

De heer [REDACTED]
Maneweg 10
7722 VM Dalfsen

Uw aanvraag ontvangen: 31 augustus 2023 **Ons kenmerk:** Z/24/734432 **Inlichtingen bij:** [REDACTED] **Centrale nummer:** (0529) 48 83 88

Onderwerp:
Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Datum:
11 november 2024

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 31 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van drie bestaande bijgebouwen aan Maneweg 10, 7722 VM 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.

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.

Maneweg 10A gebruiksoppervlak 77m²

Brondocument: DOC/24/872285

Wij maken het besluit 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 november 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

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 de heer [REDACTED], telefoonnummer 0529 [REDACTED], emailadres [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer Z/24/734432 noemen?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[REDACTED]
Casemanager Ruimtelijke kwaliteit

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur, [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 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.	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>
3.	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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Afdeling: Ruimtelijke kwaliteit- E-mail: omgevingsloket@dalfsen.nl- Telefoon: 14 0529- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk . Z/24/734783
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.- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

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. 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)

3. Bouwbesluit

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	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

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.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 26 september 2024 tot en met 7 november 2024 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 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

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 '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'

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 is niet getoetst aan de welstandeisen

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat het gaat om het gaat om een reeds bestaand bouwwerk (overgangsrecht).

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Belangrijke mededeling constructie

Aanvragen voor een omgevingsvergunning die gaan over het veranderen van bestaande bouwwerken (zoals verbouwingen in huis, aan- en uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen) worden door ons niet beoordeeld op de constructieve eisen van het Bouwbesluit 2012. Uw aanvraag gaat over het veranderen van een bestaand bouwwerk. U mag er dus niet van uitgaan dat wij de constructie hebben beoordeeld. Het is uw verantwoordelijkheid om te zorgen dat uw bouwwerk aan het Bouwbesluit 2012 voldoet, voor uw eigen veiligheid en dat van de gebruikers na u.

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
- 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 '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'.

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 9 Lid 9.1 sub h ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor recreatief verblijf in gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, trekkershutten, campers, stacaravans, tenten en andere kampeermiddelen, waarbij:
 1. ondersteunende voorzieningen zoals ondersteunende horeca zijn toegestaan;
2.55 m2 van de bebouwing eveneens gebruikt mag worden voor een groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen ten behoeve van dagrecreatie en bijeenkomsten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

Het perceel Maneweg 10 is volgens het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' de functie aanduiding verblijfsrecreatie is op dit perceel niet opgenomen.

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.

Afwijken buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden echter geen mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van verblijfsrecreatie binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. 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.

Motivatie

De huidige situatie op het perceel is al sinds 1988 aanwezig. In 2019 de strijdigheid met het bestemmingsplan gecontateerd, omdat er een verzoek kwam om aan het voormalige zomerhuis een woonbestemming te geven. Destijds is aan de eigenaren aangegeven dat er mogelijkheden tot legalisatie waren en is geadviseerd hierop in te zetten. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren moeten de bijbehorende bouwwerken opgeknapt worden, dit is pas mogelijk als deze positief bestemd zijn. Aangezien de huidige situatie nooit aanleiding heeft gegeven om handhavend op te treden, geen impact heeft op de naast gelegen percelen, Is het college van Burgemeester en Wethouders is op 29 september 2022 in principe akkoord gegaan met de legalisatie van de betreffende bijbehorende bouwwerken. Met het verlenen van de vergunning wordt hier vervolg aan gegeven.

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.

- 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 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.
- 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 de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/734432 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.	31 augustus 2023	8030901_1693495813900_23-081- [REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852661
2.	13 juni 2024	8030901_1718262621260_6445_QS_Man eweg_10_Dalfsen.pdf	DOC/24/852666
3.	31 augustus 2023	8030901_1693495981520_publiceerbare aanvraag.pdf	DOC/24/852668
4.	31 augustus 2023	8030901_1693495831601_N- L_Situatietekening_V3_Maneweg10_30-8- 2023.pdf	DOC/24/852670
5.	31 augustus 2023	8030901_1693495813926_23-081- [REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852671
6.	31 augustus 2023	8030901_1693495813916_23-081- [REDACTED]_31-08-2023.pdf	DOC/24/852672
7.		8030901_1705928078384_Advies_aan_be voegd_gezag_WABO_Maneweg_10_Dalfs en.pdf	DOC/24/852667