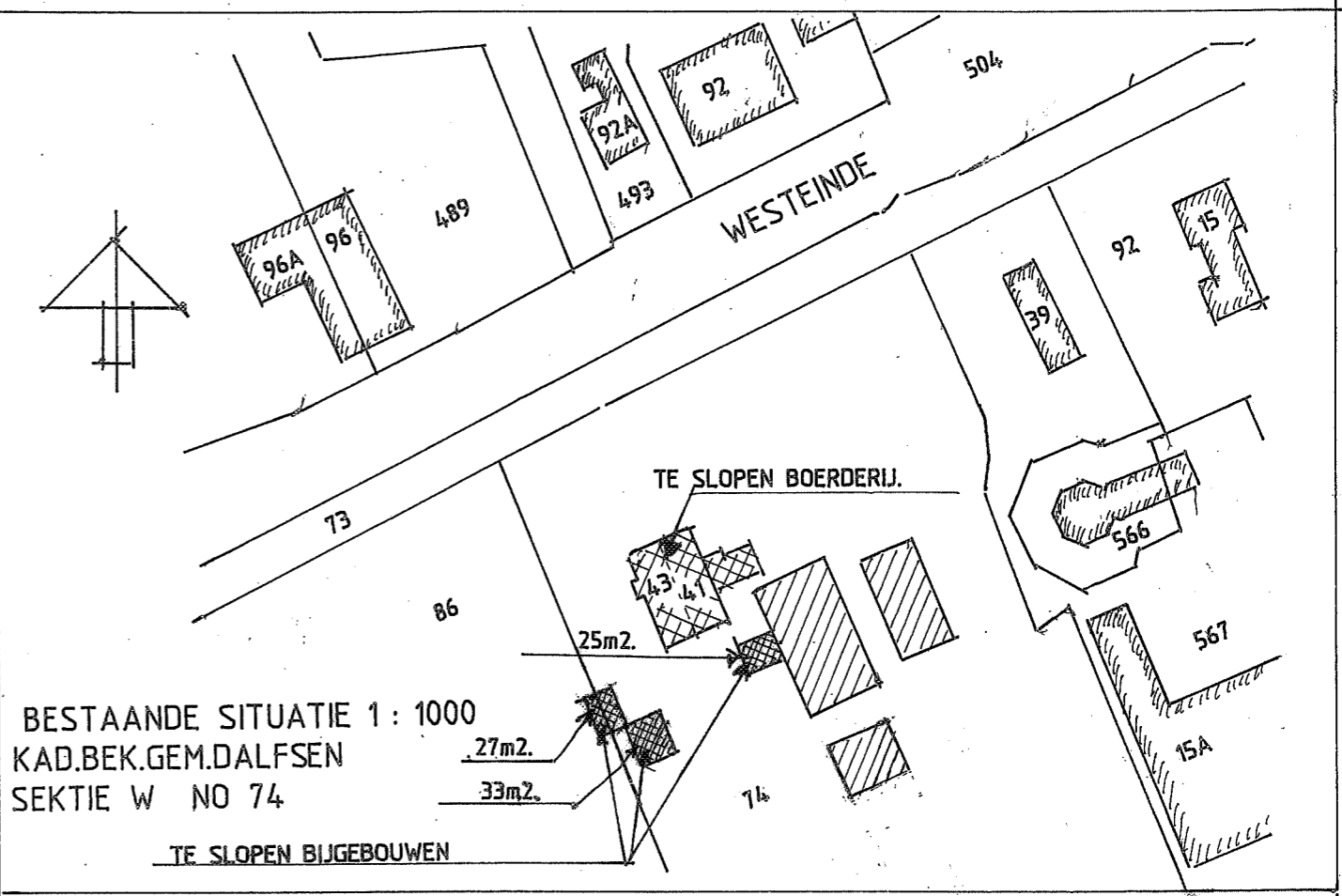
ONTWERP



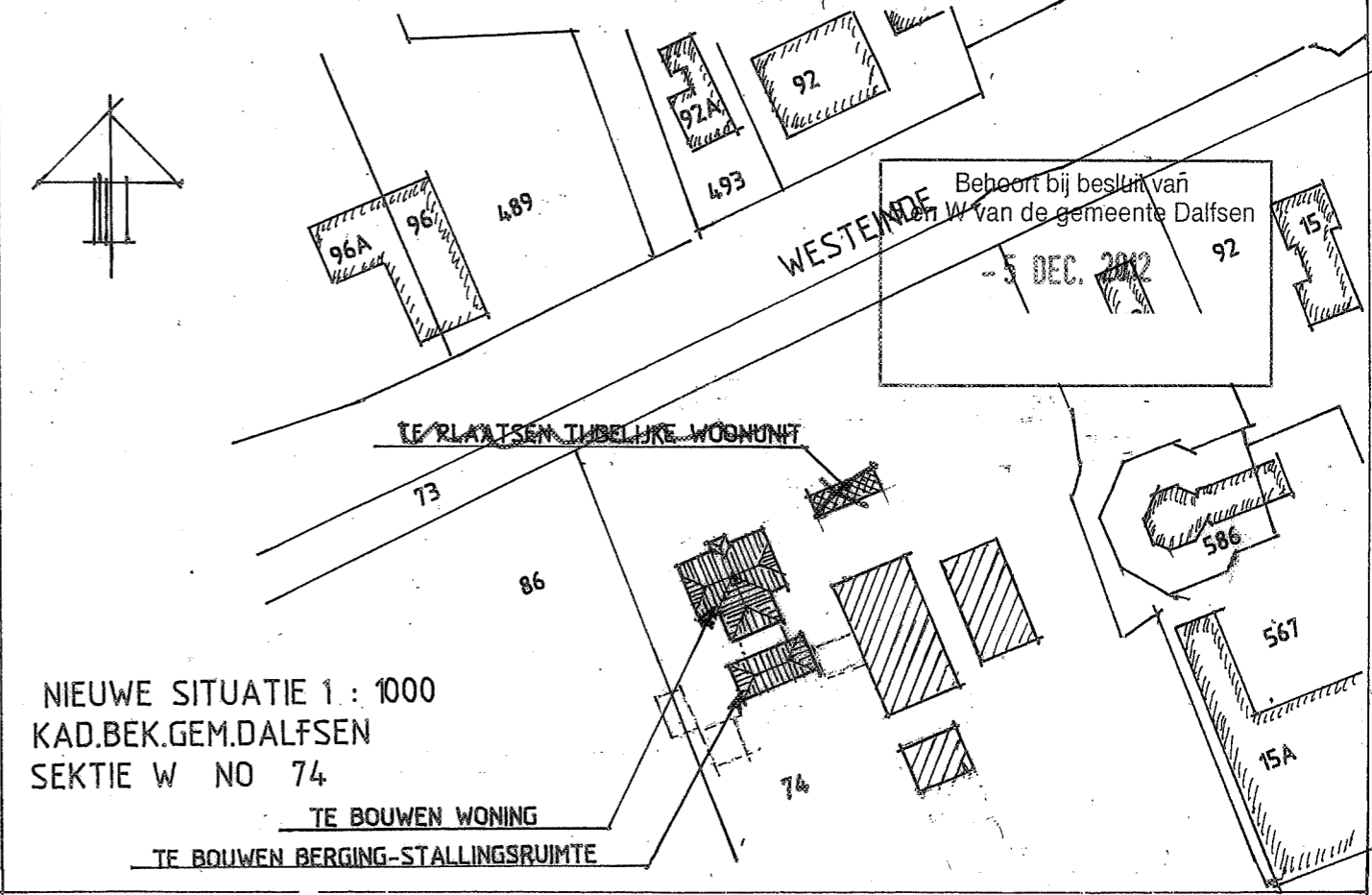
BEGANEGROUND.

INHOUD WONING		
WONING	8,28x12,30x5,32	= 542 m ³
ACHTERBOUW	7,80x4,80x5,17	= 193 m ³
ENTREE	1,30x3,00x3,71	= 14 m ³
DAKKAPellen	2x2m ³	= 4 m ³
	totaal	753 m ³
AF VOOR 2 WOLFSEINDEN '2X2m ³		4m ³
	TOTAAL	749m ³

ONTVANGEN
 30 NOV. 2012



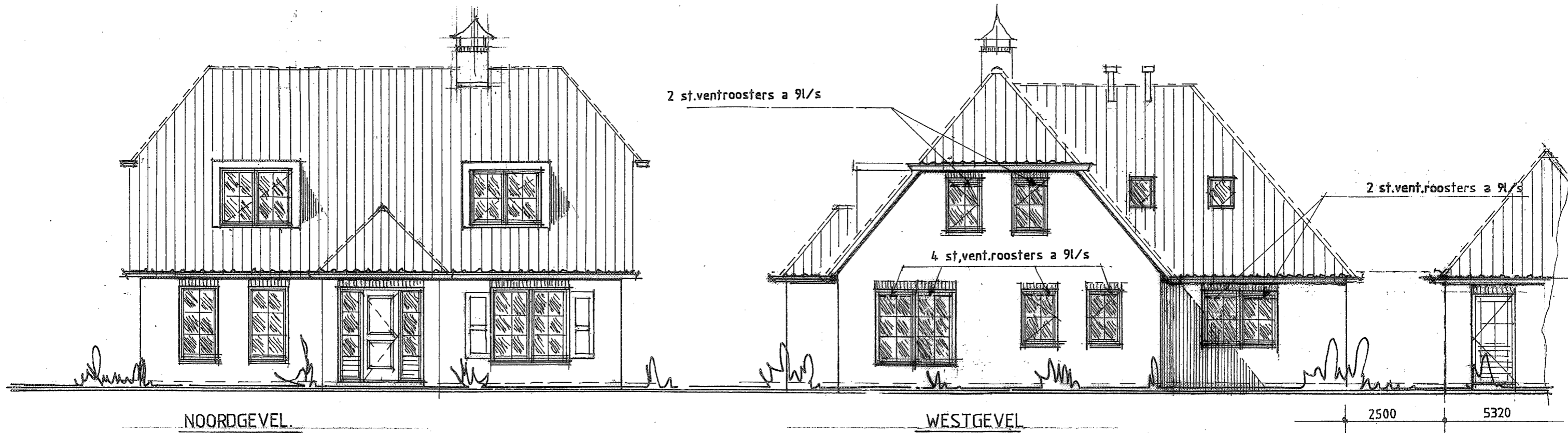
BESTAANDE SITUATIE 1 : 1000
 KAD.BEK.GEM.DALFSEN
 SEKTIE W NO 74
 TE SLOPEN BIJGEBOUWEN



NIEUWE SITUATIE 1 : 1000
 KAD.BEK.GEM.DALFSEN
 SEKTIE W NO 74
 TE BOUWEN WONING
 TE BOUWEN BERGING-STALLINGSRUIMTE

Beheert bij besluit van
 W van de gemeente Dalftsen
 - 5 DEC. 2012

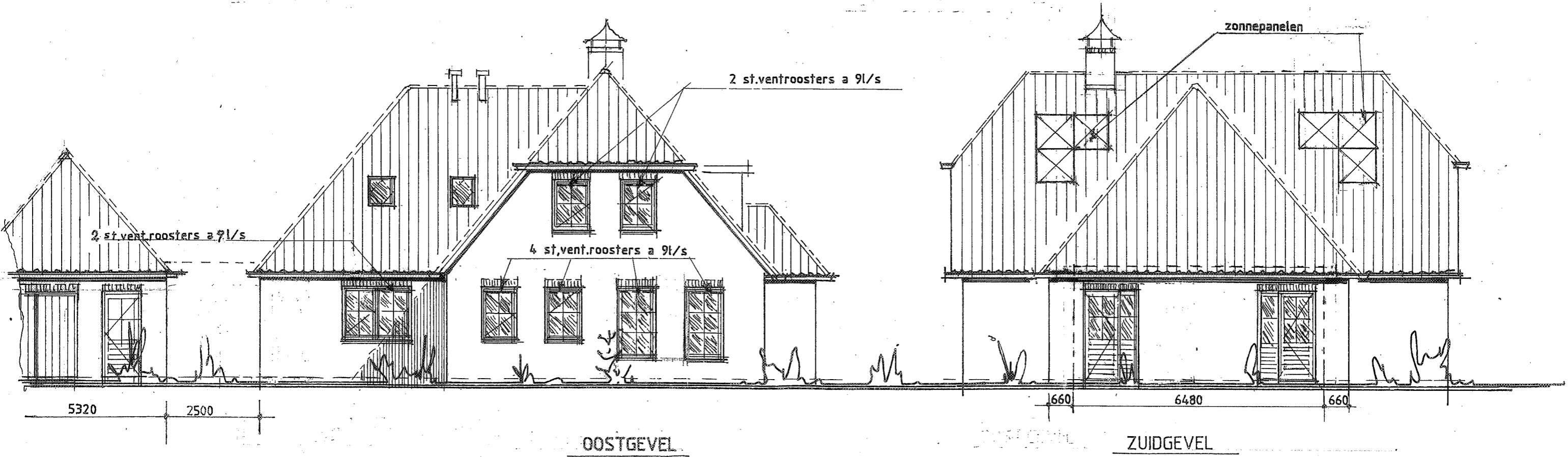
ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONING VOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HET WESTEINDE 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE GESLOOPT WORDT
 SCHAAL 1 : 100 D.D.30-07-2012 GEW.D.D.29-10-2012
 GEW.D.D.27-11-2012



NOORDGEVEL

WESTGEVEL

2500 5320



2 st.vent.roosters a 9l/s

2 st.vent.roosters a 9l/s

4 st.vent.roosters a 9l/s

zonnepanelen

5320 2500

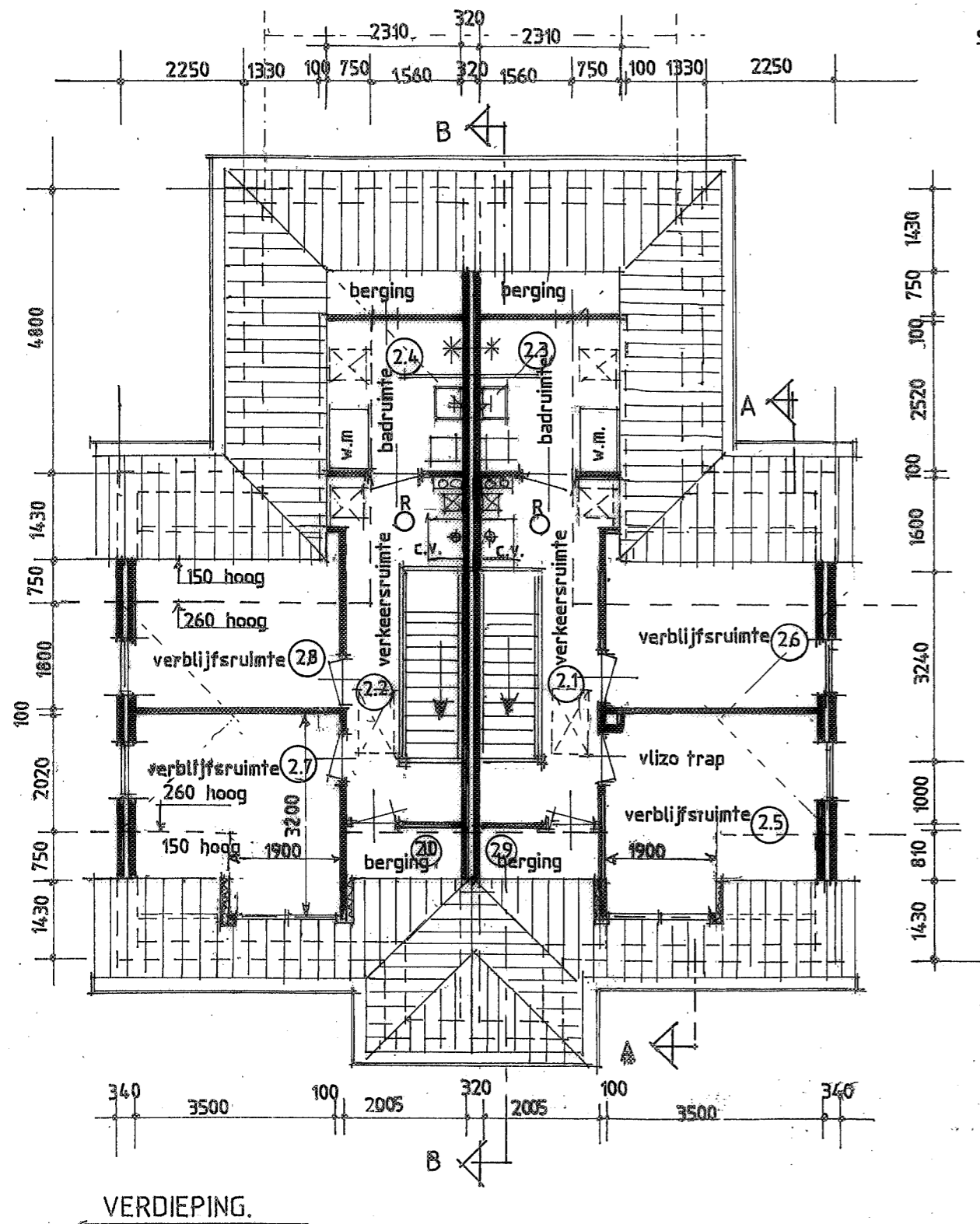
660 6480 660

OOSTGEVEL

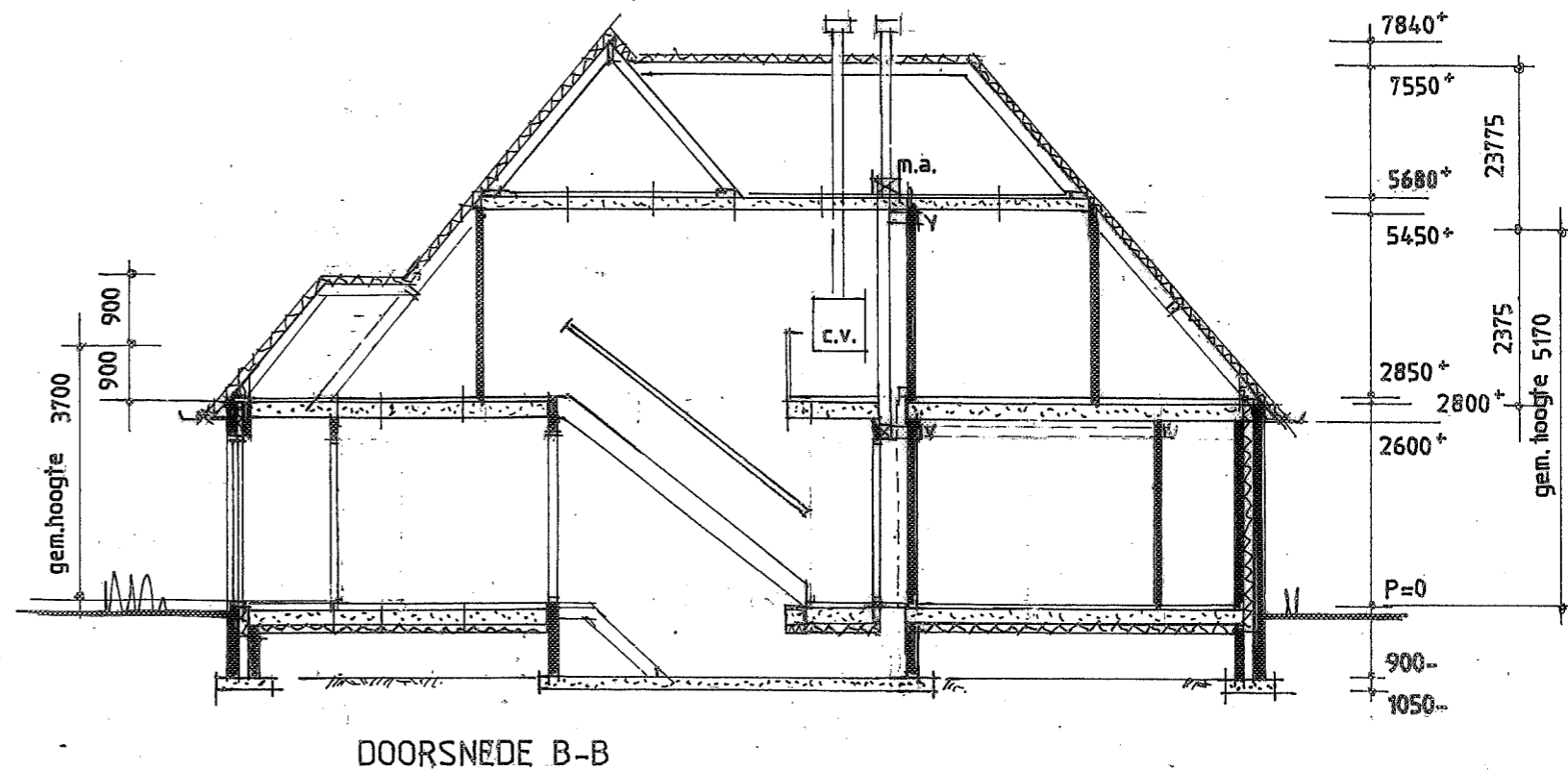
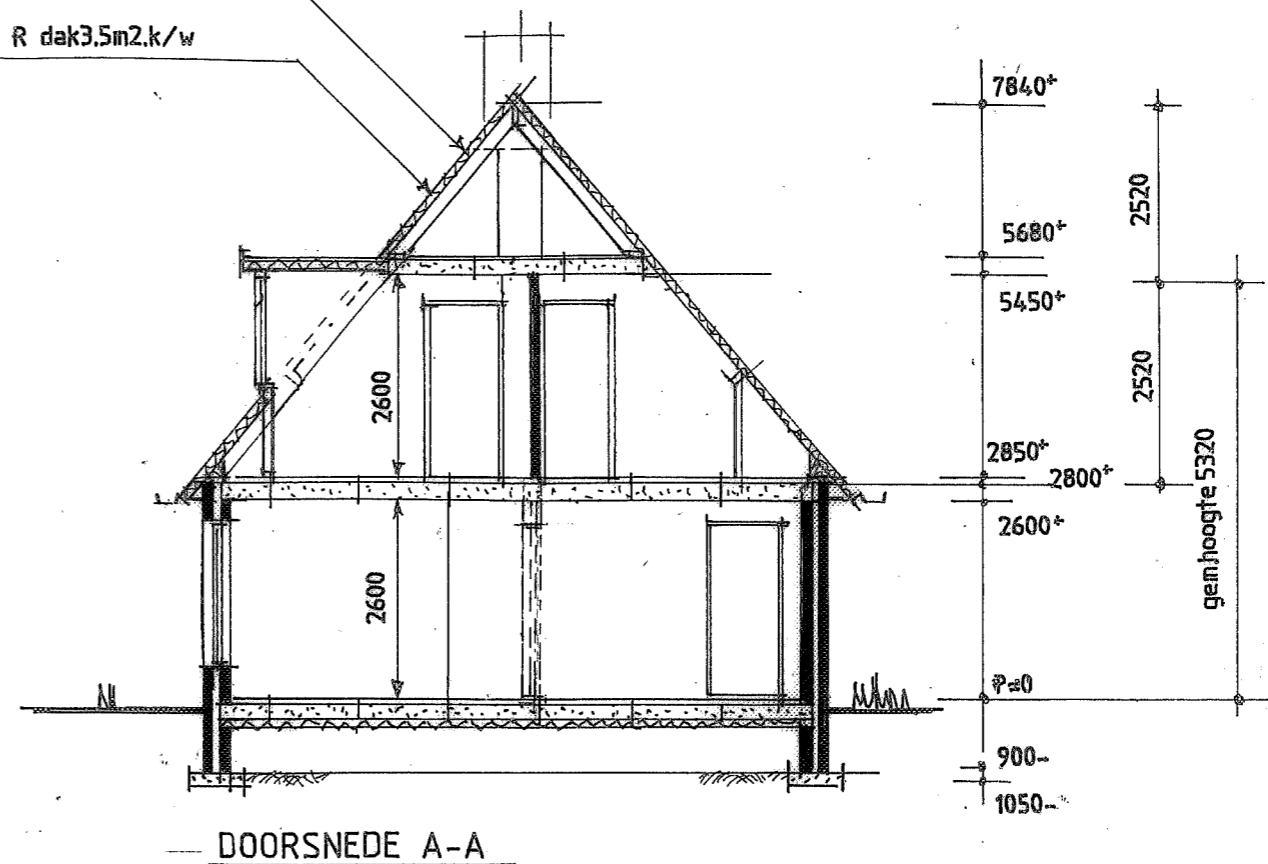
ZUIDGEVEL

VENTILATIEROOSTERS BUVA-VITAIL-AIR.

ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONING VOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HET WESTEINDE 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE GESLOOPT WORDT
 SCHAAL 1 : 100 D.D.30-07-2012 GEW.D.D.29-10-2012
 GEW.D.D.27-11-2012



o.v.h.pannen kleur bruin/zwart angoebe
SlimFix 3.5 3/31 R dak3.5m2.k/w



ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONING VOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HET WESTEINDE 43 EN 41 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE GESLOOPT WORDT.

SCHAAL 1:100 D.D.30-07-2012 GEW.D.D.29-10-2012
GEW.D.D.27-11-2012

RENVOOI

- De hoofddraagconstructie bezit een brandwerendheid van 60 min. in het criterium van bezwijken.
 - Het gebouw bezit 60 min. WBDBO t.o.v. een fictief identiek gebouw spiegelsmetrisch t.o.v. de erfgrans
 - Aantrede trappen min 220 mm
 - Optrede trappen max. 185 mm.
 - traphekken: bovenkant leuning 1000+ mm vloer
geen opstapmogelijkheden tussen 200 en 700 mm + vloer
tussenruimte spijlen max. 100 mm
 - Het geheel wordt gebouwd naar eisen gesteld in het bouwbesluit; materialen volgens bouwbesluit of gelijkwaardig (kwaliteitsverklaringen konform bouwbesluit); aansluitingen elektriciteit, gas en water volgens Model-aansluitvoorwaarden.
 - Voorzieningen elektriciteit konform NEN 1010
 - Voorzieningen drinkwater konform NEN 1006
 - ILu, ca van de binnenwanden tussen verblijfsruimten is groter dan of gelijk aan -20 dB.
 - Ruimte 1.2 (= meterkastruimte) : indeling en doorvoeren konform NEN 2768
meterkast voorzien van opening t.p.v. onder & bovenzijde deur van 25 cm²
 - De U-waarde beglazing voor de gehele woning bedraagt 1,2 W/m²K
 - Tegelwerk in natte ruimtes (1.8, 1.9, 2.3 en 2.4) volgens bouwbesluit.
 - (R) = rookmelders (rookmelders dienen aangesloten te zijn op een voorziening voor electriciteit e.e.a. konform NEN 2555)
 - De karakteristieke geluidwering van de uitw. scheidingsconst: conform atikel 3,2 lid 1;4;5 en 6 (NEN5077)
 - Inbraakwerendheid: Konform artikel 2.215 Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendigescheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
 - Materiaalgebruik nabij stookplaats (schoorsteen) moet volgens NEN 6064 onbrandbaar worden uitgevoerd
- Alle buiten-en binnendeuren afmeting 930x235 mm., met uitzondering van de m.k.deur deze 730x2315.

no	benaming	gebruiks- oppervlakte in m ² .	verblijfs- gebied in m ² .	verblijfs- ruimte in m ²	daglicht vereist 10% per m ² .	daglicht aanwezig in m ² .	ventilatie vereist 0.9l/s	ventilatie aanwezig l/s/m ² .
1.1	verkeersruimte	300	-	-	-	inklusief	-	-
1.2	verkeerstruimte	178	-	-	-	red.factor 0.86	-	-
1.3	verkeersruimte	190	-	-	-	-	-	-
1.4	verkeersruimte	100	-	-	-	-	-	-
1.5	verkeersruimte	100	-	-	-	-	-	-
1.6	kastruimte	250	-	-	-	-	-	-
1.7	kastruimte	250	-	-	-	-	-	-
1.8	toilettruimte	140	-	-	-	-	-	-
1.9	toilettruimte	140	-	-	-	-	-	-
1.10	verblijfsruimte	2093	2093	2093	2.09	4.00	18l/s	2x9l/s
1.11	verblijfsruimte	1593	5.93	15.93	159	1.64	14l/s	2x9l/s
1.12	verblijfsruimte	3777	3777	3777	3.78	5.68	34l/s	4x9l/s
1.13	verblijfsruimte	12.10	12.10	12.10	1.21	1.64	21l/s	2x9l/s+3l/s
1.14	verblijfsruimte	12.10	12.10	12.10	1.21	1.64	21l/s	2x9l/s+3l/s
1.15	meterkast	035	-	-	-	-	-	-
1.16	verdeelkast	035	-	-	-	-	-	-
2.1	verkeersruimte	900	-	-	-	-	-	-
2.2	verkeersruimte	900	-	-	-	-	-	-
2.3	badruimte	5.82	-	-	-	-	-	-
2.4	badruimte	5.82	-	-	-	-	-	-
2.5	verblijfsruimte	1100	9.80	9.80	0.98	2.53	9l/s	9l/s
2.6	verblijfsruimte	892	6.30	6.30	0.63	0.82	7l/s	9l/s
2.7	verblijfsruimte	11.00	9.80	9.80	0.98	2.53	9l/s	9l/s
2.8	verblijfsruimte	8.92	6.30	6.30	0.63	0.82	7l/s	9l/s
2.9	berging	2.00	-	-	-	-	-	-
2.10	berging	2.00	-	-	-	-	-	-
	TOTAAL	189m ² .	132m ² .	132m ² .	13,20m ² .	21,22m ² .	140l/s	144l/s

$$\text{verblijfsgebied} = \frac{132.00}{1.89} = 69\% \text{ van gebruiksoppervlakte}$$

MECHANISCHE AFZUIGING LINKER WONING

vereist: w.c. 1.9 7l/s
kookhoek 1.13 21l/s
badruimte 2.4 14l/s
totaal 42l/s

TOTAAL AANVOER via roosters 72l/s
in verband met balans de ventielen afstellen op

w.c. 1.9 7l/s
kookhoek 1.13 47l/s
badruimte 2.4 18l/s
totaal 72l/s

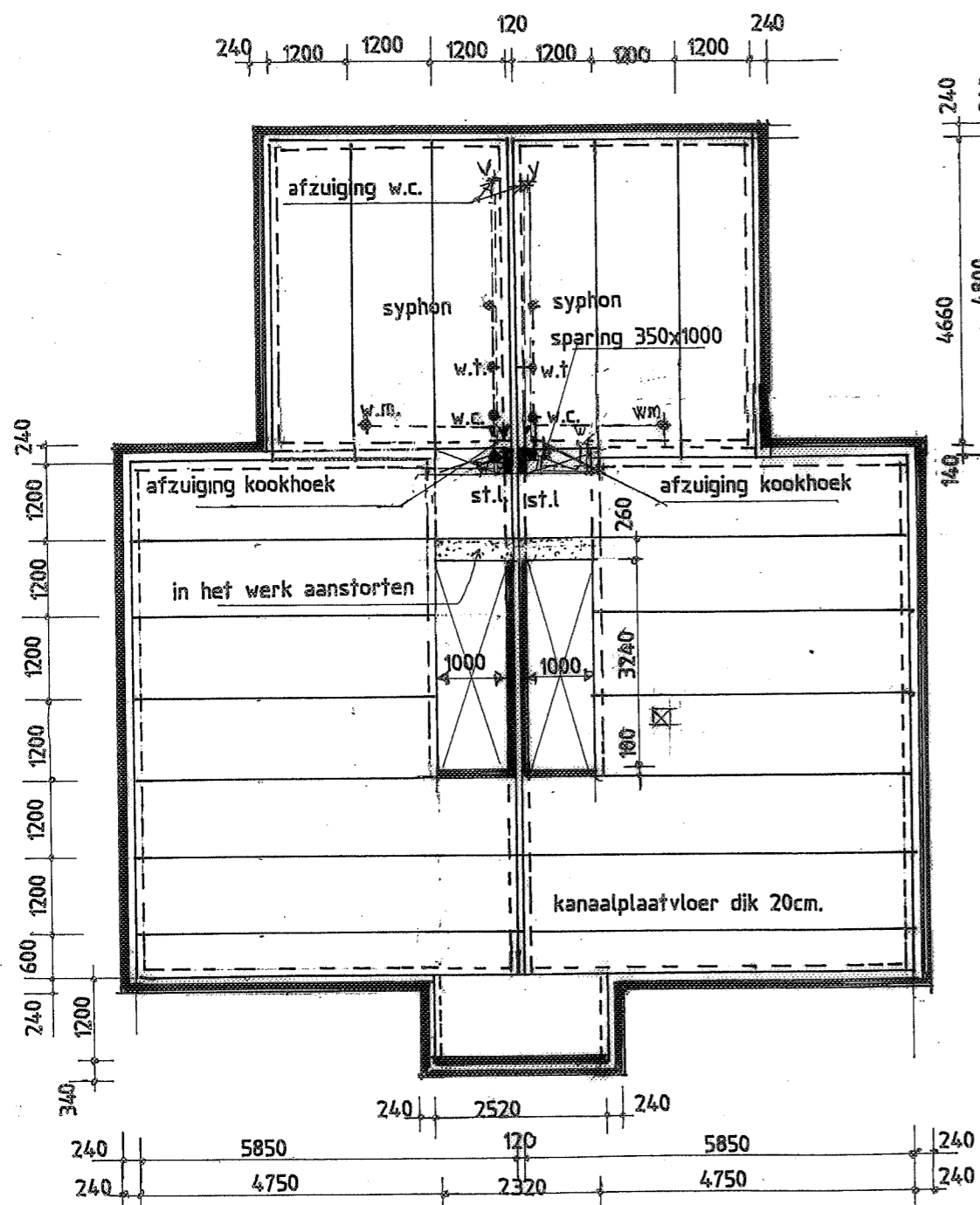
MECHANISCHE AFZUIGING RECHTERWONING

vereist: w.c. 1.8 7l/s
kookhoek 1.11 21l/s
badruimte 2.3 14l/s
totaal 42l/s

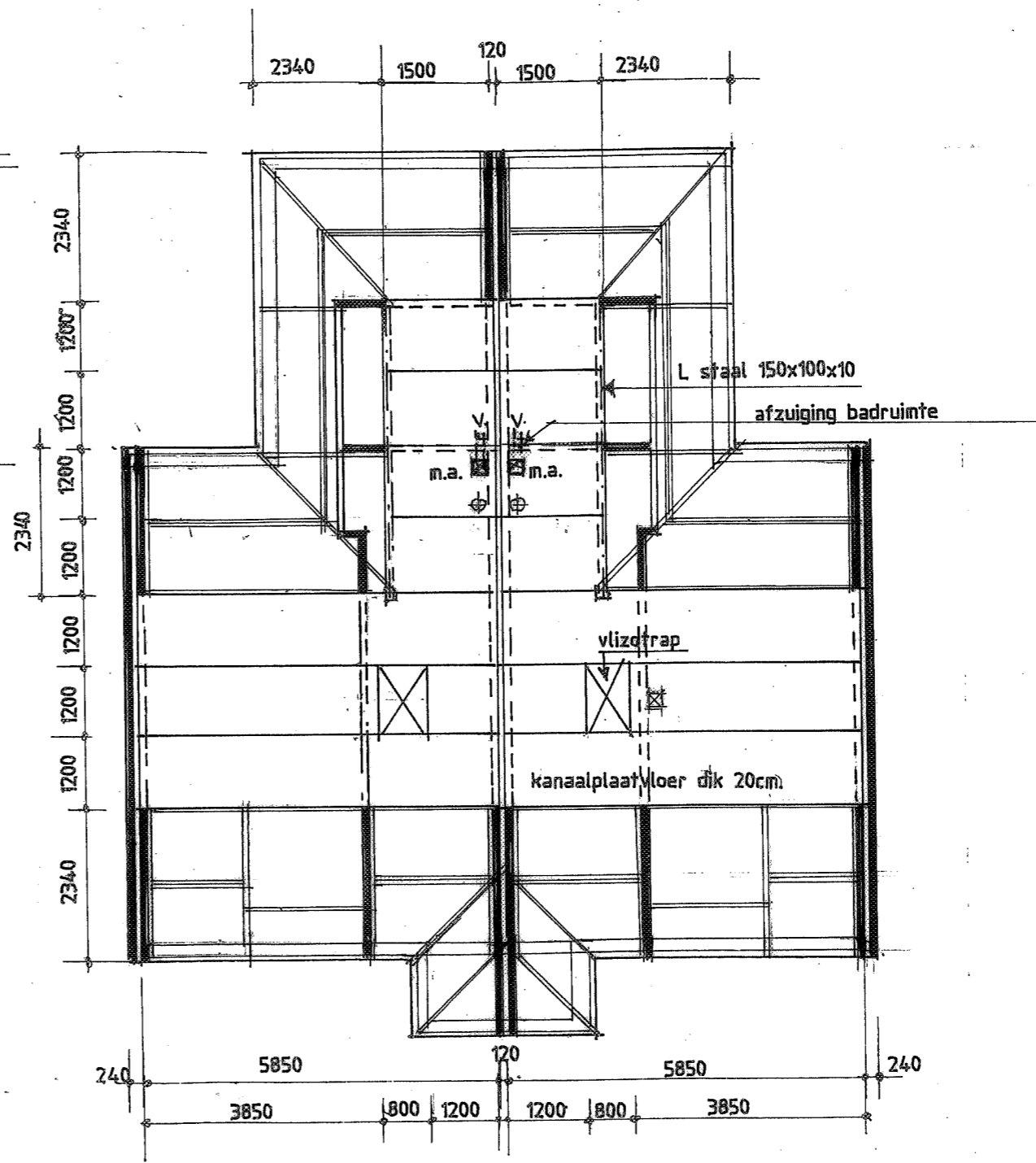
TOTAAL AANVOER via roosters 72l/s
in verband met balans de ventielen afstellen op

w.c. 1.8 7l/s
kookhoek 1.11 47l/s
badruimte 2.3 18l/s
totaal 72l/s

ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONING VOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HE
WESTEINDE 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE
GESLOOPT WORDT
D.D. 30-07-2012 GEW.D.D. 29-10-2012. GEW.D.D. 27-11-2012

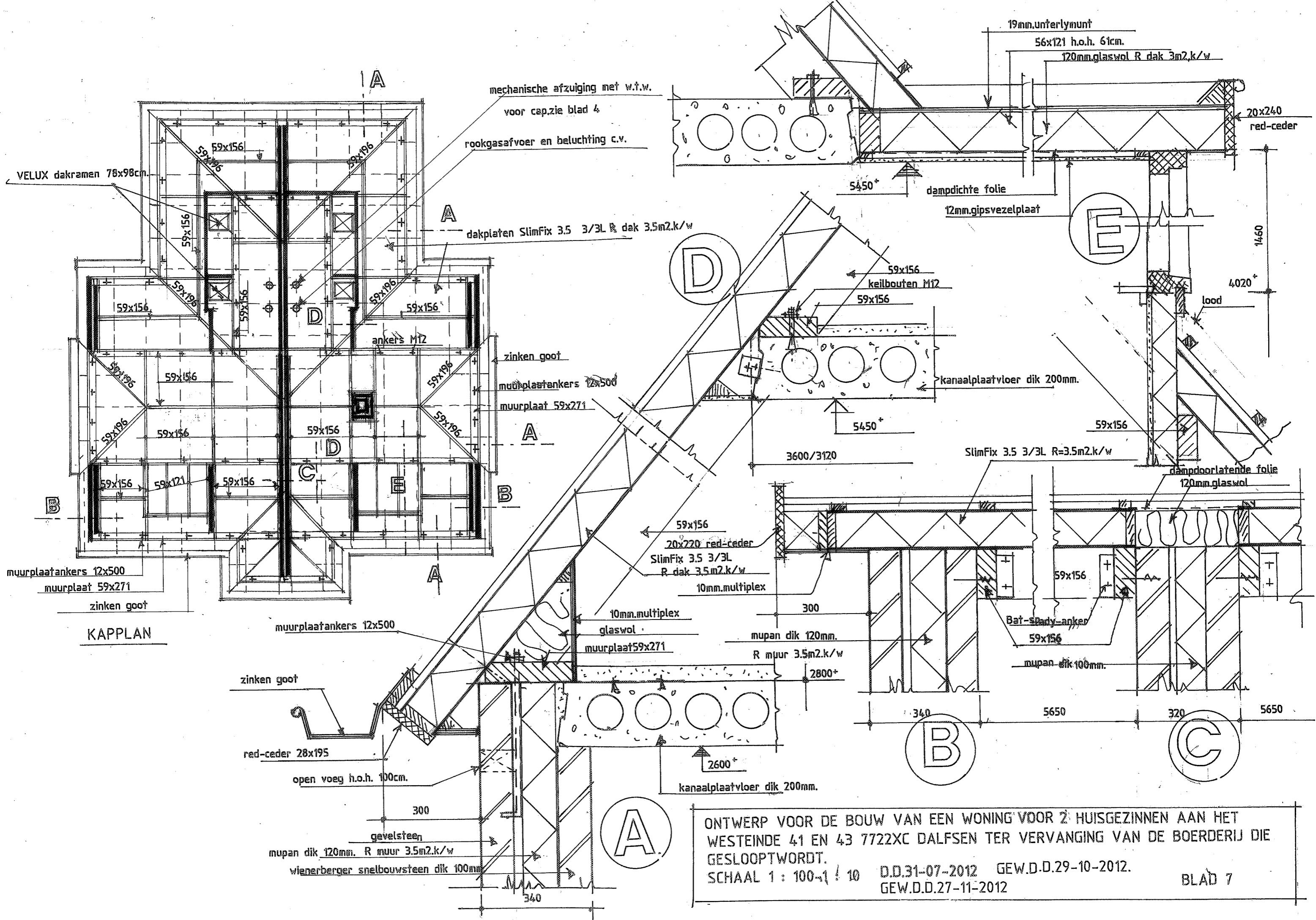


VERDIEPINGSVLOER + maatvoering kanaalplaatvloer.

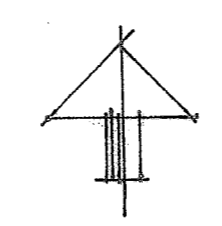
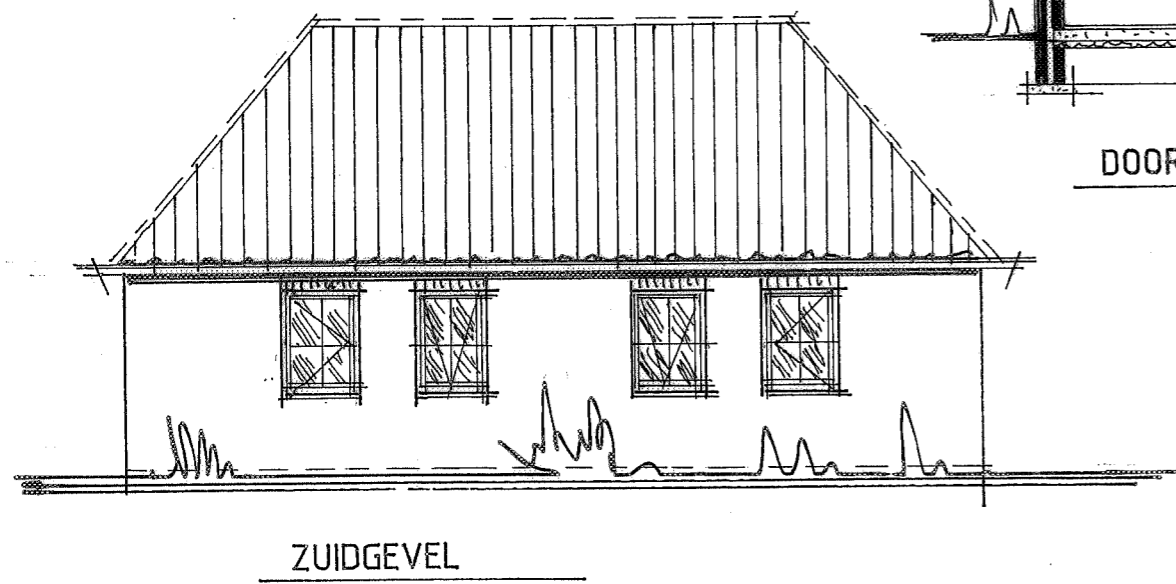
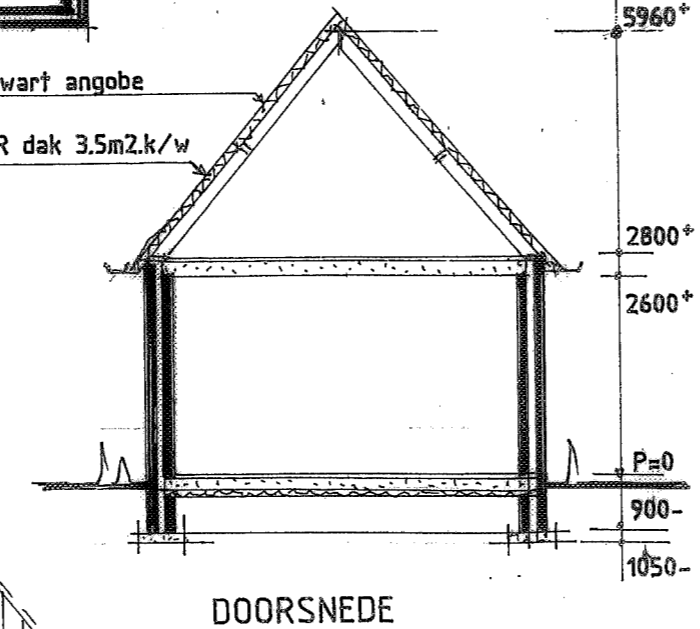
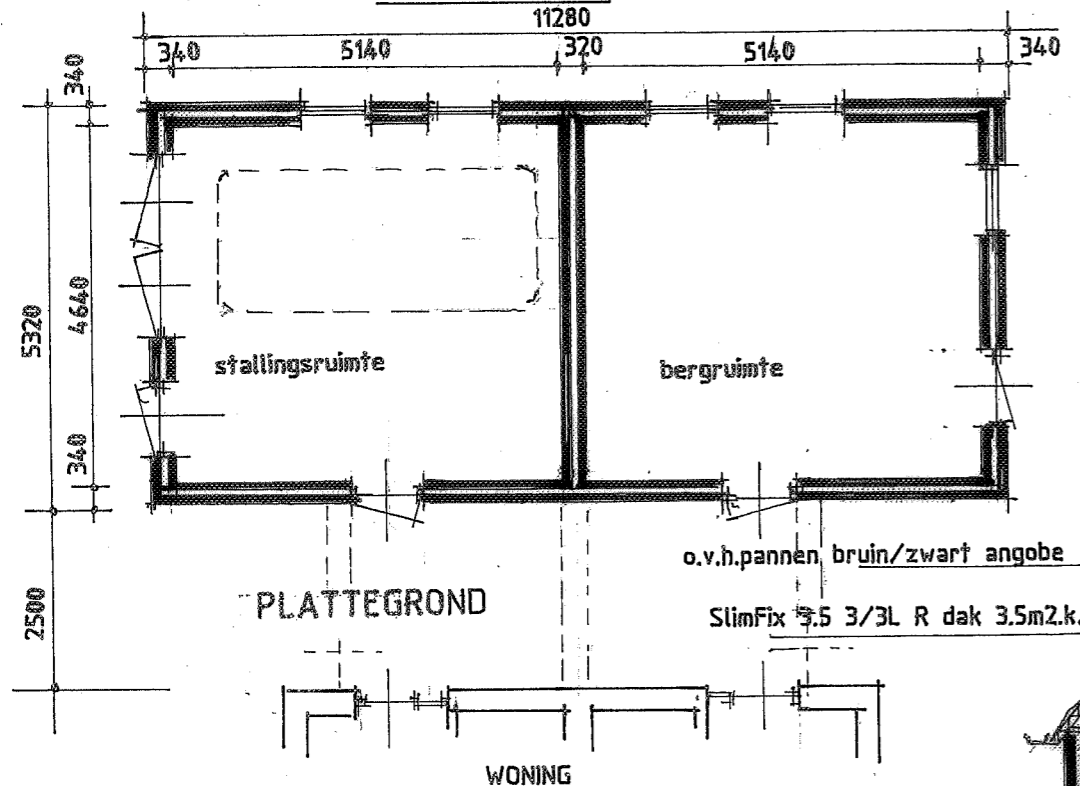
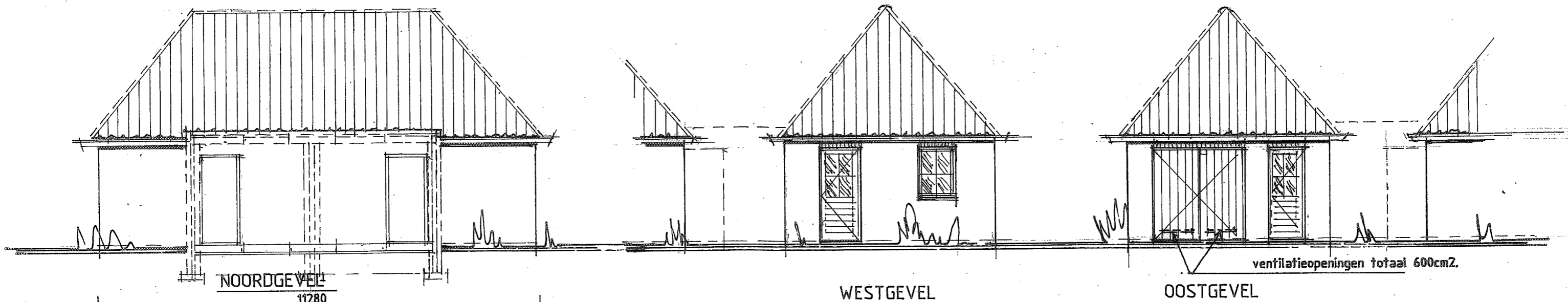


VLIERINGVLOER + maatvoering kanaalplaatvloer.

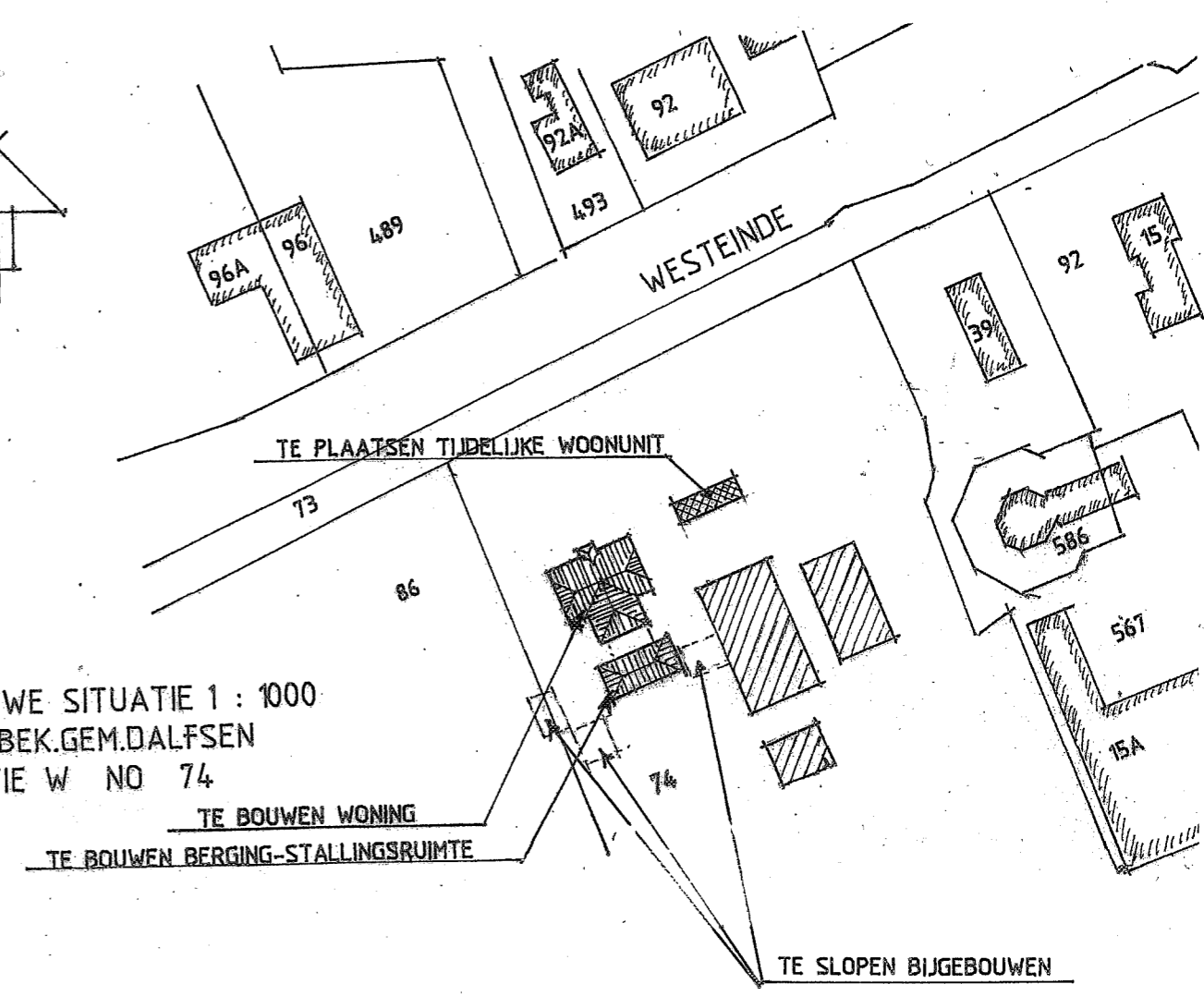
ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONINGVOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HET
 WESTEINDE 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE
 GESLOOPT WORDT
 SCHAAL 1 : 100-1 : 10 D.D.30-07-2012 GEW.D.D.29-10-2012
 GEW.D.D.27-11-2012



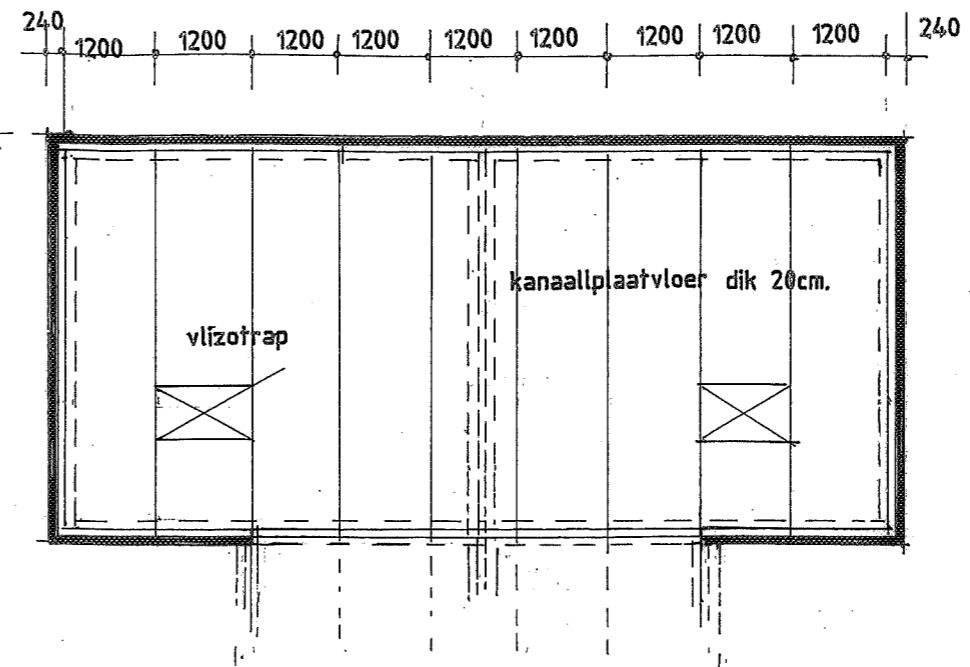
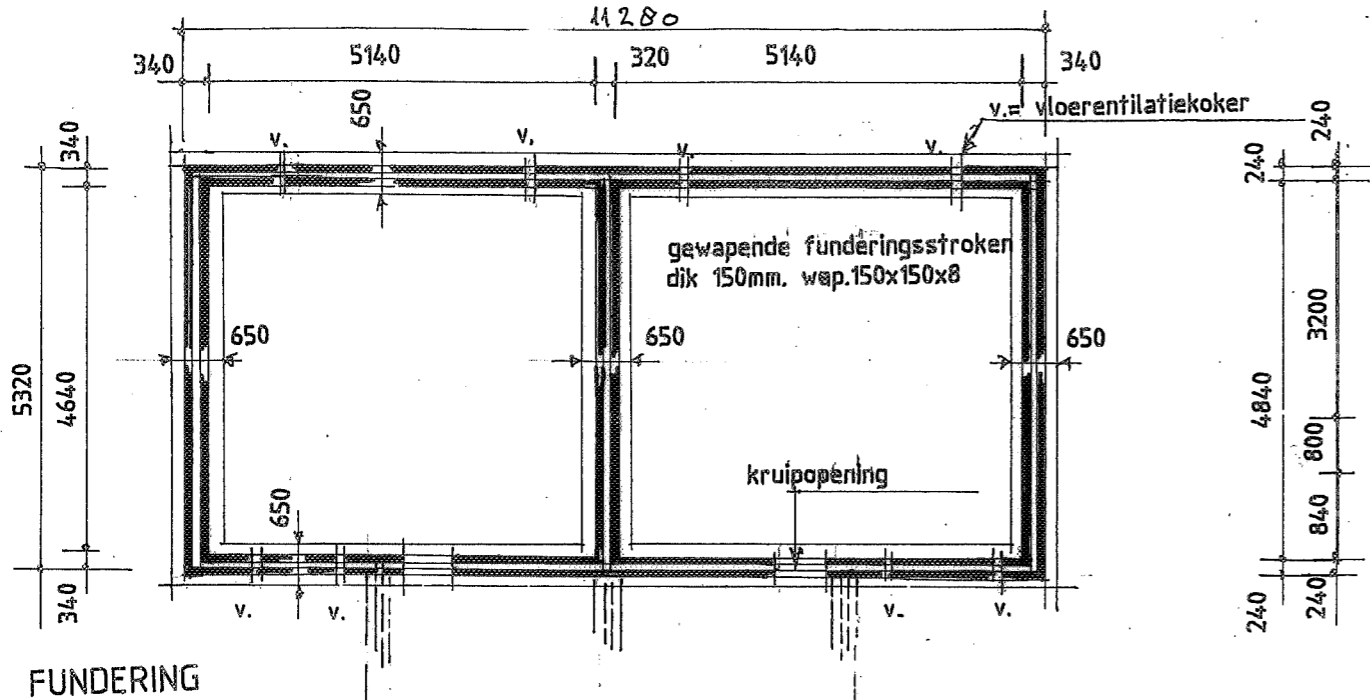
ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN WONING VOOR 2 HUISGEZINNEN AAN HET WESTEINDE 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN DE BOERDERIJ DIE GESLOOPTWORDT.
 SCHAAL 1 : 100-1 ! 10 D.D.31-07-2012 GEW.D.D.29-10-2012.
 GEW.D.D.27-11-2012



NIEUWE SITUATIE 1 : 1000
 KAD.BEK.GEM.DALFSEN
 SEKTIE W NO 74

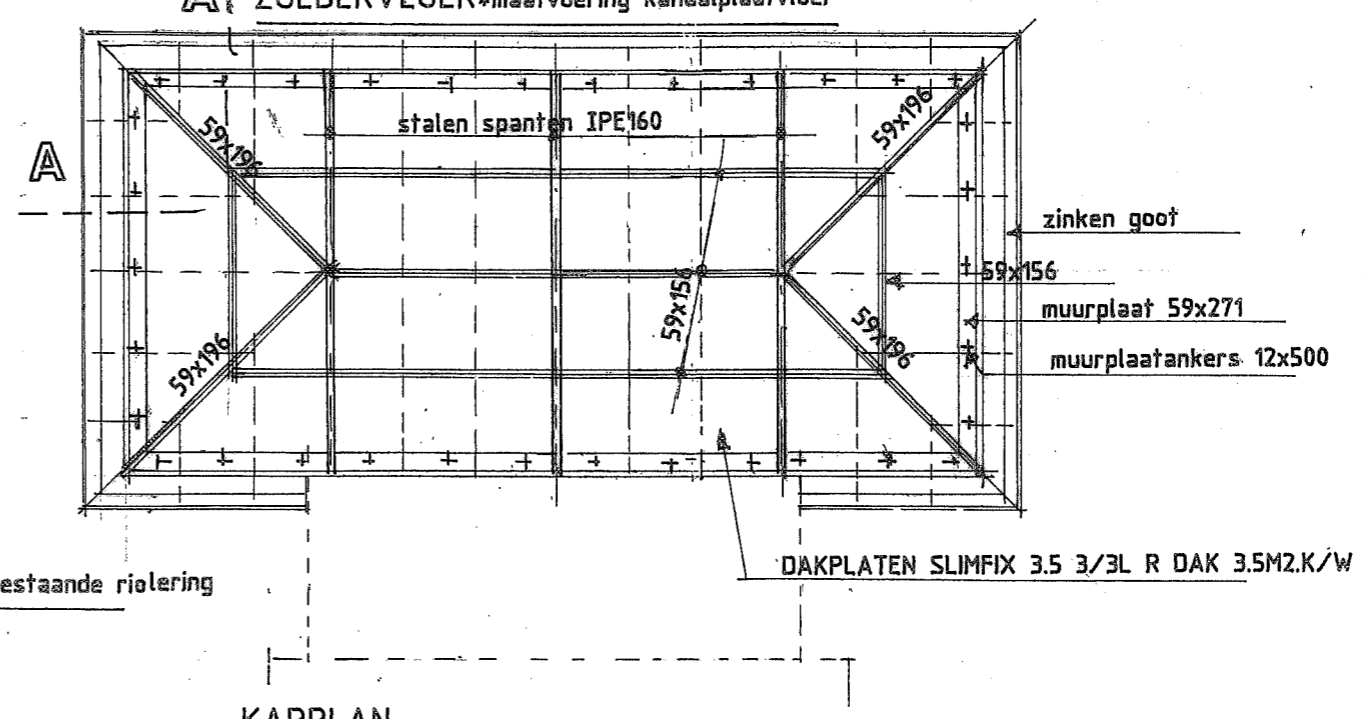
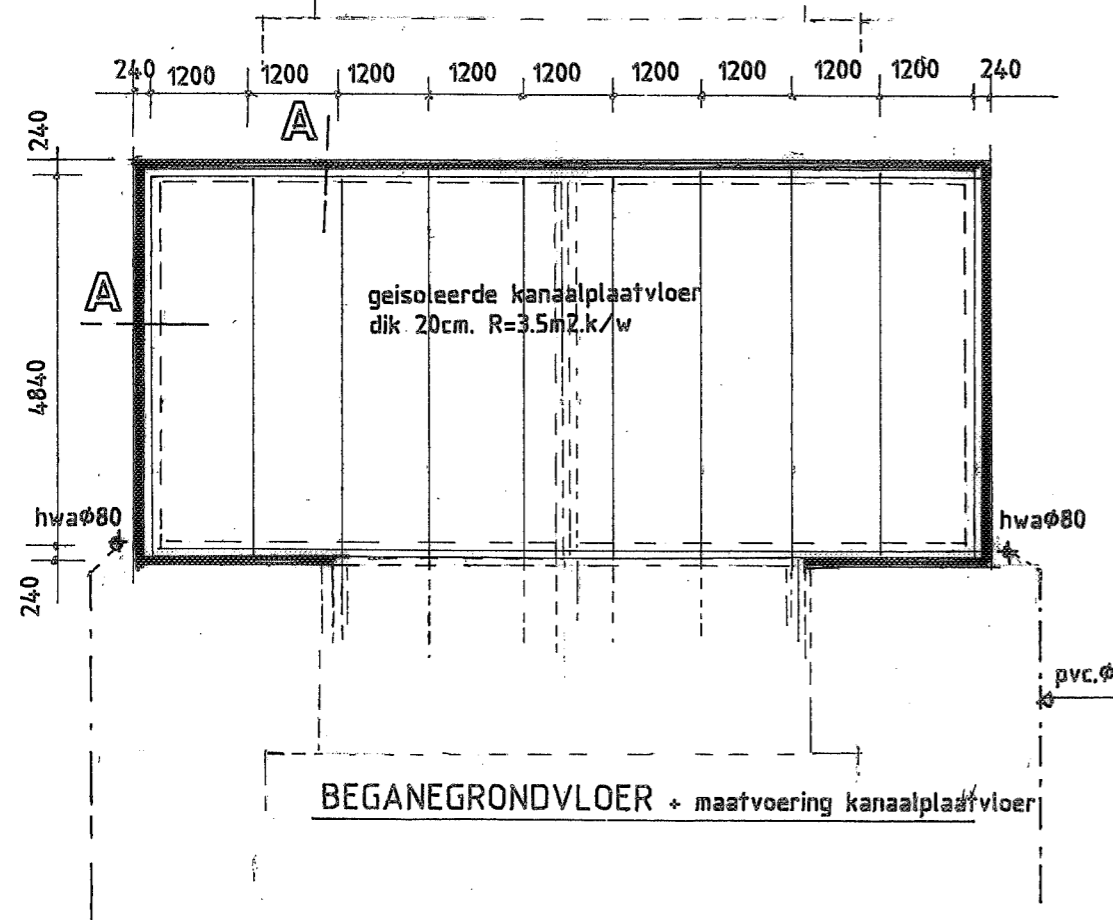


ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN BERGING-STALLINGSRUIMTE AAN HET WESTEINDE
 41 EN 43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN BESTAANDE BIJGEBOUWEN DIE
 GESLOOPT WORDEN.
 SCHAAL 1 : 100 D.D.27-11-2012



FUNDERING

A | ZOLDERVLOER + maatvoering kanaalplaatvloer



BEGANEGRONDVLOER + maatvoering kanaalplaatvloer

KAPPLAN

FUNDERING-VLOER EN GOOTDETAILS UITVOEREN ZOALS OP TEKENINGEN VAN DE WONING ZIJN AANGEGEVEN. OP BLAD 5 6 EN 7

ONTWERP VOOR DE BOUW VAN EEN BERGING-STALLINGSRUIMTE AAN HET WESTEINDE 41 EN43 7722XC DALFSEN TER VERVANGING VAN BESTAANDE BIJGEBOUWEN DIE GESLOOPT WORDEN
SCHAAL 1 : 100 D.D.27-11-2012

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Dalfsen
Centrale balie, Afd. Milieu en Bouwen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 4 maart 2024

Ons Kenmerk: R34335-2024
Uw Kenmerk: Z/24/712669
OLO-nummer: 8286141
Betreft: splitsen van de woning
Adres: Westeinde 41-43
Inlichtingen bij:

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het splitsen van de woning is op 26 februari 2024 voor advies binnengekomen.

BEOORDELINGSKADER Het plan is beoordeeld op grond van de Omgevingswet en de criteria zoals vermeld in het betreffende welstandsgebied en/of het beeldkwaliteitsplan van uw gemeente.

CONCLUSIE **Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,
Namens de gemeentelijke adviescommissie

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671