



**Uw aanvraag ontvangen:**  
8 december 2023

**Ons kenmerk:**  
Z/24/718131

**Inlichtingen bij:**  


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

**Onderwerp:**  
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

**Datum:**  
9 september 2024

Geachte ,

U heeft op 8 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 7 chalets op het perceel Haersolteweg 23, 7722 SE in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 1415. 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.

#### **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, 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)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Toe te kennen adres:	Gebruiksoppervlakte:	Gebruiksdoel:
Haersolteweg 25 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 27 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 29 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 31 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 33 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 35 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie
Haersolteweg 37 7722 SE Dalfsen	67m <sup>2</sup>	Woonfunctie

Brondocument: DOC/24/846768

### Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op de website van de gemeente Dalfsen onder KernPUNTEN ([www.dalfsen.nl/kernpunten](http://www.dalfsen.nl/kernpunten)), in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 10 september 2024. 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], telefoonnummer 0529 488388, emailadres [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/718131 noemen?

Met vriendelijke groet,

name [REDACTED] alfsen,



## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/718131 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 <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</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 sorteerbebedrijf? 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.
11. Mechanische graafwerkzaamheden Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding).  
Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Vrijgekomen grond afvoeren Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

## 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: team Ruimtelijke Kwaliteit</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:omgevingsloket@dalfsen.nl">omgevingsloket@dalfsen.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0529</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z/24/733219.</li> </ul>
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li> <li>- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.</li> <li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li> </ul>
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	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"> <li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein</li> </ul>

- het straatpeil
- het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

#### 5. Meldingen

Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):

- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
- Heiwerkzaamheden dicht/nabij naastgelegen gebouwen
- Het aanbrengen van prefab funderingen: 3 dagen voor aanvang
- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

### 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie 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 inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
3.	Kwaliteitsverklaringen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling</li> <li>- Materiaal en kleurmonsters: 21 dagen voor aanvang, o.a. gevel- en dakbedekking</li> <li>- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen</li> </ul> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.</p>
4.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
- fasen van de bouwwerkzaamheden
- start van de bouwwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

5. Warmtepompen

Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

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 $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ ( $40 \text{ kgf/cm}^2$ ) 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.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.  Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.
3.	Funderingsadvies	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd.
4.	Buisschroefpalen	Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
5.	Prefab betonpalen	Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.

6. Boorvolgorde U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur.
7. Werkvloer Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan 1,0 x 1,0 m moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder.
8. Detaillering van de bouwconstructie 21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
9. Constructiegegevens Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.
- U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.
- Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.
10. Palenplan en Heiwerk De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.

## 5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Meldingsplicht	indien in de vrijgegeven delen bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Dalfsen (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE. Het dient tot aanbeveling de uitvoerende partij voorafgaande aan de werkzaamheden hierop te wijzen.



## 6. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Rioolaansluiting	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elke woning moet over een eigen voorziening beschikking d.m.v. een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA). U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een eigen Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) of septictank.</li><li>- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.</li></ul>
2.	Huishoudelijk afvalwater	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.</li><li>- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.</li><li>- 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.</li><li>- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.</li></ul>
3.	Regenwater	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.</li><li>- 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.</li><li>- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.</li><li>- 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.</li><li>- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.</li></ul>
4.	Bronbemaling	Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link

voor contactgegevens van uw waterschap:  
<https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/>

## **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 27 december 2023 hebben wij u tot en met 22 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 13 maart 2024 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. Wij hebben de beslistermijn uitgesteld omdat u aangaf dat u langer de tijd nodig had om de gevraagde aanvullende gegevens aan te leveren.

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

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 3 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

### **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.

Op 24 juni 2024 hebben wij van de gemeenteraad een (ontwerp-)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

### **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

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

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

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure

- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat u aangaf dat u langer de tijd nodig had

## **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 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening**

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 22 maart 2024.

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

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

#### **Provinciale omgevingsverordening**

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

#### **Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)**

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

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

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](https://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 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herziening**

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels, omdat:

- Volgens artikel 7, lid 7.1, sub a de voor 'Sport' aangewezen gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren. Het plaatsen van 7 chalets voor reguliere bewoning is niet ten dienste van de bestemming 'Sport';
- Volgens artikel 7, lid 7.2 de voor 'Sport' bestemde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Het plaatsen van 7 chalets voor reguliere bewoning is niet ten dienste van de bestemming 'Sport';

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 '240530 Ruimtelijke Onderbouwing Haersolteweg 23.pdf', zoals bijgevoegd bij dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

### **Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan**

Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

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

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan 1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, bestemming Sport
- 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/24/718131 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.			
2.	8 december 2023	8224261_1702039834254_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/783645
3.	8 december 2023	8224261_1701960918539_-_NewBay_Urban__16.11.2023.pdf	DOC/24/783678
4.	8 december 2023	8224261_1701960916029_KD-3D-01.jpg	DOC/24/783687
5.	8 december 2023	8224261_1701960916321_KD-3D-02.jpg	DOC/24/783691
6.	8 december 2023	8224261_1701960916554_KD-3D-03.jpg	DOC/24/783681
7.	8 december 2023	8224261_1701960916757_KD-3D-04.jpg	DOC/24/783682
8.	8 december 2023	8224261_1701960916976_KD-3D-05.jpg	DOC/24/783690
9.	8 december 2023	8224261_1701960917205_KD-3D-06.jpg	DOC/24/783688
10.	8 december 2023	8224261_1701960917596_KD-3D-07.jpg	DOC/24/783689
11.	8 december 2023	8224261_1701960917914_KD-3D-08.jpg	DOC/24/783685
12.	8 december 2023	8224261_1701960918146_KD-3D-09.jpg	DOC/24/783679
13.	8 december 2023	8224261_1701960918321_KD-3D-10.jpg	DOC/24/783686
14.	22 februari 2024	8224261_1708934348012_23-162-K_nieuwbouw_7_kleine_woningen_-_Dalfsen_19-02-2024.pdf	DOC/24/783740
15.	30 mei 2024	23-162-01 nieuwbouw 7 chalet woningen - Dalfsen 28-05-2024	DOC/24/818434
16.	24 mei 2024	23-162-02 nieuwbouw 7 kleine woningen - Dalfsen 24-05-2024	DOC/24/816022
17.	22 februari 2024	8224261_1708934348636_Rapportage_B_ouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_25.pdf	DOC/24/783755
18.	22 februari 2024	8224261_1708934348866_Rapportage_B_ouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_27.pdf	DOC/24/783760
19.	22 februari 2024	8224261_1708934349088_Rapportage_B_ouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_29.pdf	DOC/24/783758

20.	22 februari 2024	8224261_1708934349310_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_31.pdf	DOC/24/783759
21.	27 februari 2024	Rapportage Bouwbesluit toetsing - Haersolteweg 33	DOC/24/784084
22.	27 februari 2024	Rapportage Bouwbesluit toetsing - Haersolteweg 35	DOC/24/784083
23.	27 februari 2024	Rapportage Bouwbesluit toetsing - Haersolteweg 37	DOC/24/784082
24.	27 februari 2024	WPAC berek	DOC/24/784085
25.	27 februari 2024	MPG-berekening 7 kleine woningen	DOC/24/784080
26.	22 maart 2024	R34751-2024 Welstandsadvies 22-03-2024	DOC/24/793467
27.	30 mei 2024	240530_Ruimtelijke_Onderbouwing_Haersolteweg_23_	DOC/24/818504
28.	30 mei 2024	Bijlage 1 inrichtingsplan	DOC/24/818439
29.	30 mei 2024	Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	DOC/24/818436
30.	30 mei 2024	Bijlage 3 Flora en Fauna	DOC/24/818435
31.	21 mei 2024	Bijlage 4 Toelichting Aeriusberekening 23-162	DOC/24/815239
32.	21 mei 2024	Bijlage 4a AERIUS berekening Ontwikkelfase	DOC/24/814455
33.	21 mei 2024	Bijlage 4b AERIUS berekening Gebruiksfase	DOC/24/815231
34.	30 mei 2024	Bijlage 5 Verkeerstoets	DOC/24/818431
35.	30 mei 2024	Bijlage 5a Verkeerstoets	DOC/24/818430
36.	30 mei 2024	Bijlage 6 participatie	DOC/24/818429
37.	28 februari 2024	Bijlage 6a Participatieverslag VvE Vragen en opmerkingen	DOC/24/785008
38.	30 mei 2024	Bijlage 7 Geluidsonderzoek	DOC/24/818438
39.	30 mei 2024	Bijlage 8 Watertoets	DOC/24/818433
40.	8 maart 2024	Bijlage 9 Memo Archeologie	DOC/24/789959
41.	30 mei 2024	Bijlage 9a Archeologie en verstoring door bodembewerkingen	DOC/24/818432



42.	28 februari 2024	20240105_162428_resized	DOC/24/785013
43.	28 februari 2024	20240105_162535_resized	DOC/24/785010
44.	28 februari 2024	20240105_162615_resized	DOC/24/785009
45.	24 mei 2024	Goedkeuring VVE aansluiten riolering	DOC/24/816020
46.	24 mei 2024	Brief-uitstel-constructie	DOC/24/816019
47.	29 mei 2024	24-05-29 gr integraal advies Haersolteweg 23 Dalfsen	DOC/24/817207
48.	31 mei 2024	240418 TV GA Haersolteweg 25_37 Dalfsen	DOC/24/818565
49.	24 juni 2024	(Ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Dalfsen	DOC/24/830340