

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
imtelijke_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 gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd 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.