



**Uw aanvraag ontvangen:**  
8 december 2023

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

**Inlichtingen bij:**



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

**Onderwerp:**  
Ontwerpbesluit

**Datum:**  
1 juli 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 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 3 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

**Voor 14 augustus 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/24/718131 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, 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.

**Wij maken het ontwerpbesluit 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 2 juli 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.

**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,

na [REDACTED] Dalfsen,

Casemanager Ruimtelijke Kwaliteit

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit 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 sorteerbedrijf? 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 <b>Nog invullen!</b>.</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 kgf/cm <sup>2</sup> ) 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.<br><br>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 belasting-combinaties (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/>

ONTWERP

## 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.

### 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.

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 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](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

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 '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](https://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](https://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/24/718131 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.         | 8 december 2023       | 8224261_1702039834254_publiceerbare aanvraag.pdf                                    | DOC/24/783645       |
| 2.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960918539_Kontrast_Dalflen_-_NewBay_Urban__16.11.2023.pdf               | DOC/24/783678       |
| 3.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960918146_KD-3D-09.jpg                                                  | DOC/24/783679       |
| 4.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960916554_KD-3D-03.jpg                                                  | DOC/24/783681       |
| 5.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960916757_KD-3D-04.jpg                                                  | DOC/24/783682       |
| 6.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960917914_KD-3D-08.jpg                                                  | DOC/24/783685       |
| 7.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960918321_KD-3D-10.jpg                                                  | DOC/24/783686       |
| 8.         | 8 december 2023       | 8224261_1701960916029_KD-3D-01.jpg                                                  | DOC/24/783687       |
| 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_1701960916976_KD-3D-05.jpg                                                  | DOC/24/783690       |
| 12.        | 8 december 2023       | 8224261_1701960916321_KD-3D-02.jpg                                                  | DOC/24/783691       |
| 13.        | 22 februari 2024      | 8224261_1708934348012_23-162-K_nieuwbouw_7_kleine_woningen_-_Dalflen_19-02-2024.pdf | DOC/24/783740       |
| 14.        | 22 februari 2024      | 8224261_1708934348636_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_25.pdf         | DOC/24/783755       |
| 15.        | 22 februari 2024      | 8224261_1708934349088_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_29.pdf         | DOC/24/783758       |
| 16.        | 22 februari 2024      | 8224261_1708934349310_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_31.pdf         | DOC/24/783759       |
| 17.        | 22 februari 2024      | 8224261_1708934348866_Rapportage_Bouwbesluit_toetsing_-_Haersolteweg_27.pdf         | DOC/24/783760       |
| 18.        | 27 februari 2024      | MPG-berekening 7 kleine woningen                                                    | DOC/24/784080       |

|     |                  |                                                               |               |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 19. | 27 februari 2024 | Rapportage Bouwbesluit toetsing -<br>Haersolteweg 37          | DOC/24/784082 |
| 20. | 27 februari 2024 | Rapportage Bouwbesluit toetsing -<br>Haersolteweg 35          | DOC/24/784083 |
| 21. | 27 februari 2024 | Rapportage Bouwbesluit toetsing -<br>Haersolteweg 33          | DOC/24/784084 |
| 22. | 27 februari 2024 | WPAC berek                                                    | DOC/24/784085 |
| 23. | 28 februari 2024 | Bijlage 6a Participatieverslag VvE Vragen<br>en opmerkingen   | DOC/24/785008 |
| 24. | 28 februari 2024 | 20240105_162615_resized                                       | DOC/24/785009 |
| 25. | 28 februari 2024 | 20240105_162535_resized                                       | DOC/24/785010 |
| 26. | 28 februari 2024 | 20240105_162428_resized                                       | DOC/24/785013 |
| 27. | 8 maart 2024     | 240308 Bijlage 9 Memo Archeologie                             | DOC/24/789959 |
| 28. | 21 mei 2024      | Bijlage 4a AERIUS berekening<br>Ontwikkelfase                 | DOC/24/814455 |
| 29. | 21 mei 2024      | Bijlage 4b AERIUS berekening<br>Gebruiksfase                  | DOC/24/815231 |
| 30. | 21 mei 2024      | Bijlage 4 Toelichting Aeriusberekening 23-<br>162             | DOC/24/815239 |
| 31. | 24 mei 2024      | Brief-uitstel-constructie                                     | DOC/24/816019 |
| 32. | 24 mei 2024      | Goedkeuring VVE aansluiten riolering                          | DOC/24/816020 |
| 33. | 24 mei 2024      | 23-162-02 nieuwbouw 7 kleine woningen -<br>Dalfsen 24-05-2024 | DOC/24/816022 |
| 34. | 30 mei 2024      | Bijlage 6 participatie                                        | DOC/24/818429 |
| 35. | 30 mei 2024      | Bijlage 5a Verkeerstoets                                      | DOC/24/818430 |
| 36. | 30 mei 2024      | Bijlage 5 Verkeerstoets                                       | DOC/24/818431 |
| 37. | 30 mei 2024      | Bijlage 9a Archeologie en verstoring door<br>bodembewerkingen | DOC/24/818432 |
| 38. | 30 mei 2024      | Bijlage 8 Watertoets                                          | DOC/24/818433 |
| 39. | 30 mei 2024      | 23-162-01 nieuwbouw 7 chalet woningen -<br>Dalfsen 28-05-2024 | DOC/24/818434 |
| 40. | 30 mei 2024      | Bijlage 3 Flora en Fauna                                      | DOC/24/818435 |
| 41. | 30 mei 2024      | Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek                           | DOC/24/818436 |

|     |               |                                                      |               |
|-----|---------------|------------------------------------------------------|---------------|
| 42. | 30 mei 2024   | Bijlage 7 Geluidsonderzoek                           | DOC/24/818438 |
| 43. | 30 mei 2024   | Bijlage 1 inrichtingsplan                            | DOC/24/818439 |
| 44. | 30 mei 2024   | 240530_Ruimtelijke_Onderbouwing_Haersolteweg_23_     | DOC/24/818504 |
| 45. | 22 maart 2024 | R34751-2024 Welstandsadvies 22-03-2024               | DOC/24/793467 |
| 46. | 29 mei 2024   | 24-05-29 gr integraal advies Haersolteweg 23 Dalfsen | DOC/24/817207 |
| 47. | 31 mei 2024   | 240418 TV GA Haersolteweg 25_37 Dalfsen              | DOC/24/818565 |