

Vergunninghouder

Uw aanvraag ontvangen:
3 juli 2020

Ons kenmerk:
Z/20/620980

Inlichtingen bij:
de heer W. van
Roosmalen

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:
brief + definitief besluit aanvraag omgevingsvergunning

Datum:
4 juli 2022

Geachte vergunninghouder,

Wij hebben op 3 juli 2020 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/20/620980.

Verlenen Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

N.B. Naast de in deze omgevingsvergunning genoemde ruimtelijke wetten en beleidskaders, gelden er ook eisen voor een goede en verantwoorde kinderopvang conform de Wet kinderopvang, het Besluit Kwaliteit Kinderopvang en de regeling Wet kinderopvang. Deze eisen zijn afzonderlijk van toepassing en worden door de GGD geïnspecteerd.

Besluit en publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad ([Officiële bekendmakingen.nl](#)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 5 juli 2022.

Meer informatie

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer W. van Roosmalen, via telefoonnummer (0529) 48 83 88 of het emailadres gemeente@dalfsen.nl. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

W. van Roosmalen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Brandpreventie

Bijlage: Omgevingsvergunning

Raadhuisstraat 1
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
T (0529) 48 83 88
F (0529) 48 82 22
E gemeente@dalfsen.nl
I www.dalfsen.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 3 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 142. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/620980.

Het betreft een verzoek van:
Vergunninghouder

Besluit

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden, artikel 2.1, eerste lid, onder i Wabo en artikel 2.2aa, sub a en/of sub b van het Bor, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Op uw verzoek is deze termijn verlengd tot uiterlijk 1 juli 2021. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 juni 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 335 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Vooroverleg met verschillende overheidsinstanties

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben wij de hieronder genoemde overheidsinstanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 25 juni 2020 en daarbij is naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd kan worden. Daarnaast zal een waterbergend oppervlak van ongeveer 234 m² met een maximale peilstijging van 30 cm worden aangelegd.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 6 juli 2021 aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Hierbij is voornamelijk gekeken naar de balans in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarvan is aangegeven dat de investering in de groene omgeving in balans is met de geboden ontwikkelingsruimte.

Inspraak

Op 11 juni 2019 is er een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden op de hoogte te stellen van de nieuwbouwplannen. De plannen zijn toegelicht en er was ruimte voor de omwonenden om vragen te stellen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Er waren 17 omwonenden aanwezig. Alle omwonenden hebben het verslag van deze bijeenkomst ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om op het verslag te kunnen reageren. Daarnaast zijn de burens in februari 2020 via de email op de hoogte gesteld van de vertraging vanwege de stikstofproblematiek en in juli 2020 van het indienen van de aanvraag. Ook is met twee burens de verlichting van het parkeerterrein besproken. De verlichtingspunten zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zijn wat deze burens betreft akkoord, omdat er gebruik wordt gemaakt van een tijdschakelaar.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) is vereist. Het bouwen van een kinderopvang met een jongveestal op het perceel hofmanssteeg 7 in Dalfsen valt niet onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is'. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom vereist.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van deze aanvraag omgevingsvergunning in de vergadering van 20 december 2021 besloten om een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Ter inzage legging/Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer", het Gemeenteblad en de Staatscourant van 28 december 2021 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 29 december 2021 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de GGD IJsselland gezonden.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

Advies GGD IJsselland

De GGD concludeert in haar advies dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Aandachtspunt is om de maatregelen inzichtelijk te maken die genomen worden om oververhitting tijdens warme dagen te voorkomen. Het gebouw bevat wel veel overstekken, maar gezien de ontwikkelingen met het klimaat en de eisen ten aanzien van energiebesparing vraagt dit onderdeel van het ontwerp wel aandacht.

Advies Omgevingsdienst IJsselland

De omgevingsdienst concludeert in haar advies dat op basis van de uitgevoerde milieubeoordeling er op basis van de beschikbare informatie geen milieu hygiënische redenen zijn om de aangevraagde kinderopvang te weigeren.

Toestemming voor handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden, een zogenaamde Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) voor de Wet natuurbescherming

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor de activiteit is een VVGB van de provincie Overijssel gevraagd. In dit kader hebben wij na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de provincie Overijssel.

Op 6 mei 2021 hebben wij van de provincie Overijssel een schrijven ontvangen waaruit blijkt dat de gevraagde VVGB niet nodig is. Voor deze locatie is eerder een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) afgegeven, kenmerk 2016/0339933. Deze vvgb heeft uitsluitend betrekking op de wijzigingen ten opzichte van de geldende natuurvergunning. Uit de overweging blijkt dat de stikstofdepositie van het aangevraagde project niet toeneemt ten opzichte van de eerder verleende natuurvergunning. Dan is op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die wijziging significante gevolgen heeft. Sinds 1 januari 2020 geldt er dan geen vergunningplicht meer. Daarom is er geen VVGB meer vereist.

Door de afstand van uw bedrijf tot Natura 2000-gebieden zijn er geen andere activiteiten die negatief zijn voor de instandhoudingsdoelen. Op grond van de Wnb is vergunningsplicht niet aan de orde.

Het verzoek om een VVGB Natuur heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- uitbreiding van de ligboxenstal;
- uitbreiding van de jongveestal/werktuigenberging;
- vervangende bouw ten behoeve van kinderopvang;
- wijziging verdeling vee over de stallen. Het aantal dieren blijft gelijk ten opzichte van de eerder verleende natuurvergunning;
- uitbreiding kinderdagverblijf.

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze beslissing:

- AERIUS verschilberekening RUPMSFDAUE8U d.d. 15 april 2021 (OnsKenmerk 2021/0109846);
- Milieutekening beoogde wijziging d.d. 02 juli 2020 met kenmerk 17-147-M (OnsKenmerk 2021/0109844).

Stal	Diercategorie / huisvestingssysteem	Aantal dieren	Rav-code
Stal 5	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	40	A 3.100
Stal 6	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	60	A 3.100
Stal 7 (nieuw)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, roostervloer met cassettes in roosterspleten en mestschuif (BWL 2010.34.V7)	27	A 1.13
Stal 7 (nieuw)	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, overige huisvestingssystemen	35	A 3.100
Stal 7 (nieuw)	Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	1	A 7.100
Stal 7 (oost)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	80	A 1.100
Stal 7 (west)	Melkkoeien ouder dan 2 jaar, overige huisvesting	40	A 1.100

Als er wijzigingen worden aangebracht in diercategorieën, toename van aantallen (buiten de normale fluctuaties binnen het bedrijf om), wijzigingen in stalsystemen of wijzigingen in de bedrijfsvoering op het agrarische bedrijf kunt u dit melden bij postbus@overijssel.nl, ter attentie van team PDV, onder vermelding van de naam en locatie van het bedrijf. Voor deze wijziging kan opnieuw een effectbeoordeling op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden worden toegevoegd.

Deze beslissing is genomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- De ingediende gegevens zijn correct en volledig.
- Het bedrijf realiseert het project conform de ingediende aanvraag en de gegevens en bescheiden die daarbij zijn overlegd (22 april 2021 bij ons binnengekomen).

Wij wijzen erop dat de activiteiten moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, ondanks het feit dat geen vergunning Wet natuurbescherming, en daarom ook geen VVGB, noodzakelijk is. Als u daarover vragen heeft, kunt u contact opnemen met de provincie.

Voor de inhoudelijke overwegingen verwijzen wij u naar de brief 'VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7' van de Provincie Overijssel in de bijlage van dit besluit.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

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

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Melkveebedrijf De Kleine Kornuiten	OLO aanvraagformulier	3 juli 2020
e_brief_aanvraag_omgevingsvergunning_pdf	OLO overig	3 juli 2020
EPC_-_Kleine_kornuiten-1-Duco_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
PC_-_Kleine_kornuiten-2-Solarclarity_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
EPC_-_Kleine_kornuiten-Attest_ENORM_pdf	OLO tekening	3 juli 2020
verzoek_uitstel_aanleveren_gegevens	OLO overig	24 september 2020
BETA-MW-FX-Lowres_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
Rockwool-tussengordingen_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
geleidende_brief_aanvulling_aanvraag_pdf	OLO tekening	12 oktober 2020
uitstel_aanleveren_gegevens_jan_2021_pdf	OLO overig	29 januari 2021
4__Bouwfase_AERIUS_nieuw_pdf	OLO overig	21 april 2021
_bij_Wnb-vergunning_2_september_2016_pdf	OLO overig	21 april 2021
5__Wnb-vergunning_2_september_2016_pdf	OLO overig	21 april 2021
3__AERIUS_berekening_beoogd_nieuw_pdf	OLO overig	21 april 2021
wijziging_VVGB_onderdeel_Wnb_pdf	OLO overig	21 april 2021
Verschilberekening_AERIUS_nieuw_22_apr	OLO overig	22 april 2021
7-147-OV_Kleine_Kornuiten_23-03-2021_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Bouwimpex-BW-binnendeuren-tbv-stal_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Toelichting_aanvullingen_23-04-2021_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
KOMO-productcertificaat-binnendeuren_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
_Product_Detail_-_brand_-_ventilatie_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
Promatec_wanden-staal_pdf	OLO tekening	7 mei 2021
productcert_Solid_Air_Brandkleppen	OLO overig	7 mei 2021
uitstel_aanleveren_gegevens_mei_2021_pdf	OLO overig	28 mei 2021
Vooronderzoek_bodem_pdf	OLO overig	31 mei 2021
milieutekening_aangepast_boerderijwinkel	OLO overig	31 mei 2021
EPC_-_Kleine_kornuiten_30-06-2021_pdf	OLO tekening	30 juni 2021
Toelichting_aanvullingen_30-06-2021_pdf	OLO tekening	30 juni 2021
7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-02-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-03-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
7-147-04-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
BBSL_-_Kleine_kornuiten_04-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
SPUI_-_Kleine_Kornuiten_04-09-2021_pdf	OLO overig	6 september 2021
_31_aug_2021_renvooi_inrichtingsplan_pdf	OLO overig	8 november 2021
ersie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf	OLO overig	8 november 2021
intellijke_onderbouwing_november_2021_pdf	OLO overig	8 november 2021
1_BR01_Brandveiligheidtekening_nieuw_pdf	OLO tekening	19 november 2021
21-181_Brandveiligheidsrapport_nieuw_pdf	OLO tekening	19 november 2021
Welstandsadvies 15-12-2021	OLO advies	15 december 2021
VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7	Bijlage bij besluit	
Advies OD realisatie kinderdagverblijf D2020-00077281	Bijlage bij besluit	
Advies Veiligheidsregio IJsselland Z2021-00012722	Bijlage bij besluit	
(ontwerp-)vvgb gemeenteraad	Bijlage bij besluit	
7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang	Bijlage bij besluit	

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

- A. Uitgewerkte gegevens van het constructieprincipe. Het gaat hierbij om de volgende stukken:
 1. uitgewerkte constructieve tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering;
 2. funderingsoverzicht en/of palenplan, inclusief een grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
 3. constructieve tekeningen van de plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
 4. overzicht voorzieningen en berekening vereiste noodoverstorten (spuwers) om wateraccumulatie te voorkomen inclusief aangehouden belasting door regenwater conform Eurocode;
 5. overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering;
 6. een schriftelijke toelichting van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - de constructieve samenhang;
 - het stabiliteitsprincipe;
 - de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.
- B. Een bouwveiligheidsplan (inclusief terreininrichting, ketenpark en locaties overig bouw materiaal).
- C. Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

Bij oplevering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

- D. Certificaten/attesten van de toegepaste brandwerende deur/raam/kozijncombinaties en materialen in wanden met een brandwerende functie waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan de vereiste brandklasse en wdbdo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) bepaald volgens NEN-EN 13501-1 respectievelijk NEN 6068;
- E. Certificaten/attesten van toegepaste brandwerende doorvoeringen, manchetten en/of brandkleppen in wanden met een brandwerende functie.

Voor ingebruikname bouwwerk moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

- F. een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 moet worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
- G. een ontruimingsplan.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunt u, en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, telefoon 038-8884110.

Een beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.

Het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, vanwege een spoedeisend belang of omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan wordt de werking van de omgevingsvergunning niet opgeschort voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 4 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

W. van Roosmalen,
WABO Casemanager | Vergunningen | Brandpreventie

Bijlagen:

- Inhoudelijke beoordeling, voorschriften en verplichtingen;
- Brief provincie: VVGB op grond van WNB niet nodig / Hofmanssteeg 7 / gewijzigde aanvraag;
- Advies Omgevingsdienst IJsselland: realisatie kinderdagverblijf D2020-00077281;
- Advies Veiligheidsregio IJsselland Z2021-00012722;
- 7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang;
- (ontwerp-)vvgb gemeenteraad.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' inclusief de daarbij behorende herzieningen van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' waarop de bestemmingsplanregels van toepassing zijn.

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

- a. de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor kinderdagverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf'. Voor het kinderdagverblijf is in de begripsbepaling artikel 1.59 van het bestemmingsplan opgenomen dat er maximaal 35 plekken voor de kinderopvang en 20 plekken voor de buitenschoolse opvang aanwezig mogen zijn. Met het bouwplan worden deze maximale aantal plekken kinderopvang en buitenschoolse opvang overschreden. Door middel van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt er overgegaan op een maximum oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang;
- b. dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen zijn toegestaan als nevenfunctie van het agrarische bedrijf. Het plan beoogt in de bestaande hooiberg een boerderijwinkel realiseren. In de boerderijwinkel zullen streekproducten uit het Vechtdal worden verkocht. Vanuit het bestemmingsplan mag een agrarische inrichting hier enkel producten van het eigen erf verkopen, niet vanuit het hele Vechtdal;
- c. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten. Het bouwplan bevat een 2^e bouwlaag (1^e verdiepingsvloer).

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

2. Bouwbesluit:

Uw bouwplan met de gebruiksfunctie: 'bijeenkomstfunctie' is getoetst aan de (nieuwbouw-) voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit is het noodzakelijk om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie

Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- *Toelichting: Zie de onder nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

Afdeling 5.4. Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 5.15, lid 3

Een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan 20 parkeervakken in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft met ingang van 1 januari 2025 tenminste een oplaadpunt.

- *Toelichting: vooruitlopend op bovenstaande eis adviseren wij om het bouwplan met parkeergelegenheid voor meer dan 10 parkeervakken te voorzien van minimaal 1 oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken.*

Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.20, lid 6

In de in bijlage I Bouwbesluit 2012 aangewezen gevallen heeft een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.

- *Toelichting: voor ingebruikname van het bouwwerk moet een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie worden aangeleverd aan het bevoegd gezag.*

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.23, lid 6

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 heeft een ontruimingsplan.

- *Toelichting: een ontruimingsplan moet ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag.*

Aandachtspunt

In de legenda van de brandveiligheidstekening is aangegeven dat bij de dakaansluiting bij brandscheidingen er 2-zijdig over een breedte van 1 meter een 30 minuten brandwerende strook wordt voorzien. Bij de realisatie dient aangetoond te kunnen worden, hoe dit is opgelost (dus ook bij het overstek).

3. Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

4. Welstand:

De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Dalfsen'. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Essen- en kampenlandschap'.

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord, adviesdatum 15 december 2021. Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Dit advies nemen wij over.

Bevindingen:

Het gebouw van het kinderdagverblijf heeft de vorm van een grote kapschuur, deels op kolommen. De vorm van de kapschuur is passend op het voormalige boerenerf. De hoofdvorm van een kapschuur is rechthoekig met een asymmetrische kap die aan één zijde een overstek vormt. Bijzonder aan de vorm is dat een groot deel van de buitenruimtes onder de kap zijn ondergebracht en dat de gevel daarom voor een groot deel op poten staat. Omdat de buitenomtrek van de kapschuur een heldere vorm heeft, blijft het gebouw voldoende herkenbaar als een kapschuur.

Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst. Een dakkapel doet afbreuk aan het karakter van een schuur op een agrarisch erf. Omdat de dakkapel vergunningsvrij is, wordt dit bij de beoordeling echter buiten beschouwing gelaten.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo kan worden verleend.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende planregels.

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 en het door u op 8 november 2021 ingediende ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke_onderbouwing_november_2021_pdf'.

Uit bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Conclusie:

De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan worden verleend.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
- d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m2 op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein;
- e. het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moet uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
- f. een geldig inspectiecertificaat afgegeven door CCV van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 en een ontruimingsplan moeten uiterlijk voor ingebruikname van het bouwwerk worden aangeleverd aan het bevoegd gezag;
- g. de kinderopvang mag niet eerder in gebruik worden genomen dan ook de aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit brandveilig gebruik (aangevraagd op d.d. 30 juli 2021, onder ons kenmerk Z/21/635977) is verleend en onherroepelijk is geworden;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- h. in de nieuwe bebouwing mag ten hoogste een oppervlakte van 525 m² in gebruik wordt genomen voor de kinderdagopvang activiteiten, geheel volgens aanwys van het bevoegd gezag, conform tekening '7-147-01-Kleine-Kornuiten-06-09-2021_pdf_uitgangspunt m2 kinderopvang.pdf';
- i. de erfinrichting moet binnen een jaar na het in gebruik nemen van het bouwwerk volgens de bij deze aanvraag ingediende en bij dit besluit behorende bijlage 'versie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf' d.d. 8 november 2021 worden uitgevoerd en minimaal 10 jaar in stand worden gehouden;
- j. Het erfinrichtingsplan 'versie_31_aug_2021_erfinrichtingsplan_pdf' d.d. 8 november 2021 is bepalend voor de erfinrichting van het perceel Hofmanssteeg 7, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Q, nummer 142. Voor de gronden van dit perceel waar dit erfinrichtingsplan geen betrekking op heeft is het Landschapsplan 'Erve Noordman, Hofmanssteeg 7' behorende bij het besluit met ons kenmerk UIT10/4783 d.d. 13 september 2010 van toepassing;
- k. de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet in balans zijn met de verkregen ontwikkelingsruimte, conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en moet uitgevoerd worden zoals is vastgelegd in het erfinrichtingsplan, te weten:
 - a. de educatieve functie van de agrarische kinderopvang op een melkveehouderijbedrijf. Door het in aanraking komen met een actief melkveebedrijf leren de kinderen van jongs af aan hoe de agrarische sector werkt en dan met name een melkveebedrijf;
 - b. het plaatsen van een glazen wand tussen de te bouwen jongveestal en het gebouw voor de kinderopvang. Dit draagt verder bij aan de educatieve functie voor de kinderen;
 - c. het voldoen aan de behoefte aan kinderopvang in de omgeving;
 - d. het inzaaien van een natuurakker mengsel langs de volledige lengte van het karrespoor, dat is uitgevoerd met graskeien;
 - e. het aanplanten van meidoornhagen over de gehele lengte en breedte van de kuilvoerplaten aan de oostkant van het perceel;

- f. de aanplant westkant van het erf en de oostkant van het karrespoor verder te versterken door de aanplant van drie zachte berken en drie winterlindes in de haag, waarmee het zicht op de bebouwing verder wordt ontnomen op de bebouwing;
- g. het aanplanten van grotere bomen met een diameter van 10 tot 25 cm;
- h. bijdrage aan de biodiversiteit door verschillende soorten bomen aan te planten;
- i. bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door in de onder beplanting van de aan te planten bomen verschillende soorten beplanting aan te planten;
- j. bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door de variatie in aan te planten gemengde hagen;
- k. de gemengde haag onder de lindebomen langs de parkeerplaats moet verder worden aangevuld met diverse soorten beplanting in kader van een bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna;
- l. de tijdelijke units die nu nog op het perceel staan mogen uiterlijk 1 maand na ingebruikname van het nieuwe bouwwerk niet meer in gebruik zijn voor BSO, kinderopvang en/of andere soorten van opvang en moeten uiterlijk zes maand na ingebruikname van het nieuwe gebouw worden verwijderd en verwijderd blijven.

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

- Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wnb blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wnb verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden geveegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website <http://www.natuurloket.nl>

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen

Via wabo@dalfsen.nl moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de aanvang van heikwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
- b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
- c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
- d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
- e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
- f. de aanwys voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
- g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;

- h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
- j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
- k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, begin melden';
- l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen of digitaal melden via deze [link](#) 'Bouw/verbouw, voltooiing melden'.

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
- b. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- c. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
- d. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5271793
Aanvraagnaam	Melkveebedrijf / De Kleine Kornuiten
Uw referentiecode	D40157

Ingediend op	03-07-2020
Soort procedure	Uitgebreide procedure

Projectomschrijving	Legaliseren oppervlakte bebouwing kinderopvang.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

- Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

Bijlagen

Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	7722SC
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hofmanssteeg
Plaatsnaam	Dalfsen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Bouw tbv kinderopvang.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1635

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

11234

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2816

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 4451

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Kinderopvang en agrarisch bedrijf (erf)

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Kinderopvang en jongveest.

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	33	630	630
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie	0	326	0
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie tekening	zie tekening
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Zie tekening

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

1 Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

Wat is de naam van het Natura 2000-gebied? (Indien meerdere gebieden, wat zijn de namen)

Zie toelichting VVGB

Wat is de precieze afstand van de activiteit tot het Natura 2000-gebied (de Natura 2000-gebieden)?

Zie toelichting VVGB

Wat is de aard en omvang van de activiteit?

Zie toelichting VVGB

In welke periode zal de activiteit worden uitgevoerd? (Indien meerdere periodes, welke periodes)

Zie toelichting VVGB

Waarop heeft de aanvraag betrekking?

- ☒ een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied
- ☐ andere handelingen dan een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied

Heeft de aanvraag betrekking op het veroorzaken van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig habitat of habitat van voor stikstof gevoelige soorten waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt in een Natura 2000-gebied dat in het programma aanpak stikstof, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van het Besluit natuurbescherming is opgenomen?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Voeg een afschrift van een berekening van de stikstofdepositie die het project of de handeling op een Natura 2000-gebied veroorzaakt met gebruikmaking van AERIUS Calculator als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming en de gegevens waarop die berekening is gebaseerd.

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1_Collegebesluit_oktober-2017_pdf	1.Collegebesluit oktober 2017.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
2_Collegebesluit_augustus_2018_pdf	2.Collegebesluit augustus 2018.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
3_Tekening_december-2018_pdf	3.Tekening december 2018.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
4_Collegebesluit_april_2019_pdf	4.Collegebesluit april 2019.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
5_Tijdelijke_vergunning_2019_pdf	5.Tijdelijke vergunning 2019.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
6_Milieutekening_beoogd_pdf	6.Milieutekening beoogd.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
7_Verschil_AERIUS_pdf	7.Verschil AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
8_bouwfase_AERIUS_pdf	8.bouwfase AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
9_alleen_verkeersbewegingen_AERIUS_pdf	9.alleen verkeersbewegingen AERIUS.pdf	Berekening AERIUS	2020-07-03	In behandeling
_bij_Wnb-vergunning-2_september_2016_pdf	10.Tekening bij Wnb-vergunning 2 september 2016.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
toelichting_aanvraag_VVGB_Wnb_pdf	toelichting aanvraag VVGB Wnb.pdf	Anders Kaart	2020-07-03	In behandeling
7-147-01_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-01 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
7-147-02_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-02 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
7-147-03_Kleine_Kornuiten_02-07-2020_pdf	17-147-03 Kleine Kornuiten 02-07-2020.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
advies_conceptaanvraag_vooroverleg_pdf	advies conceptaanvraag vooroverleg.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
BBSL_-_Kleine_kornu- iten_pdf	BBSL - Kleine kornuiten.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
e_brief_aanvraag_om- gevingsvergunning_pdf	begeleidende brief aanvraag omgevingsvergu- nning-.pdf	Anders	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornui- ten_pdf	EPC - Kleine kornuiten.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornui- ten-1--Duco_pdf	EPC - Kleine kornuiten-1-Duco.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2020-07-03	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid		
PC_-_Kleine_kornuiten-2-Solarclarity_pdf	EPC - Kleine kornuiten-2-Solarclarity-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
EPC_-_Kleine_kornuiten-Attest_ENORM_pdf	EPC - Kleine kornuiten-Attest ENORM.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bruikbaarheid bouwwerk Welstand Gelijkwaardigheid Brandveiligheid Gegevens tunnelveiligheid	2020-07-03	In behandeling
Ruimtelijke_onderbouwing_3_juli_2020_pdf	Ruimtelijke onderbouwing 3 juli 2020.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-03	In behandeling



Toelichting stallen:

- Bestaande ligboxenstal
Totaal 80 melkkoeien RAV A1.100
Goot 4,5 m
Nok 7,7 m (open nok)
- Bestaande ligboxenstal
Totaal 40 melkkoeien RAV A1.100
Goot 4,5 m / 3,5 m
Nok 5,4 m (open nok)
- Uitbreiding ligboxenstal
Totaal 27 melkkoeien RAV A1.13(ecovloer)
35 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
1 fokstier RAV A7.100
Goot 3,5 m / 4,5 m
Nok 7,5 m (open nok)
- Bestaande wagenloods/jongveestal
Totaal 80 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
Goot 4,0 m (open) / 3,0 m
Nok 7,0 m (dicht)
- Uitbreiding wagenloods/jongveestal
Totaal 20 vrouwelijk jongvee RAV A3.100
Goot 4,0 m (voorkant open)
Nok 7,0 m (dicht)



Noordwolderweg 94
9781 AK Bedum
050-5734767
info@meanderarchitectuur.nl
www.meanderarchitectuur.nl

Natuurbeschermingswet

Nieuwbouw agrarisch kdv en bso voor:
Melkveebedrijf
Hofmanssteeg 7, 7722 SC Dalfsen



Getekend Datum Schaal
MdL 27-01-2015 1:500

Revisie A: 09-02-2016
Revisie B:
Revisie C:
Revisie D:
Revisie E:

Tekening naam

Situatie en terreinindeling

Tekening status

Tekening nummer Status Revisie

12-074 **BE-00**



Ruimtelijke onderbouwing Hofmanssteeg 7, Dalfsen

Inhoud

Inhoud	2
1. Projectomschrijving.....	4
1.1 Aanleiding en omschrijving plan	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldende planologische situatie	5
1.4 Afwijken van het bestemmingsplan	7
1.5 Planmethodiek en verbeelding	7
2. Beleid.....	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
2.1.3 Water.....	10
2.1.4 Natuur.....	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening	11
2.2.2 Kwaliteits Impuls Groene Omgeving	20
2.3 Gemeentelijk beleid	23
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen (of Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen)	23
2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan	25
3. Onderzoeken	26
3.1 Archeologie.....	26
3.2 Bedrijven en milieuzonering.....	26
3.3 Bodem	27
3.4 Cultuurhistorie.....	28
3.5 Duurzaamheid	28
3.6 Ecologie	28
3.6.1 Gebiedsbescherming.....	28
3.6.2 Natura 2000.....	29
3.6.3 Natuurnetwerk Nederland	29
3.6.4 Soortenbescherming	29

3.7	Externe veiligheid	30
3.7.1	Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen	30
3.8	Geluid	31
3.9	Leidingen	31
3.10	Luchtkwaliteit	31
3.11	Verkeerssituatie	32
3.12	Water.....	33
3.12.1	Watertoets	33
3.12.2	Relevant beleid.....	33
3.12.3	Invloed op de waterhuishouding.....	34
3.12.4	Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater.....	34
3.12.5	Watertoetsproces.....	35
3.12.6	Overstromingsrisicoparagraaf.....	35
4.	Planbeschrijving.....	38
4.1	Algemeen.....	38
4.2	Beschrijving gewenste situatie	38
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
4.4	Economische Uitvoerbaarheid	39

1. Projectomschrijving

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de ontwikkeling, de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de geldende planologische situatie gegeven, waarvan door een projectafwijkingsbesluit (omgevingsvergunning) binnen het plangebied wordt afgeweken.

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemers hebben op de locatie Hofmanssteeg 7 en 7a te Dalfsen een melkveebedrijf en kinderopvang en buitenschoolse opvang voor 150 kinderen. Voor de kinderopvang is een tijdelijke vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan afgegeven en wordt gebruik gemaakt van een tijdelijke unit. Door het aanvragen van onderliggende omgevingsvergunning geeft de gemeente Dalfsen voor de kinderopvang (en ook voor de melkveehouderij) een vergunning voor onbepaalde tijd af.

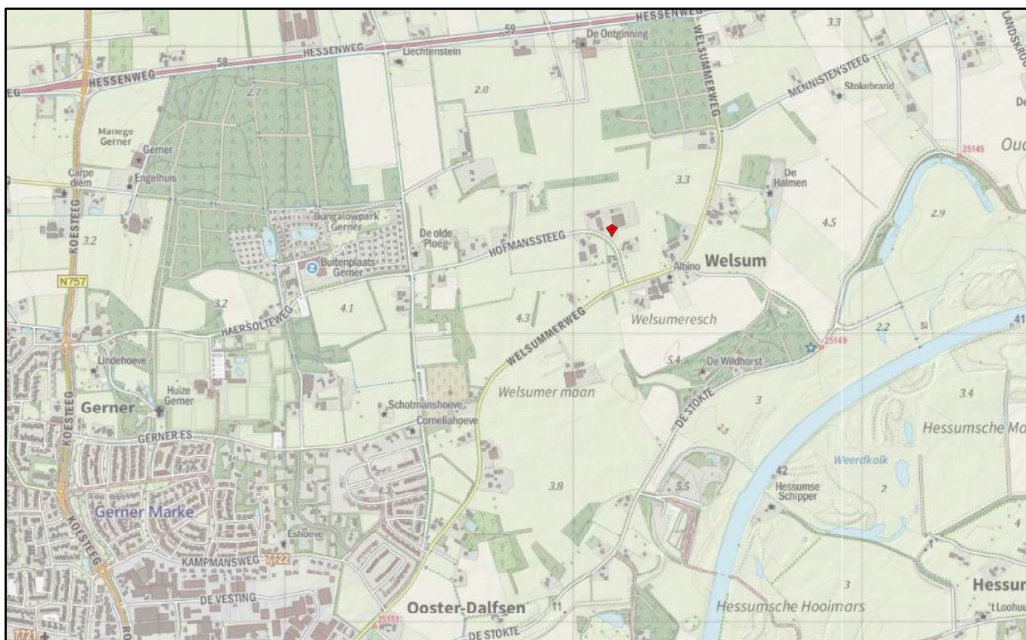
De oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang zal niet toenemen ten opzichte van de tijdelijk vergunde situatie. Daarbij wordt als vervanging van de tijdelijke unit een nieuw gebouw gebouwd. Initiatiefnemers bouwen daarnaast voor 20 stuks jongvee in strohokken een stal aansluitend aan de werktuigenberging. Deze strohokken worden van de kinderopvang gescheiden door een glazen wand. Ook worden parkeerplekken voor het personeel gerealiseerd. Daarnaast willen initiatiefnemers in de bestaande hooiberg een boerderijwinkel realiseren. In de boerderijwinkel zullen hoofdzakelijk producten van het eigen bedrijf worden verkocht.

Voor de bouw van de uitbreiding van de jongveeststal en vervangende bouw voor de kinderopvang is het onderdeel omgevingsvergunning bouw nodig. De inrichting van het erf wordt via een erfinrichtingsplan vorm gegeven.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen aan de oostzijde van Dalfsen. De bebouwde kom van Dalfsen breidt zich uit richting het oosten, richting de locatie van initiatiefnemers. In de directe omgeving liggen burgerwoningen en andere agrarische bedrijven. In de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van de locatie met een rode cirkel weergegeven.

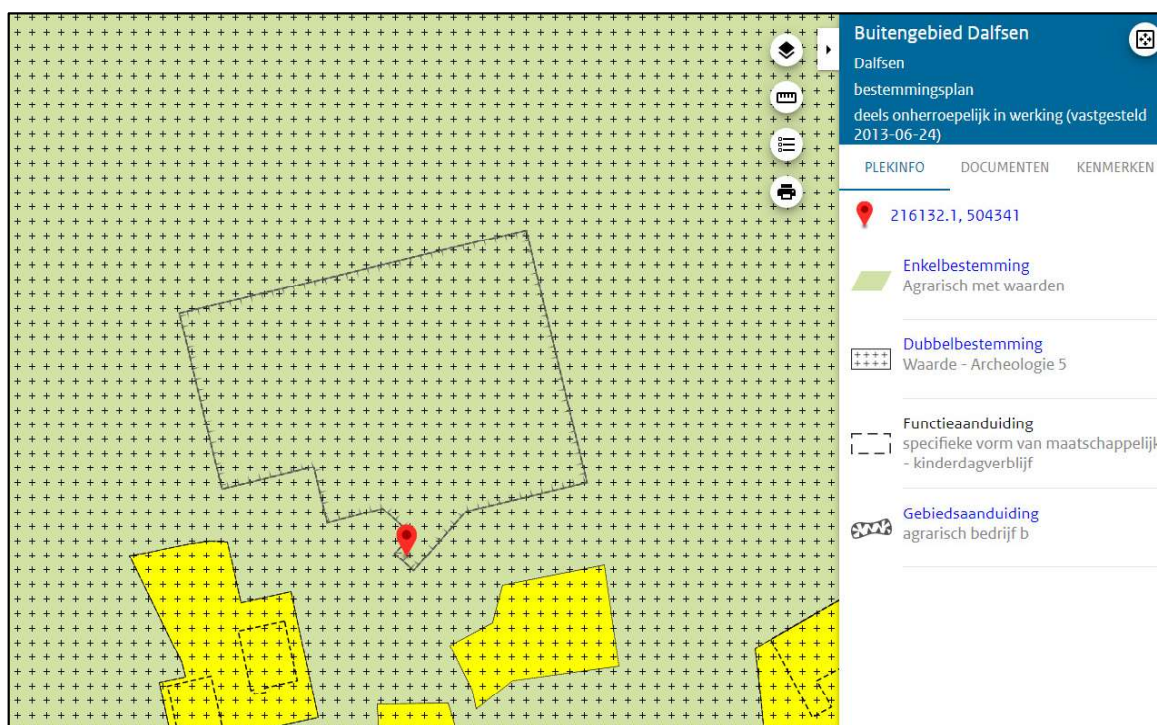
De locatie ligt in het essenlandschap dat zich kenmerkt door een variatie aan landschapselementen en een organisch en kronkelend wegenpatroon. De dorpen en boerenerven liggen in dit gebied op een natuurlijke wijze in het landschap en de overgang tussen erf en buitengebied is niet scherp.



Afbeelding 1 Ligging locatie (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Geldende planologische situatie

De locatie Hofmanssteeg 7/7a ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf' (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2 Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen

In het 5e verzamelplan van de gemeente heeft de locatie voor de dubbelbestemming van archeologie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Doordat de grond op het te bouwen deel van het erf al diverse malen geroerd is, is afgesproken dat van een archeologisch onderzoek kan worden afgezien. Het plangebied komt niet in het 6e onherroepelijke of 7e ontwerp verzamelplan voor.

De bouw van de strohokken voor het jongvee valt binnen het zoekgebied en past daarmee binnen het bestemmingsplan. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het bouwperceel binnen het zoekgebied van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' maximaal 10.000 m². Doordat bouwwerken ten behoeve van de opslag van kuilvoer niet meetellen bij de bepaling van de grootte van het bouwperceel zal het bouwperceel niet groter worden dan 10.000 m².

Voor het kinderdagverblijf is in de definitie in artikel 1.59 opgenomen dat er maximaal 35 plekken voor de kinderopvang en 20 plekken voor de buitenschoolse opvang aanwezig mogen zijn. In 2010 heeft het bedrijf voor de bouw van het gebouw voor de kinderopvang een omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan verkregen. Er is een tijdelijke vergunning verleend voor de plaatsing van de units voor de kinderopvang. Door middel van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt er overgegaan op een maximum oppervlakte bebouwing ten behoeve van de kinderopvang, voor onbepaalde tijd. Sindsdien heeft het college van B&W van de gemeente Dalfsen in principe besloten medewerking te verlenen aan het vergunnen van het oppervlakte van de units voor onbepaalde tijd, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Hiermee wordt de oppervlakte aan bebouwing leidend voor het aantal kinderen dat aanwezig mag zijn op de locatie. De voorwaarden zijn, onder andere, dat er invulling wordt gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten vanuit bijv. milieuregelgeving en het gebouw kan voldoen aan het Bouwbesluit.

Initiatiefnemer vangen ook kinderen op met een zorgvraag, het betreft kinderen tot 14 jaar. Doordat de zorgvraag na die 14 jaar niet stopt, willen initiatiefnemers deze groep dagbesteding aanbieden. De dagbesteding krijgt vorm door o.a het opstarten van een boerderijwinkel. Deze boerderijwinkel komt in de bestaande hooiberg. Voor de boerderijwinkel hoeft dus niet te worden gebouwd. De zorgcliënten kunnen in de boerderijwinkel aan de slag met voorraden, cadeaupakketjes maken, bestellingen klaarleggen, de melktap schoonhouden en bijvullen en klanten helpen. In de boerderijwinkel zullen hoofdzakelijk producten van het eigen bedrijf worden verkocht zoals melk, vlees, eieren en groente. Als aanvulling hierop zullen ook andere producten uit het Vechtdal worden verkocht. De boerderijwinkel zal geopend zijn op maandag tot en met zaterdag van 9 uur tot 16:30 uur.

1.4 Afwijken van het bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met omgevingsvergunning als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening voor dit project aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan Hofmanssteeg 7/7A valt niet onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is', die door de gemeenteraad is vastgesteld. Voordat het college een besluit kan nemen moet de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) afgeven. Deze ontwerp vvgb wordt tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Ook moet een inrichtingsplan worden opgesteld. Het project afwijkingsbesluit moet aan een goede ruimtelijke ordening voldoen. De ruimtelijke onderbouwing is dan ook onderdeel van het projectafwijkingsbesluit.

1.5 Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit plan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk het directe kader voor het plan.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2028. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met een aantal punten. Per 1 juli 2016 zijn tot slot nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft alleen toegepast te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor deze locatie is al een vergunning afgegeven voor de melkveehouderij en de agrarische kinderopvang in 2010. De uitbreiding met de jongveestal (circa 300 m²) past binnen de agrarische bestemming.

Door middel van deze aanvraag wordt de oppervlakte van de bebouwing voor de kinderopvang vergroot. Het nieuw te bouwen gebouw voor de kinderopvang heeft een oppervlakte van 500 m². De aansluitend overdekte buitenruimte voor de kinderopvang heeft een oppervlakte van 750 m². De uitbreiding van de kinderopvang is aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Toetsing ladder

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe stedelijke ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De volgende treden spelen daarbij een rol.

Ad 1.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het moet daarbij gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

De functie van agrarische kinderopvang op deze locatie is weliswaar niet nieuw, maar er wordt wel nieuw gebouwd en uitgebreid ten behoeve van de agrarische kinderopvang. Het nieuw te bouwen gebouw van de agrarische kinderopvang heeft een omvang van 500 m² en de overdekte buitenruimte die aansluitend wordt gebouwd heeft een oppervlakte van 750 m². Dit is een totale oppervlakte van 1.250 m² en is te beschouwen als een oppervlakte van enige omvang.

De uitbreiding van de agrarische kinderopvang voorziet in een behoefte. Er is al een agrarische kinderopvang aanwezig, door middel van een tijdelijke vergunning hebben initiatiefnemers nu al een flink aantal jaren meer kinderen die bij hen komen op de agrarische kinderopvang en in de buitenschoolse opvang. Er is dus een behoefte aan agrarische kinderopvang.

Ad 2.

Op een andere locatie binnen bestaand gebouwd gebied een agrarische kinderopvang ontwikkelen is niet mogelijk. Binnen bestaand bebouwd gebied is geen sprake van een agrarisch melkveebedrijf. Van een agrarische kinderopvang is dan geen sprake.

De locatie Hofmanssteeg 7 ligt aan de oostkant van Dalfsen. Aan de oostkant wordt het dorp uitgebreid met woningen, hierdoor komt de locatie Hofmanssteeg steeds meer in de dorpsrand te liggen.

Ad 3.

De locatie van de nieuwbouw van de agrarische kinderopvang is al ontsloten op de Hofmanssteeg. Afgezet tegen de vergunde agrarische kinderopvang en het melkveebedrijf zal de ontsluiting van het plangebied geen problemen opleveren. Multimodale ontsluiting (dat wil zeggen dat een locatie door meerdere vervoerwijzen ontsloten is, zoals per spoor en water) is voor deze locatie niet mogelijk.

Conclusie

Het initiatief maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op de afwijking van het bestemmingsplan.

De Ladder Duurzame Verstedelijking is toegepast. Er is behoefte aan agrarische kinderopvang, er is geen andere locatie beschikbaar voor agrarische kinderopvang en de locatie is al goed ontsloten. Op grond van de ladder kan de uitbreiding van de agrarische kinderopvang op de Hofmanssteeg 7 gerealiseerd worden.

2.1.3 Water

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Er vinden geen ingrepen in watersystemen plaats. Aanvullend is de watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 2.4.13.

2.1.4 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In paragraaf 3.6 is uitgewerkt dat zowel ten aanzien van gebiedsbescherming als de bescherming van soorten geen significant nadelige effecten te verwachten zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. En op 13 november 2019 is de geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Deze omgevingsvergunning maakt voor wat betreft de agrarische kinderopvang ten opzichte van de vergunning van 2010 extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving mogelijk. Door middel van het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan de ontwikkeling gerealiseerd worden. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in de volgende paragraaf getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de omgevingsverordening.

Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. De kinderopvang is al eerder vergund en opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2.2 wordt verder in gegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Afbeelding 3: Ontwikkelingsperspectief (Bron: provincie Overijssel)

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Daarbij wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse sectoren verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Daarnaast geldt voor dit ontwikkelingsperspectief dat de ambitie van het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop staat. Daarnaast gelden nog de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- ❖ Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- ❖ Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- ❖ Continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 met de al aanwezige verbreding van het melkveebedrijf met de kinderopvang, past binnen dit ontwikkelingsperspectief en zorgt dus voor de gewenste verbinding tussen twee sectoren. Daarnaast voorziet de kinderopvang op een actief melkveebedrijf in een grote behoefte. Door het uitvoeren van het erfinrichtingsplan worden de functies in het bestaande landschap ingepast. Daarbij is de bestaande erfinrichting het uitgangspunt.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid.

Op het perceel aan de Hofmanssteeg 7 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving. Hierna worden de ontwikkelingen toegespitst op deze vier lagen. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Hofmanssteeg is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakten en ruggen'.



Afbeelding 4 Natuurlijke laag (Bron: provincie Overijssel)

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de bijbehorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëfrijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Dat is ook duidelijk te zien in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk 'Dekzandvlakten en ruggen'.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekkings-) richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 is een ontwikkeling op perceel niveau, waarbij de kwaliteiten van de natuurlijke laag niet worden aangetast. Het betreft het uitbreiden van de werktuigenberging met een jongveestal en vervangende bouw ten behoeve van de kinderopvang binnen een bestaand erf. Deze bouwwerkzaamheden hebben daarom geen effect op de natuurlijke laag. Daarnaast wordt door uitvoering te geven aan het erfinrichtingsplan de strekkingsrichting van het landschap benadrukt.

Agrarische cultuur laag

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door versterking, óf behoud, óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.



Afbeelding 5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: provincie Overijssel)

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Daarnaast krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en

beeldbepalende open ruimte daartussen op de flanken, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Als er ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

De ontwikkeling aan de Hofmanssteeg is een ontwikkeling op perceelsniveau. Daarbij worden de kwaliteiten van de agrarische laag niet aangetast, doordat er op een bestaand erf gebouwd wordt en de kinderopvang, voor wat betreft de tijdelijke vergunning, een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke verbinding met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur. De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

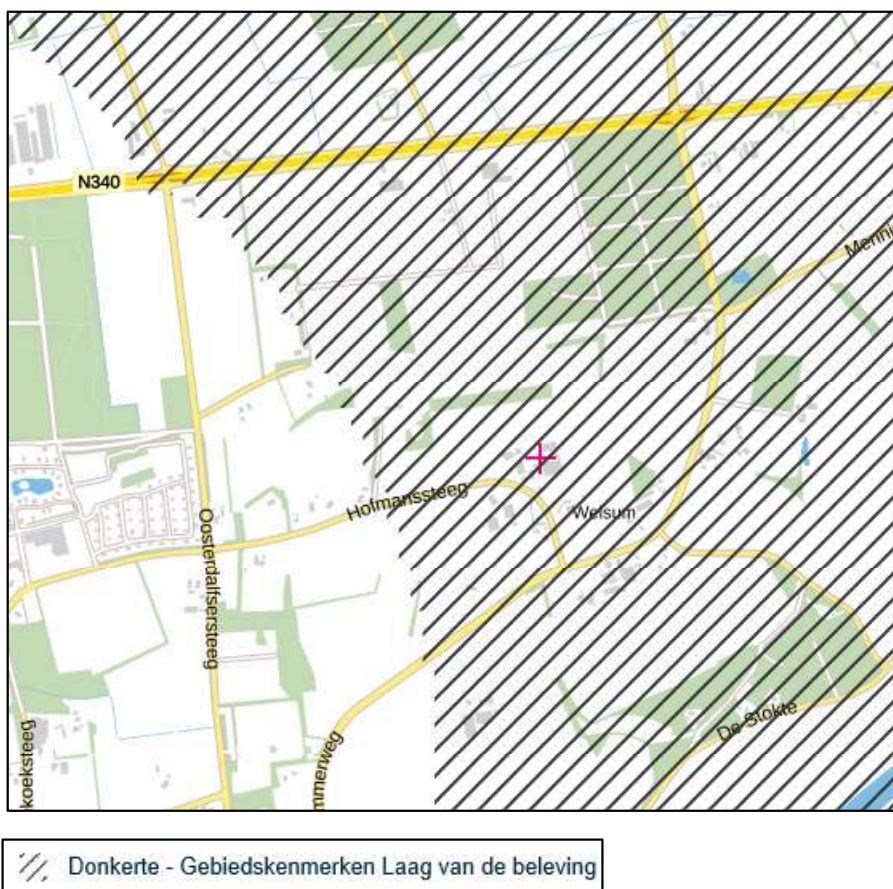
Conclusie

Deze ontwikkeling draagt bij aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in die zin dat de verbreding van het melkveebedrijf met de kinderopvang door middel van een vergunning voor onbepaalde tijd vastgelegd wordt. De ervenconsulent van het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing. Initiatiefnemers houden de bestaande beplanting van het erf als uitgangspunt. De verbreding van het melkveebedrijf met kinderopvang draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De 'Laag van beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van beleving' aangeduid met 'donkerte'.



Afbeelding 6 Laag van de beleving (Bron: provincie Overijssel)

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. En ook veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij de parkeerplekken zal het kunstlicht voldoende zijn om een veilige situatie te creëren, zonder dat er een overdaad aan kunstlicht is. Daarnaast zullen deze lampen op de parkeerplaatsen met behulp van een timer in de winter na 7 uur 's avonds uur worden uitgezet. Dit zijn LED-lampen op een hoogte van 3 meter. Het licht van deze lampen is naar beneden gericht, waardoor de uitstraling van het licht zoveel mogelijk beperkt blijft en gericht is op de parkeerplekken. Daarnaast staan de lampen alleen op die plekken op het terrein waar dit nodig is. Ook zijn de verlichtingspunten voorzien van een tijdschakelaar, waardoor deze automatisch om 7 uur 's avonds uitgaan. Het plan is daarom in overeenstemming met de gebiedskenmerk 'donkerte'.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7, past binnen het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. Door de erfinrichtingsschets uit te voeren zal het erf landschappelijk nog beter worden ingepast en sluit het aan bij de verschillende lagen uit de Omgevingsvisie van provincie Overijssel.

2.2.2 Kwaliteits Impuls Groene Omgeving

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de ontwikkeling gebiedsvreemd/ gebiedseigen is en de schaal en impact van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

In het buitengebied vindt vaker kinderopvang bij een agrarisch bedrijf plaats. In deze situatie betreft het een relatief grotere opvang dan gebruikelijk bij een agrarisch bedrijf met voldoende ruimte om te parkeren voor het personeel. De kinderopvang op zich is daarom gebiedseigen te noemen, in de voorliggende aanvraag qua omvang is het meer aan te merken als gebiedsvreemd. Parkeren is inherent aan het hebben van personeel, echter is parkeren op zich gebiedsvreemd te noemen. Daarbij dient echter wel de opmerking te worden gemaakt dat deze locatie hemelsbreed binnen 1

kilometer van de kern Dalfsen (Ooster Dalfsen) ligt en dus niet op grote afstand van een kern of lintbebouwing in het buitengebied. De speelweide voor de kinderen zal groen blijven en is daardoor gebiedseigen te noemen.

De bouw van de jongveestal is gebiedseigen.

Het uitgangspunt is dat stedelijke functies zoveel mogelijk in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied een plek moeten krijgen. Wanneer er toch een aanleiding is om een stedelijke functie te ontwikkelen in de groene omgeving (bijvoorbeeld vanwege de leefbaarheid van het platteland) dan geeft het ontwikkelingsperspectief aan of dit op hoofdlijnen past in de ontwikkelingsrichting die de provincie voor een gebied als voorkeur aangeeft.

Voor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt dat diverse functies zich in harmonie met elkaar ontwikkelen in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Daarbij wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse sectoren verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Onderhavige ontwikkeling valt onder agrarisch en maatschappelijk ondernemen en voldoet aan de hierboven gestelde voorwaarden voor dit ontwikkelingsperspectief. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een economisch vitaal platteland, door het bieden van extra werkgelegenheid.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Het te bouwen gebouw voor de kinderopvang wordt in 1 geheel met de te bouwen jongveestal gebouwd binnen het zoekgebied. De omvang en maatvoering van het gebouw is niet wezenlijk anders dan bij nieuwbouw van een stal voor een melkveehouderij bedrijf.

Het parkeren vindt plaats binnen het zoekgebied op een agrarische bestemming. Deze wordt uitgevoerd in H-klinkers. Ook de speelweide komt binnen het zoekgebied te liggen.

Het stuk groene omgeving dat een agrarische bestemming heeft en gebruikt wordt en gaat worden voor de kinderopvang en parkeren, bevindt zich aan de west- en noordzijde van het perceel. Het deel aan de noordzijde voor parkeren is nu een open weiland zonder afschermende beplanting. Door de aan te leggen beplanting wordt het erf beter in het landschap ingepast en wordt een meer landelijke uitstraling gerealiseerd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. De uitstraling van het te bouwen gebouw is met de gemeente besproken en zorgt een goede inpassing in het landschap.

Het bebouwde oppervlak zal door deze ontwikkeling toenemen. De schaal en impact van de ontwikkeling is weliswaar groot, echter niet ongebruikelijk op een melkveehouderijbedrijf. Bovendien komt de locatie steeds meer in de dorpsrand, door de uitbreiding van Ooster Dalfsen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling is in deels een eigen belang, maar heeft ook in grote mate een maatschappelijk belang. Het stimuleert de sociale en economische leefbaarheid, en zorgt daarnaast voor de opvang van kinderen. Er is een grote behoefte aan kinderopvang op een bedrijf als dat van initiatiefnemers. Dit ervaren zij doordat alle kinderopvang plekken bezet zijn. Tevens is het een maatschappelijk belang door de opvang op een melkveehouderijbedrijf, waardoor de kinderen in aanraking komen met de agrarische sector en er op die manier ook veel over leren. Het gebouw van de kinderopvang wordt van de jongveestael gescheiden door een glazen wand. Hierdoor is de ervaring van de activiteiten op een agrarisch bedrijf nog groter.

Basisinpassing

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinpassing verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van de ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7, zal dit bestaan uit:

- het versterken van de 'groene jas' om het erf;
- inpassing van het nieuwe gebouw door materiaal en kleurgebruik en een landelijke uitstraling;
- minimale verharding (bij het karrespoor worden graskeien toegepast);
- minimale verlichting.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinpassing worden nog extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit aan het perceel toegevoegd. Deze aanvullende kwaliteitsprestaties dragen bij aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de omgevingsvisie van de Provincie.

Deze kwaliteitsprestaties zien er als volgt uit:

- ❖ de educatieve functie van de agrarische kinderopvang op een melkveehouderijbedrijf. Door het in aanraking komen met een actief melkveebedrijf leren de kinderen van jongsaf aan hoe de agrarische sector en dan met name een melkveebedrijf werkt;
- ❖ het plaatsen van een glazen wand tussen de te bouwen jongveestael en het gebouw voor de kinderopvang. Dit draagt verder bij aan de educatieve functie voor de kinderen;
- ❖ het voldoen aan de behoefte aan kinderopvang in de omgeving;
- ❖ het inzaaien van een natuurakker mengsel langs de volledige lengte van het karrespoor, dat is uitgevoerd met graskeien;

- ❖ het aanplanten van meidoornhagen over de gehele lengte en breedte van de kuilvoerplaten aan de oostkant van het perceel;
- ❖ de aanplant westkant van het erf en de oostkant van het karrespoor verder te versterken door de aanplant van drie zachte berken en drie winterlindes in de haag, waarmee het zicht op de bebouwing verder wordt ontnomen ;
- ❖ het aanplanten van grotere bomen met een diameter van 10 tot 25 cm;
- ❖ bijdrage aan de biodiversiteit door verschillende soorten bomen aan te planten;
- ❖ bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door in de onder beplanting van de aan te planten bomen verschillende soorten beplanting aan te planten
- ❖ bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door de variatie in aan te planten gemengde hagen;
- ❖ bijdrage aan biodiversiteit flora en fauna door onder de lindebomen langs de parkeerplaats de gemengde haag verder aan te vullen met diverse soorten beplanting.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen (of Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen)

Het perceel Hofmanssteeg ligt in het 'Essenlandschap'. Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. In de praktijk zijn de overgangen tussen landschappen echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een perceel niveau te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen waarden en karakteristieken in dezelfde mate aanwezig zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers van een ontwikkeling mogen ervan uitgaan dat er wordt er getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Deze is als bijlage toegevoegd. Aan de hand van dit advies is een erfinrichtingsschets opgesteld die uitvoering geeft aan het advies van Het Oversticht.

Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en

buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

Ontwikkelingsrichting

Het eeuwenoude essenlandschap wordt in 2030 nog steeds hoog gewaardeerd. De historie van de bebouwing, de vele beplantingen in landelijk gebied en de natuurlijke hoogteverschillen en het microreliëf typeren het gebied. De landbouw is kleinschalig en passend binnen de landschappelijke kaders. Het gebied is geliefd als plek om te wonen en te recreëren.

Het essenlandschap vormt de overgang van het Vechtdal naar het noordelijker gelegen open agrarische landschap van de veenontginningen. Het gebied is een landschappelijk waardevol overgangsgebied. De kleine schaal en het historische karakter maken het gebied kwetsbaar voor grootschalige, nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest in dit deelgebied dan ook voor een zorgvuldige, terughoudende koers. Daarbij is draagkracht van het landschap bepalend voor de mate waarin ontwikkelingen mogelijk zijn.

De gemeente ziet voor de landbouw in dit gebied het accent verschuiven naar onder andere verbreding. Zeker als dergelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behouden van de agrarische bedrijvigheid, zal de gemeente daar positief tegenover staan.

De kinderopvang op de Hofmanssteeg is een verbreding van het agrarische melkveebedrijf en voldoet daarmee aan de structuurvisie van de gemeente.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 185 meter van de Hofmanssteeg. De tijdelijke vergunning voor de kinderopvang omzetten naar een vergunning voor onbepaalde tijd, levert daarom ook geen beperking van de agrarische functies van de omliggende bedrijven op.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van kwaliteiten die verloren zijn gegaan, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' per gebied worden genuanceerd.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over de ontwikkeling aan de Hofmanssteeg 7 met het LOP als uitgangspunt. Initiatiefnemers hebben een erfinrichtingplan opgesteld, met de aangeplante beplanting als uitgangspunt. Door deze lijn door te trekken in de nieuwe aanplant, wordt het vergrote erf één geheel.

3. Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- ❖ Archeologie;
- ❖ Bedrijven en milieuzonering;
- ❖ Bodem;
- ❖ Cultuurhistorie;
- ❖ Duurzaamheid;
- ❖ Ecologie;
- ❖ Externe veiligheid;
- ❖ Geluid;
- ❖ Leidingen;
- ❖ Luchtkwaliteit ;
- ❖ Verkeerssituatie;
- ❖ Water.

3.1 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

In het 5^e verzamelplan ('Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen') is de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente opgenomen. In bijlage 3 zijn de verschillende archeologische waarden op het perceel Hofmanssteeg 7 opgenomen. Doordat het erf op de te bouwen grond al is geroerd, is in overleg met de gemeente afgesteld dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat meestal uit het aanhouden van een bepaalde

afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- ❖ het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- ❖ het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gewoonlijk de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Op de Hofmanssteeg 7 is in 2008 een omgevingsvergunning afgegeven voor de kinderopvang en het melkveebedrijf. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt dat bij een bestaande situatie de VNG-brochure niet van toepassing is (ABvRS 5 januari 2011, nr. 201002664/1/R3). De VNG-brochure is bedoel voor nieuwe situaties. De nieuwbouw voor de kinderopvang op deze locatie komt verder van de weg te staan, dan de bestaande gebouwen en parkeerplekken voor de kinderopvang. Het nieuwe gebouw ten behoeve van de kinderopvang komt op ongeveer 90 meter van Hofmanssteeg 6 en op ongeveer 105 meter van Hofmanssteeg 9. Dit is ruim buiten de richtafstand van 30 meter voor kinderopvang genoemd in de VNG brochure. De ontwikkeling van de kinderopvang is daarmee geen belemmering voor de omwonenden.

De jongveeststal wordt aan de werktuigenberging gebouwd op circa 118 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning (Hofmanssteeg 6 en 8). De burgerwoning Hofmanssteeg 9 staat op ongeveer 55 meter van de ligboxenstal. Dit valt buiten de richtafstand van 50 meter van woningen in het buitengebied. De boerderijwinkel zit op een afstand van 65 meter van de dichtstbijzijnde burens en valt daarmee ook binnen de richtafstanden van de VNG.

In de omgeving van Hofmanssteeg 7 zijn verschillende burgerwoningen gesitueerd. Daarnaast zit op ongeveer 185 meter twee agrarische bedrijven (één in noordoostelijke richting, de ander in zuidelijke richting). De ontwikkelingen van de kinderopvang en van het melkveebedrijf op de Hofmanssteeg 7 belemmert de agrarische bedrijven in de omgeving niet.

3.3 Bodem

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

De grond waar het gebouw voor de kinderopvang en jongveestal gebouwd gaat worden is nu in gebruik als erf en deels staan er de tijdelijke units van de kinderopvang. Daarvoor was deze grond in gebruik voor de opslag van kuilvoer. Het percolatievocht van dit voer werd opgevangen in de mestkelders. En daarvoor was deze grond in gebruik als grasland/landbouwgrond. Doordat er op deze grond niet in gebruik is geweest voor bodemverontreinigende activiteiten is in overleg met de gemeente besloten om geen bodemonderzoek uit te voeren.

3.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Met dit plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

3.5 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Op de werktuigenberging zijn 161 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt duurzame energie opgewekt.

De kinderopvang op een actief melkveebedrijf voorziet in een lokale behoefte en valt daarmee onder het verbeterdoel 'lokale kracht'. Daarnaast zal het nieuw gebouw voor de kinderopvang door middel van een glazenwand direct verbonden worden aan de strohokken van de jongveestal. Hierdoor wordt de binding met het melkveebedrijf groter en is er sprake van een kwaliteitsimpuls voor het geheel.

3.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij soortenbescherming heeft men per 1 januari 2017 te maken met de nieuwe Wet natuurbescherming (dit was de Flora en faunawet). Bij gebiedsbescherming heeft men ook te maken met de Wet natuurbescherming en met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.6.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden

die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

3.6.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ruim 7 km van het plangebied. Het gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied ligt op ruim 8 km van de Hofmanssteeg 7.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning wordt een verklaring van geen bedenkingen bij provincie Overijssel aangevraagd. Uit de berekeningen blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is als losse bijlage bij de aanvraag gevoegd (2.Verschil AERIUS.pdf). De vergunning kan daarom worden verleend.

3.6.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op ruim 370 meter afstand. Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van de NNN dus geen sprake is, kunnen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (het bouwen en in gebruik hebben van het perceel ten behoeve van de melkveehouderij en de kinderopvang) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen de NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

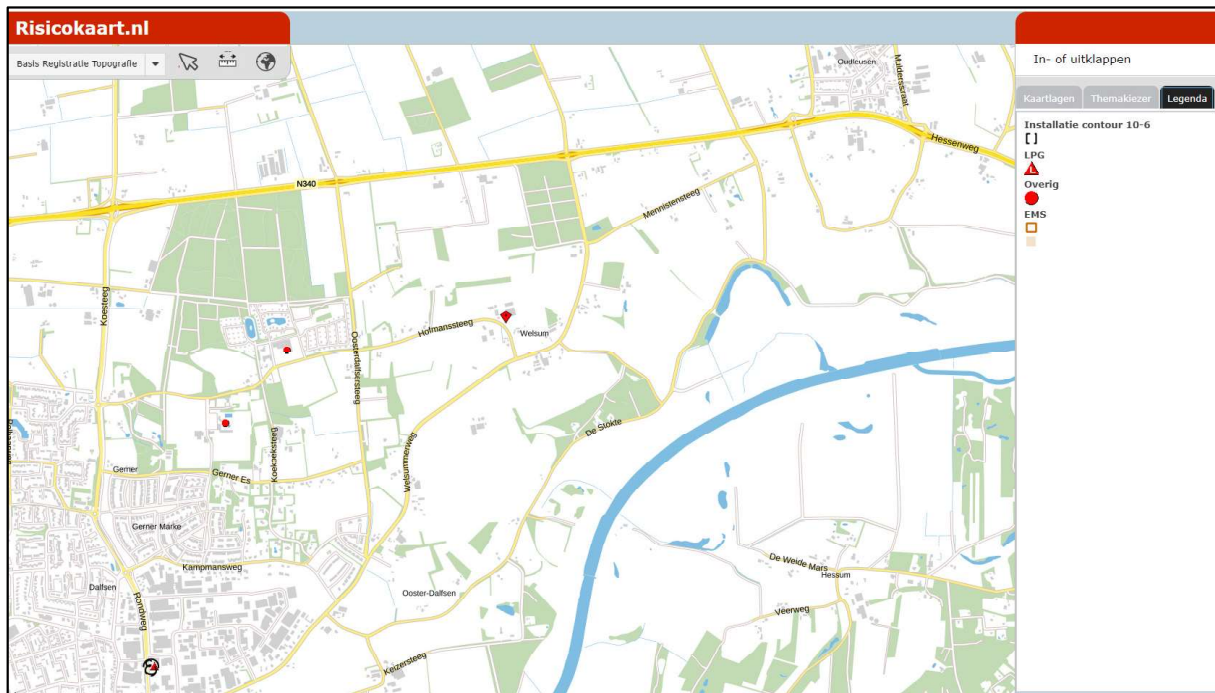
3.6.4 Soortenbescherming

Ten behoeve van het gebruik en de bouw van de jongveestall en het gebouw voor de kinderopvang is het niet nodig om bestaande beplanting te verwijderen. Ook zullen er geen oude stallen worden gesloopt. De te bebouwen grond is op dit moment verhard of in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de kinderopvang. Beschermd planten en dieren zullen hier daarom niet voorkomen. Het is daarom niet nodig om een quickscan flora en fauna uit te laten voeren.

Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

3.7 Externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 7 Risicokaart (bron www.risicokaart.nl)

In het plangebied zijn geen risico's op korte afstand gevonden. Een LPG vulstation aan de Rondweg 22 te Dalfsen ligt op circa 2,3 km afstand. Aan de Haersholteweg 23 en aan de Haersholteweg 14 te Dalfsen is op respectievelijk bijna 1 km en op ongeveer 1,35 km afstand een opslag van chloorbleekloog aanwezig. De Hessenweg (N340), op een afstand van circa 650 meter van de Hofmanssteeg 7, is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt zo ver van deze risicobronnen af, dat externe veiligheid geen rol speelt. Voor een deel van het erf bestaat er een kleine kans op overstroming. Dit wordt in paragraaf 2.4.13 uitgewerkt.

3.7.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd als

de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt

Er is geen toename van personen en doordat het plangebied ver af ligt van risicobronnen is nader onderzoek niet nodig.

3.8 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt langs een 60-km B-weg, die een lokale ontsluitingsfunctie heeft. Hierdoor is er een beperkte hoeveelheid doorgaand verkeer. Omdat de bestaande situatie op het erf wordt gehandhaafd is een toetsing van de geluidssituatie niet nodig. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

Geluidsgevoelige bestemmingen liggen op zodanig ruime afstand, waardoor geen geluidsoverlast zal optreden.

3.9 Leidingen

Voor het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor dit plan.

3.10 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- ❖ woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- ❖ infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- ❖ kantoorlocaties: minimaal 10.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit project voorziet niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het projectafwijkingsbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

3.11 Verkeerssituatie

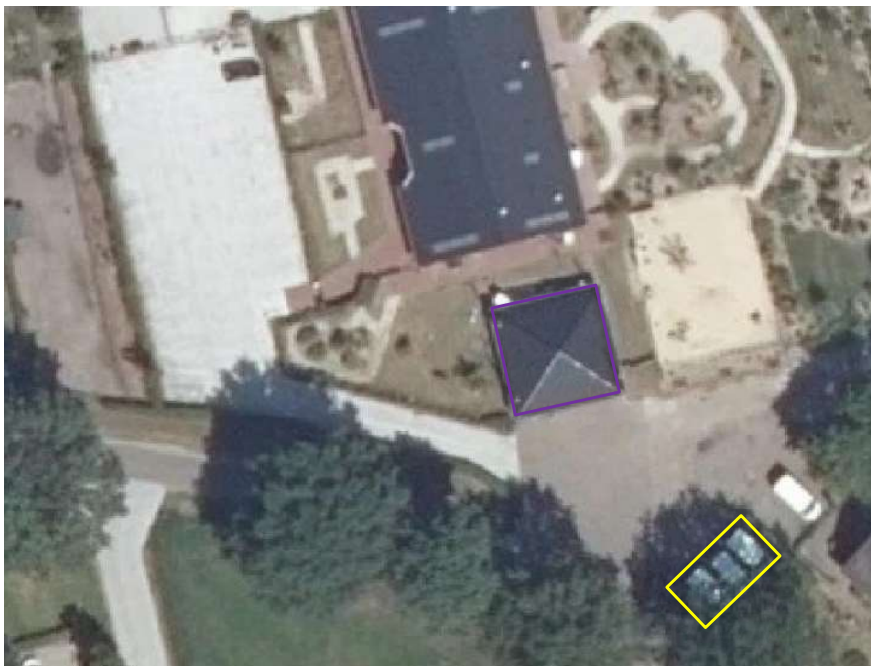
Het perceel Hofmanssteeg 7 ligt aan een B-weg in het buitengebied van Dalfsen. Ten opzichte van de huidige situatie zal er niet sprake zijn van meer verkeer. 's Ochtends worden de kinderen voor de kinderopvang gebracht. Het gaat dan om ongeveer 50 auto's tussen 7:00 u en 9:00 u. De kinderen voor de buitenschoolse opvang worden met busjes van initiatiefnemer van school opgehaald in de periode 14:00u - 15:30 u. Aan het eind van de dag worden de kinderen van zowel kinderopvang als van de buitenschoolse opvang opgehaald. Vaak hebben ouders meerdere kinderen in de kinderopvang en/of de buitenschoolse opvang. Daardoor zijn er in verhouding minder verkeersbewegingen. Aan het eind van de dag worden de kinderen opgehaald. Het gaat dan om ongeveer 85 auto's tussen 16:30 u en 18:30 u.

Verder zal door realisatie van dit plan voldoende parkeerruimte gerealiseerd worden ten behoeve van de kinderopvang. Voor het halen en brengen van de kinderen door ouders/verzorgers wordt de bestaande parkeergelegenheid gebruikt. Deze ligt aan de westzijde van het bestaande gebouw van de kinderopvang en is voldoende groot. De bezoekers van de boerderijwinkel zullen overdag op het bedrijf komen en kunnen dan van de parkeerruimte gebruik maken die de ouders en verzorgers ook gebruiken. Er is voldoende ruimte voor fietsers om hun fiets tijdelijk te stallen.

Aan de noordzijde wordt voor het personeel en eigen busjes (7 stuks) een parkeergelegenheid met 44 plekken aangelegd. Per dag komen maximaal 30 personeelsleden met de auto. Daarnaast worden

de busjes van de kinderopvang hier geparkeerd en 2 elektrische bakfietsen. Het aantal parkeerplekken is ruim voldoende voor het personeel en eigen busjes. Dit is bepaald aan de hand van de werkelijke cijfers, er is daarom geen normatieve parkeerbehoefte berekend. Deze parkeerplekken worden uitgevoerd met H-klinkers. Voor het melkveebedrijf is al voldoende parkeerruimte aanwezig.

De cliënten van de boerderijwinkel die niet op de fiets komen kunnen hun auto parkeren op de parkeerplaats zoals hieronder is weergegeven met gele omlijning (afbeelding 8). Er komt een bord aan de weg die aangeeft waar bezoekers van de boerderijwinkel moeten parkeren.



Afbeelding 8 Parkeren (geel) voor boerderijwinkel (paars)

3.12 Water

3.12.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

3.12.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.12.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen dit project worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt meer dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

In de volgende tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Nu al aangesloten op riolering.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Nee	Geen wateroverlast
Grondwateroverlast	Nee	Geen grondwateroverlast
Grondwaterkwaliteit	n.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	Nee	Volgens de kaart van het waterschap ligt een stuk van het huidige verharde erf (inrit naar erf) binnen de invloedszone van een B-watergang. Echter wijzigt er niets op dat deel van het erf.

3.12.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's

geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het hemelwater wordt door middel van straatkolken afgevoerd op een goed afwaterende sloot. Hierdoor zal er geen wateroverlast ontstaan. Het afvalwater van de kinderopvang en bedrijfswoning wordt geloosd op het riool. Het afvalwater van het agrarische bedrijf komt in de mestkelders en wordt met de mest op het land uit gereden.

3.12.5 Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het waterschap heeft door middel van een email aangegeven dat het afwateren via de straatkolken mogelijk is, mits er elders geen wateroverlast ontstaat.

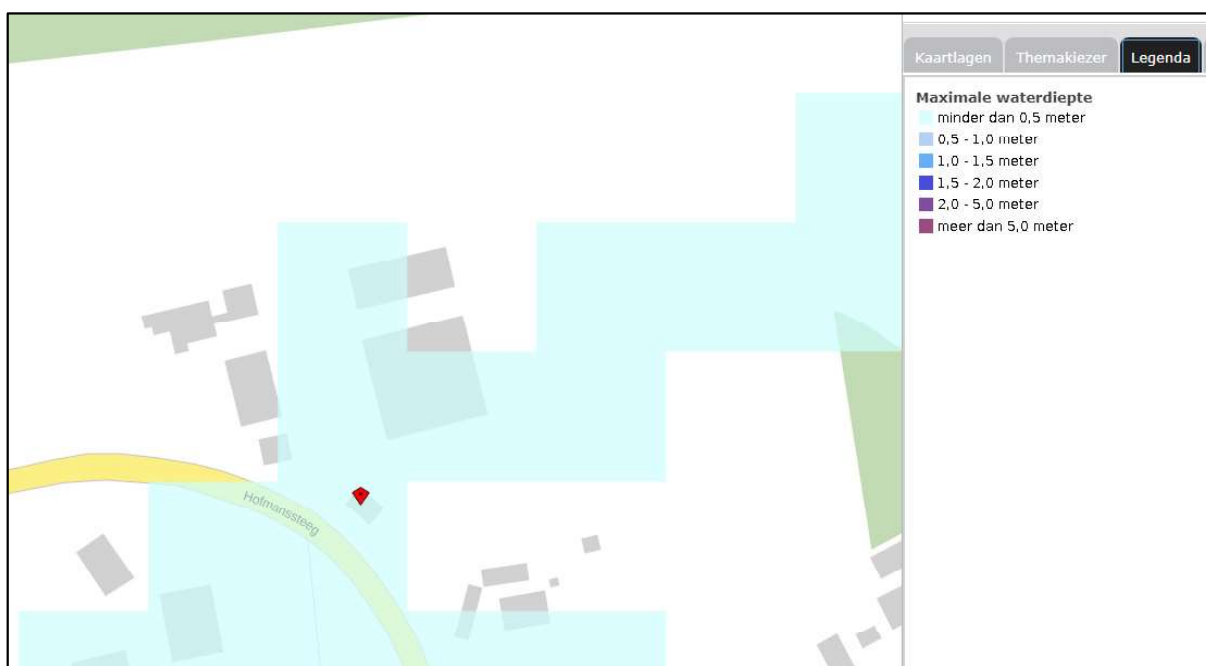
3.12.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Een deel van het plangebied ligt in een 'Overstroombaar gebied'. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie afbeelding).



Afbeelding 9 Uitsnede kaart watergebiedreserveringen, Omgevingsvisie provincie Overijssel

Een deel van het plangebied ligt volgens de viewer van de risicokaart in een gebied dat een kleine kans heeft op een overstroming. Dat wil zeggen dat de kans op een overstroming 1 keer per 1000 jaar is. Volgens de risicokaart is de maximale waterdiepte dan minder dan 0,5 meter. (zie afbeelding)



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart overstromingsrisico (bron: www.risicokaart.nl)

Het bestaande gebouw voor de kinderopvang ligt volgens de kaarten voor het grootste deel buiten het gebied met kans op overstroming. Daarbij zal voor de nieuwbouw van de jongveestal en de kinderopvang worden aangesloten bij de hoogte van de bestaande werktuigenberging. Dit betekent dat het peil hoger komt te liggen dan volgens de kaarten van de provincie en risicokaart.nl nu het geval is. Een deel van de nieuwbouw voor de kinderopvang komt ook buiten het overstromingsgebied te liggen. Ook heeft de nieuwbouw ten behoeve van de kinderopvang een

eerste verdieping. In geval er toch sprake is van een overstroming en er kinderen aanwezig zijn, kunnen zij tijdelijk naar de eerste verdieping worden overgebracht. Daarnaast is ook de buitenruimte tussen de ligboxenstal en het gebouw van de kinderopvang verhoogd. Hierdoor is de kans op wateroverlast nihil.

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. De omgevingsvergunning staat kinderopvang en een melkveebedrijf toe op deze locatie. Gezien de kleine kans van overstroming op slechts een deel van het perceel tot ongeveer 0,5 meter en de mogelijkheid om bij een overstroming de kinderen in veiligheid te brengen, is het niet nodig om aanvullende maatregelen te nemen.

4. Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Door middel van het verlenen van de omgevingsvergunning is het mogelijk om tot 150 kinderen in de kinderopvang en buitenschoolse opvang op te vangen en hiervoor deels nieuw te bouwen. Ook de bouw van de jongveestal en aanleg van de parkeerplaatsen, worden door de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. De boerderijwinkel past binnen de regels van het bestemmingsplan en zal in de bestaande hooiberg komen. Dit naast het bestaande en toegestane melkveebedrijf.

Initiatiefnemers moeten dit realiseren conform het inrichtingsplan (losse bijlage) en de beplanting in standhouden.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro en artikel 6.18 Bor moet een projectafwijakingsbesluit aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 25 juni 2020 en daarbij is naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd kan worden.

Daarnaast zal een waterbergend oppervlak van ongeveer 234 m² met een maximale peilstijging van 30 cm worden aangelegd.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 6 juli 2021 aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Hierbij is voornamelijk gekeken naar de balans in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarvan is aangegeven dat de investering in de groene omgeving in balans is met de geboden ontwikkelingsruimte.

Veiligheidsregio IJsselland

Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is niet noodzakelijk, omdat externe veiligheid hier geen rol speelt.

Inspraak

Op 11 juni 2019 is er een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden op de hoogte te stellen van de nieuwbouwplannen. De plannen zijn toegelicht en er was ruimte voor de omwonenden om vragen te stellen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Er waren 17 omwonenden aanwezig. Alle omwonenden hebben het verslag van deze bijeenkomst ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om op het verslag te kunnen reageren. Daarnaast zijn de burens in februari 2020 via de email op de hoogte gesteld van de vertraging vanwege de stikstofproblematiek en in juli 2020 van het indienen van de aanvraag. Ook is met twee burens de verlichting van het parkeerterrein besproken. De verlichtingspunten zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zijn wat deze burens betreft akkoord, omdat er gebruik wordt gemaakt van een tijdschakelaar.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

4.4 Economische Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Bijlagen

Bijlage Overzicht dubbelbestemming archeologie

