

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Principebesluit De Stuw 37
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	A. Klamer
<b>Contactgegevens</b>	-	a.klamer@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

13 december 2022  
23 januari 2023

---

### **Kernboodschap:**

**Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van haar besluit om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek om op het perceel De Stuw 37 het bouwvlak te verplaatsen.**

### **Toelichting:**

Op dit moment staat er een pipowagen op het perceel. Deze is geplaatst buiten het bouwvlak en is daarmee illegaal.

Met de eigenaar is gesproken over de mogelijkheid om de situatie te legaliseren. Het geldende bestemmingsplan biedt alleen de afwijkingsmogelijkheid om (een deel van) het hoofdgebouw buiten het bouwvlak te realiseren, waarbij geldt dat de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 20 meter mag bedragen. De plek waar nu de pipowagen staat en waar de eigenaar op dezelfde plek een nieuwe recreatiewoning wil bouwen ligt op ongeveer 70 meter afstand van het huidige bouwvlak. Hier biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor. Er is dus een ruimtelijke procedure nodig om het bouwvlak te verplaatsen en daarop een nieuwe recreatiewoning te realiseren.

De eigenaar is geadviseerd om voor dit plan een principeverzoek in te dienen. Dit is gebeurd en het college van B&W heeft besloten om onder voorwaarden te willen meewerken aan het verzoek.

### **Financiën:**

Het besluit heeft geen fiscale en financiële gevolgen. De initiatiefnemer heeft leges betaald voor het in behandeling nemen van het principeverzoek. Kosten voor een ruimtelijke procedure komen ook voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Communicatie:**

Communicatie met de omgeving volgt op basis van het stappenplan zoals opgenomen in de leidraad participatie. De leidraad over participatie wordt aan de initiatiefnemer verstrekt. De initiatiefnemer wordt via een brief op de hoogte gesteld van het collegebesluit.

### **Vervolg:**

Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen welke ruimtelijke procedure hij wil doorlopen. Dit kan door af te wijken van het bestemmingsplan met een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure (project afwijkingsbesluit) of met een herziening van het bestemmingsplan.

### **Bijlagen:**

Principeverzoek

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur  
H.J. van der Woude

Betreft : aanvraag **principe-uitspraak**  
**Bouw recreatie woning : De stuw 37 7722VK Dalfsen**

Geacht College ,

Middels dit schrijven doe ik aan u het **principe-verzoek** om bovenstaande te realiseren.

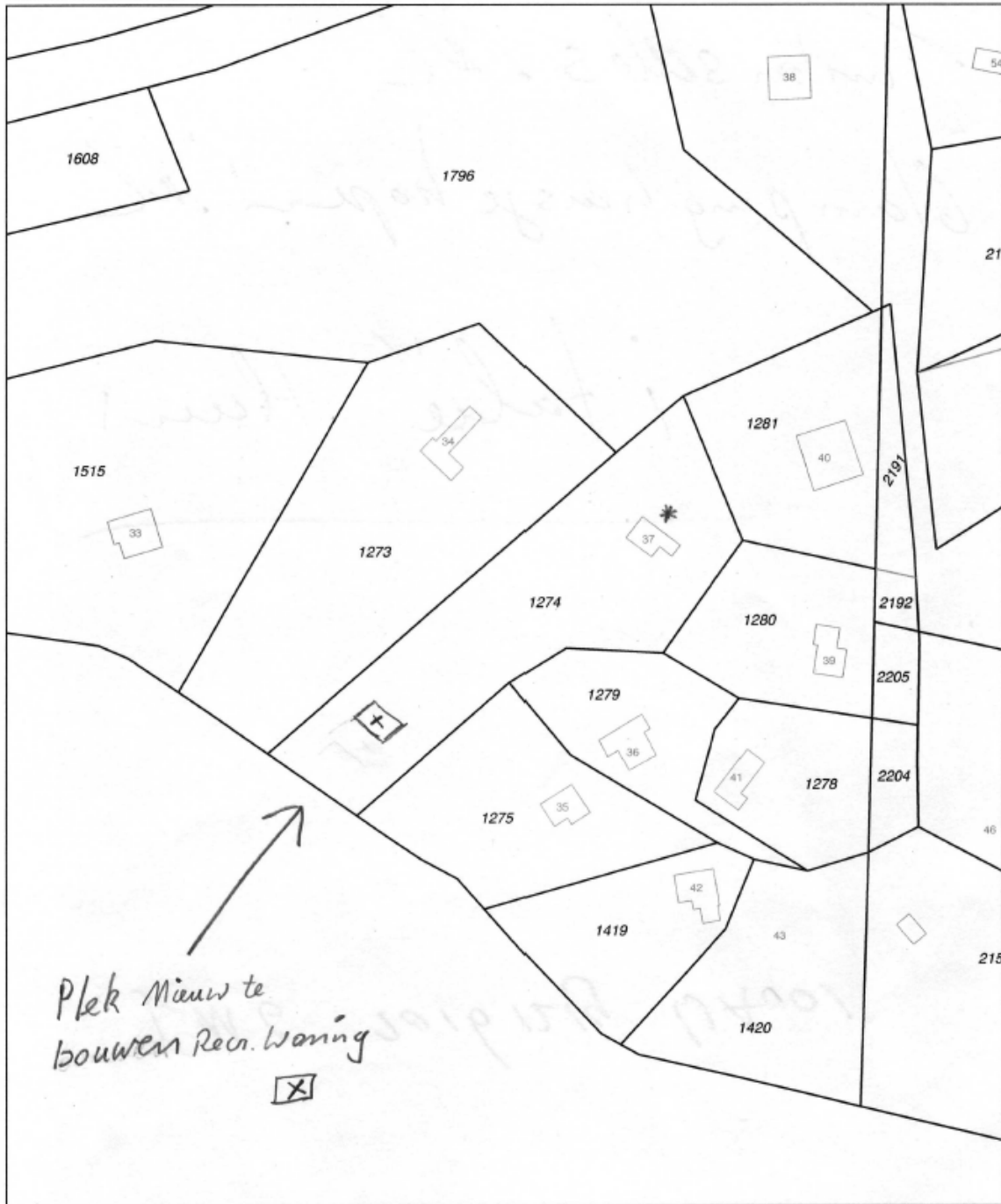
Voor deze principe-uitspraak brengen wij het volgende naar voren :

- De nieuwe recreatiewoning willen wij bouwen aan de voorzijde van het perceel.
- Dat is z'n 70 meter vanaf het huidige bouwvlak.
- Op de plek waar wij willen bouwen, staat nu een Pipowagen.
  - Het oude bouwvlak ligt in een dal van een geaccidenteerd terrein.
  - In de wintermaanden liggen delen van het bouwvlak geregeld onderwater.
  - Het afgebroken huisje heeft naar horen vertellen, geregeld blank gestaan.
  - Oude bouwvlak ligt in een soort enclave van burens, omringt door de huisnummers 34, 40,39,36 en 35
  - Het oude, afgebroken huisje uit 1950 ,had weinig privacy op dit kadastrale bouwvlak .
  - Bewoners van bovenstaande huisnummers zijn positief over onze standplaats van de Pipowagen .
  - Verblijf Pipowagen is nu hoger gelegen dan op oude bouwvlak in verband met angst voor overstroming van de Vecht.
  - Vanuit de nieuw te bouwen recreatie woning hebben wij een prachtig gezicht op de Overijsselse Vecht ( beeldkwaliteitplan )
  - Er staan gelijkwaardige huizen op de dezelfde afstand van het weiland.

Wij zijn in contact gekomen met Autentiek Bouw BV en Oost 5 Architecten

Het idee is om met behulp van deze bedrijven een passende bosrecreatie woning te realiseren op dezelfde plek waar nu onze Pipowagen staat.

Als bijlagen : een aantal foto's van de locatie



0 m 10 m 50 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht          Perceelnummer          25 Huisnummer          — Vastgestelde kadastrale grens          - - - - - Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing          — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 mei 2016          De bewaarder van het kadastral en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente DALFSEN          Sectie Q          Perceel 1274</p>	 <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---	---

