

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Kleine Kornuiten, Hofmanssteeg 7
Datum:	16 november 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1371
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

### **Voorstel:**

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een gebouw voor kinderdagopvang en een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 (Kleine Kornuiten) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. De ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

**Aanleiding:**

Aan de Hofmanssteeg 7 is kinderdagopvang de Kleine Kornuiten gevestigd. Deze kinderdagopvang is in 2010 gestart op basis van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) in een nieuw gebouw op de plek van een oude varkensstal. De kinderdagopvang is gerealiseerd als neventak bij het melkveebedrijf wat nog steeds op dit perceel wordt gerund. De Kleine Kornuiten is een zogeheten agrarische kinderdagopvang, waarbij de kinderen in aanraking komen met de agrarische sector door (zover dat kan en veilig is) mee te helpen met het verzorgen van de koeien en andere dieren en door veel buiten te spelen. Daarnaast wordt ook agrarische zorgopvang geboden, op de momenten dat er geen kinderopvang plaatsvindt. Deze zorgopvang bevindt zich op dezelfde locatie en in dezelfde ruimten als de agrarische kinderopvang.

Ter overbrugging tot de realisatie van het oorspronkelijke gebouw voor kinderdagopvang in 2010, zijn destijds tijdelijke units (à 525 m<sup>2</sup>) geplaatst. Al snel bleek de ideologie van de Kleine Kornuiten te voldoen in een behoefte. Daarnaast groeide ook de vraag naar kindplekken in het dorp Dalfsen. De tijdelijke vergunning voor de units is daarom meerdere keren verlengd. Inmiddels is de maximale termijn voor het tijdelijk vergunnen (namelijk 10 jaar) bereikt. Dit betekent dat de units of weg moeten of er een permanente oplossing gevonden moet worden om het geheel planologisch goed te regelen.

Gezien de behoefte aan kindplekken in het dorp Dalfsen en de kwaliteit van opvang bij de Kleine Kornuiten, heeft het college besloten om eenmalig samen met de Kleine Kornuiten de mogelijkheden voor een permanente oplossing te onderzoeken. De functie kinderdagopvang blijft dan even groot op deze locatie als nu het geval is. Wel is deze functie ondertussen de categorie nevenfunctie ontstegen. Daarom is ook besloten dat hierna niet nogmaals uitgebreid mag worden voor de functie kinderdagopvang op deze locatie.

Omdat de units die vervangen gaan worden door een permanent gebouw van tijdelijke aard zijn, moet deze realisatie van het nieuwe gebouw ruimtelijk gezien worden als een nieuwe ontwikkeling en dus toevoeging van bebouwing in het buitengebied. Hierdoor is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing en wordt er een aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit verlangd.

*De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: hoe zat dat ook al weer?*

Het is mogelijk om met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) deze ontwikkeling te faciliteren. De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in de (ruimtelijke) kwaliteit. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Na een langdurig proces met verschillende ketenpartners, omwonenden en ook onverwachte omstandigheden (denk aan de stikstofproblematiek) heeft dit geresulteerd in een plan voor een nieuw gebouw, waarin ook een jongveestal wordt geïntegreerd. De tijdelijke units à 525 m<sup>2</sup> worden vervangen door een gebouw (met bovenverdieping) van 490 m<sup>2</sup> en een overdekte buitenruimte van ca. 715 m<sup>2</sup>. Hiervan mag maximaal 525 m<sup>2</sup> in gebruik worden genomen voor kinderdagopvang activiteiten. De andere ruimten zijn ondersteunende ruimten (denk aan kantoor, keuken). Hiermee blijft het kindplekken en de impact op de omgeving qua bijvoorbeeld verkeer gelijk. De jongveestal zal 300 m<sup>2</sup> bedragen en een glazenwand als tussenwand met het kinderdagverblijf bevatten. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie een bestaand gebouw (hooiberg) als boerderijwinkel gebruikt, maar dit is op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Bijlage 3 bevat een impressie van de nieuwe situatie.

U heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Daarom is een

verklaring van geen bedenkingen van u noodzakelijk. U wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven

### **Argumenten:**

#### *1.1 Er wordt ingespeeld op een maatschappelijke behoefte*

De Kleine Kornuiten voorziet duidelijk in een maatschappelijke behoefte, wat zich uit in een lange wachlijst specifiek voor de Kleine Kornuiten. Zowel de afdeling maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Dalfsen als de afdeling kinderopvang van de GGD heeft positieve ervaringen met de Kleine Kornuiten als het gaat om de kwaliteit van de kinderdagopvang. De kwaliteit van de opvang die geboden wordt is goed en er zijn geen klachten. Daarnaast ontstaat er ook zekerheid over de continuïteit van het aantal kindplaatsen door een permanente oplossing te vinden voor de tijdelijke units. Dit zal zorgen voor meer rust bij ouders, die dan zekerder zijn van het feit dat hun kind ook in de toekomst een plek heeft bij de Kleine Kornuiten.

#### *1.2 De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinpassing verlangd. Hiermee wordt een goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van deze ontwikkeling, zal dit bestaan uit het inpassen van de ontwikkeling in het bestaande landschap. De ervenconsulent heeft advies gegeven over de ontwikkeling, welke verwerkt is in het erfinrichtingsplan. Bovenop de basisinpassing is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. In dit geval is er sprake een nieuwe, deels gebiedseigen maar overwegend gebiedsvreemde functie, waarvan de schaal en impact relatief groot is en welke deels een maatschappelijk belang van het bieden van kindplaatsen voor kinderopvang dient. Opgesomd zullen de aanvullende (zowel fysiek al sociaal) kwaliteitsprestaties bestaan uit:

- de educatieve functie van de agrarische kinderopvang op een melkveehouderijbedrijf. Door het in aanraking komen met een actief melkveebedrijf leren de kinderen van jongen af aan hoe de agrarische sector werkt en dan met name een melkveebedrijf;
- 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;
- 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 op de bebouwing;
- 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.

Deze zaken zijn geborgd in het erfinrichtingsplan, welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De ervenconsulent van het Oversticht en de stadsbouwmeester hebben meegekeken in de inrichting van het perceel en de uitstraling van de bebouwing. Zij hebben aangegeven dat wordt voldaan aan onder andere de welstandsnota en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd door de vervanging van de tijdelijke units door een nieuw, ingepast gebouw (zie bijlage 3 voor een impressie). Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is afgestemd met en bevestigd door de provincie Overijssel via het vooroverleg. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal

beleid. Voor de volledige toetsing aan het KGO beleid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).

### *1.3 De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Buitengebied*

De locatie ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied in het 'Essenlandschap'. 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. De landbouw is kleinschalig en passend binnen de landschappelijke kaders. Het gebied is geliefd als plek om te wonen en te recreëren. 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. Daarnaast vormen de bestaande niet-agrarische bedrijven in het essenlandschap een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. De gemeente realiseert zich dat multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het landschap (in economisch opzicht) te kunnen blijven dragen. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen. Door het advies van de ervenconsulent en het akkoord bevonden erfinrichtingsplan, wordt verrommeling van het landschap tegengegaan en wordt de ruimtelijke kwaliteit juist verbeterd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied.

### *1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het weigeren van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Door de provincie Overijssel is bevestigd dat er geen VVGB voor de Wet natuurbescherming van hen nodig is, wat eerst door de stikstofproblematiek wellicht wel het geval was. Daarnaast is in het plan een oplossing opgenomen voor de parkeerproblematiek die is ontstaan door de groei van de kinderdagopvang. Het personeel heeft een tijdje in het weiland naast het erf geparkeerd, omdat er niet voldoende parkeergelegenheid is. Door de aanleg van een nieuw parkeerterrein met 44 plekken aan de noordzijde van het perceel, welke door beplanting straks aan het zicht wordt onttrokken, is dit opgelost. Deze is bedoeld voor het personeel en eigen busjes (7 stuks). Per dag komen maximaal 30 personeelsleden met de auto. Halen en brengen vindt nog steeds plaats aan de voorkant van het perceel, waar in de huidige en dus ook de toekomstige situatie al voldoende ruimte voor is. Kortheidshalve wordt voor de rest van de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan gevoegd en maakt daar dus juridisch deel van uit.

### *1.5 De plannen zijn besproken met omwonenden*

Het participatietraject is niet (volledige) volgens de participatie leidraad verlopen, omdat de planvorming is begonnen voordat deze was opgesteld. 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. De gespreksverslagen van 11 juni 2019 en dit laatste gesprek (4 maart 2021) zijn vertrouwelijk bij dit raadsvoorstel gevoegd. De plannen zijn sindsdien slechts op detailniveau gewijzigd en buurtbewoners zijn op de hoogte gehouden. Een punt van zorg in de buurt blijft de impact op de omgeving voor wat betreft verkeer. Team verkeer heeft aangegeven dat de weg de verkeersaantrekkende werking van de functie aan kan, maar blijft in gesprek met de buurt hierover.

#### *2.1 U beoordeelt de binnengekomen zienswijzen*

Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan worden ingediend, worden deze door ons aan u voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Wij doen dan een voorstel aan u al dan niet het besluit te nemen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, besluit u met dit voorstel de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning dan zelfstandig verlenen.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 De omgeving kan zienswijzen indienen*

De initiatiefnemers hebben de een informatiebijeenkomst gehouden over het plan. Daarnaast is er een gesprek geweest met een aantal direct omwonenden die hier behoefte aan hadden. Hier is aangegeven dat omwonenden tevreden waren over het voorgestelde erfinrichtingsplan. Ondanks de gesprekken staat het eenieder vrij om een zienswijze indienen.

#### *1.2 Er kan nogmaals een verzoek komen tot uitbreiding op deze locatie*

Dat kinderdagopvang de Kleine Kornuiten voorziet in een behoefte, is de afgelopen jaren wel bewezen. Het is daarom voor te stellen dat de initiatiefnemers nogmaals met een verzoek tot uitbreiding van bebouwing voor de kinderdagopvang kunnen komen. De Hofmanssteeg is echter wel een locatie in het buitengebied aan de rand van het dorp en aan een voorheen relatief rustige weg. De populariteit van de kinderdagopvang brengt ook ongemak met zich mee voor de omgeving, voornamelijk op het gebied van verkeer. Daarom is ook besloten dat er hierna niet nogmaals uitgebreid mag worden voor de functie kinderdagopvang op deze locatie. Ook de provincie Overijssel bevestigt dit standpunt, door aan te geven dat zij alleen mogelijkheden zien voor de ontwikkeling omdat het aan de rand van het dorp zit. Zij geven aan dat de functie qua grootte meer een stedelijke functie is geworden en zij zien daarom geen verdere doorgroeimogelijkheden. Mochten initiatiefnemers verder uit willen breiden (bijvoorbeeld qua bebouwing of kindplekken), dan moet uitgeweken worden naar een andere en/of extra locatie. Mocht de agrarische tak op deze beëindigd worden, dan kan de vraag komen om de ligboxenstal ook te ontwikkelen voor kinderdagopvang. In dat geval moet een nieuwe afweging gemaakt worden of dat wenselijk is. Initiatiefnemers hebben echter aangegeven wel opvolgers te hebben voor zowel de kinderdagopvang als de agrarische tak van de huidige bedrijfsvoering.

### **Alternatieven:**

- Het is mogelijk dat u besluit om geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en u dit goed motiveert. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren. Dit betekent bovendien dat de ouders van kinderen die worden opgevangen in de tijdelijke units op korte termijn een alternatieve plek moeten vinden. Gezien de tekorten in het dorp Dalfsen voor kindplekken bij kinderdagopvangen, zijn deze alternatieve plekken niet tot lastig te vinden.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen. Het voordeel van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure is echter dat er na onherroepelijk worden direct gestart kan worden met de bouw.

**Duurzaamheid:**

Op de bestaande werktuigenberging zijn 161 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt duurzame energie opgewekt. Door de toepassing van de KGO worden de landschappelijke waarden verbeterd en wordt de biodiversiteit op het perceel verhoogd. Bovendien wordt de economische vitaliteit van het platteland behouden en wordt de lokale werkgelegenheid versterkt.

**Financiële dekking:**

Het betreft een particulier initiatief en de aanvrager heeft de leges betaald voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade in rekening wordt gebracht bij de aanvrager.

**Communicatie:**

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt na uw besluit samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de buurtbewoners. Zij worden geadviseerd om de omwonenden op de hoogte te brengen van de raadsbehandeling en het uiteindelijke raadsbesluit.

**Vervolg:**

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een raadsmemo die wordt geplaatst op het RIS.

**Bijlagen:**

1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Impressie nieuw te bouwen gebouw;
4. **VERTROUWELIJK** – gespreksverslagen buurtbewoners.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,  
Ing. S.A.D.C. van Geffen

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021, nummer 1371;

overwegende dat;

- er op 14 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor voor het realiseren van een gebouw voor kinderdagopvang en een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 te Dalfsen (Kleine Kornuiten) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag omgevingsvergunning van het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het bouwplan niet past binnen de voorwaarden van de op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voordat deze aanvraag vergund kan worden;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

### b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een gebouw voor kinderdagopvang de Kleine Kornuiten en een jongveestal op het perceel Hofmanssteeg 7 met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. De ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 december 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc