

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
BUITENGEBIED, ROSSUMERSTRAAT 19a Agelo

Behorende bij raadsbesluit d.d. 19 januari 2021

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant	3
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	8

1. Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 19a' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 6 oktober 2016 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 oktober 2016 het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 19a' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot doel het bestemmingsvlak 'Bedrijf – voormalig agrarisch' zodanig gewijzigd te situeren dat de bouw van een bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning mogelijk wordt.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. Behandeling zienswijzen

2.1 Reclamant

Datum pro forma zienswijze: 17 november 2016

Documentnummer pro forma zienswijze: I16.075062

Termijn aanvulling pro forma zienswijze met gronden: bij brief van 22 november 2016 is gelegenheid gegeven tot aanvulling van de pro forma zienswijze op uiterlijk 1 december 2016

Datum ontvangst aanvulling pro forma zienswijze: 1 december 2016

Documentnummer aanvulling pro forma zienswijze: I16.077355

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant verzet zich tegen de in het ontwerp-bestemmingplan voorziene bestemming. Reclamant gaat daarbij voornamelijk in op het negeren van voorschriften en regels van het vigerende bestemmingsplan. Gezien het feitelijk gebruik van het Voormalig agrarisch bedrijf (VAB) Rossumerstraat 19a en de lage handhavingsnormen van de verantwoordelijke overheden ligt het volgens reclamant niet in de verwachting dat conform het voorliggende ontwerp bestemmingsplan zal worden gehandeld. Reclamant maakt zich zorgen over het feitelijk gebruik van het VAB en de duurzaamheid en zorgvuldigheid van het gebruik van de agrarische percelen belendend aan het huidige bestemmingsvlak. Voorts is de verkeersveiligheid verslechterd als gevolg van de tweede in- en uitrit van een inmiddels verharde, verbrede en verlegde weg die frequent door vrachtverkeer wordt gebruikt.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant ingegaan.

- 1 In 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” vastgesteld. Hierin werd voor niet agrarische functies op voormalige agrarische bedrijven onder voorwaarden mogelijkheden gegeven, waaronder het maximaal gebruik van 500 m² aan oppervlakte voor de niet-agrarische functie en geen opslag van goederen buiten de bedrijfsgebouwen. Het erf aan de Rossumerstraat 19a betreft een dergelijk voormalig agrarisch bedrijf (VAB). Het feitelijke gebruik van dit erf is al jaren in strijd met de voorwaarden die het bestemmingsplan Buitengebied stelt. In de praktijk worden er buiten de bedrijfsgebouwen, ook in de weilanden buiten het bestemmingsvlak, meerdere vrachtwagens, containers en ander (groot) materieel met grote regelmaat opgeslagen. De aanwezigheid is op luchtfoto's waar te nemen.**

Gemeentelijk standpunt

De huidige situatie op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het bedrijf aan de Rossumerstraat 19a in Agelo, Haarhuis Generatoren B.V., is een bedrijf dat sinds 1992 activiteiten onderneemt om klanten van stroom te voorzien middels aggregaten, loadbanks, verdeelkasten, kabels en verlichting. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het bedrijf bestemd als 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'. Gebleken is dat ten tijde van het indienen van de zienswijze er inderdaad in strijd met voornoemd bestemmingsplan het volgende plaatsvond:

- de opslag van goederen buiten de gebouwen,
- de opslag van zand voor een periode langer dan zes maanden,
- het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de opslag van goederen met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 500 m².

Dit gebruik is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet toegelaten. Ook in het ontwerpbestemmingsplan is dit gebruik niet toegelaten, doordat er gebruiksverboden zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- artikel 4.4.1 onder a: het opslaan van goederen buiten de gebouwen;
- artikel 4.4.1 onder b: het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m²;
- artikel 3.3 onder d: het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de opslag van goederen aan de achterzijde van het perceel verwijderd en is eveneens de opslag van zand verwijderd.

Strijdig gebruik en te veel aan bedrijfsgebouwen

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat er in de huidige situatie meer dan 500 m² van de bedrijfsgebouwen/overkappingen voor bedrijfsactiviteiten, anders dan voor de opslag van goederen, wordt gebruikt. Tevens is geconstateerd dat er binnen het bestaande bestemmingsvlak meer bebouwing aanwezig is dan dat de huidige bouwregels mogelijk maken en waarvoor ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is afgegeven. Het betrof ten tijde van de indiening van de zienswijze in totaal 365 m² aan bedrijfsbebouwing (luifels / overkapping) en 180 m² aan opslagcontainers. De bebouwing is volgens initiatiefnemer noodzakelijk om installaties en bedrijfsinventaris overdekt te kunnen stallen.

Legalisatie op basis van KGO-beleid

Er is onderzocht of op basis van gemeentelijk beleid het huidige gebruik van de bedrijfsgebouwen/overkappingen voor meer dan 500 m², anders dan de opslag van goederen, kan worden gelegaliseerd. Ook is onderzocht of de huidige oppervlakte aan bebouwing, die meer is dan volgens de bouwregels is toegelaten, kan worden gelegaliseerd.

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden boven de 500 m² en de legalisatie van de 365 m² aan bedrijfsbebouwing kan gerealiseerd worden door toepassing van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) waarbij invulling wordt gegeven aan de motie van 8 oktober 2013 (agendapunt 12) bij de vaststelling van het KGO-beleid. In die motie is aangegeven dat maatwerk van toepassing is in gevallen waarin op VAB-locaties gevestigde niet agrarische bedrijven willen uitbreiden en daarbij geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak plaatsvindt.

De legalisatie van de 180 m² aan containers is niet mogelijk, aangezien deze bebouwing niet aan de welstandseisen voldoet en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De containers moeten dan ook verwijderd worden en 148 m² hiervan is inmiddels ook verwijderd. Wel blijft er extra behoefte bestaan aan opslagmogelijkheid. Hiervoor wil men op de locatie van de huidige containers twee nieuwe bouwwerken oprichten met een oppervlakte van respectievelijk 7 m² (om de bestaande container naast de schuur wordt een gebouw gebouwd) en 25 m² (om de nog aanwezige 2 containers op het terrein wordt een gebouw omheen gebouwd). Daarnaast wil men tegen een bestaande schuur een overkapping ten behoeve van opslag ter grootte van 148 m² realiseren. In totaal wordt hiermee 180 m² aan bebouwing nieuw gebouwd ten behoeve van in pandige opslag. De bouw mogelijkheden hiervoor passen binnen de kaders van het KGO beleid.

Samengevat wordt door toepassing van het KGO beleid de oppervlaktebeperking aan het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten tot 500 m² losgelaten, wordt 365 m² bedrijfsbebouwing gelegaliseerd en wordt 180 m² bedrijfsbebouwing nieuw gebouwd.

Wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daartoe in de regels de oppervlaktebeperking aan het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten losgelaten en tevens wordt de maximaal toelaatbare bedrijfsbebouwing vastgelegd op 2.647 m². Van deze 2.647 m² bedrijfsbebouwing is 2.102 m² reeds vergund. Voor de 365 m² te legaliseren en 180 m² nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing moet initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aanvragen, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Vanwege de toepassing van het KGO beleid is er met initiatiefnemer een KGO-overeenkomst afgesloten.

Dit betekent ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat middels het vastgestelde bestemmingsplan:

- het opslaan van goederen buiten de gebouwen, strijdig gebruik is op grond van artikel 4.4.1 onder a;
- het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen voor langer dan zes maanden per jaar, strijdig gebruik is op grond van artikel 3.3 onder d.

Het gebruik van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met een gezamenlijk bedrijfsoppervlakte van maximaal 2.647 m², wordt in het vast te stellen bestemmingsplan op grond van het KGO-beleid toegelaten.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat er meer dan 500 m² aan gebouwen wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en dat er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd dan is toegestaan wordt het vast te stellen bestemmingsplan middels toepassing van het KGO beleid aangepast. Voor het perceel Rossummerstraat 19a is en blijft buitenopslag en de opslag van zand voor een periode langer dan zes maanden strijdig gebruik. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het college een beginselplicht tot handhaving heeft.

2 Het bedrijf aan de Rossummerstraat 19a houdt zich niet aan de bestemmingsplanregels en de strijdigheden met de regels breiden zich zelfs uit buiten de grenzen van het bestemmingsvlak. Zo is er een brede met puin verharde weg aangelegd dwars door een weiland, deze weg wordt overdag en 's nachts gebruikt met name door vrachtverkeer. De inrit van deze weg is gelegen dichterbij een bocht in de provinciale weg dan de legale en vergunde inrit voor het bedrijf. Deze oneigenlijke inrit levert onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties op.

Gemeentelijk standpunt

Het perceel Rossummerstraat 19a wordt middels twee uitwegen ontsloten op de provinciale weg 'Rossummerstraat'. De meest noordelijke uitweg betreft een gecombineerde uitweg met het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Rossummerstraat 19 en leidt naar het bedrijfsperceel van initiatiefnemer. De meest zuidelijke uitweg betreft een uitweg naar de bedrijfswoning Rossummerstraat 19a. Om aan een provinciale weg een uitweg te maken of de uitweg of het gebruik ervan te wijzigen moet een melding ingediend worden bij de Provincie Overijssel. De Provincie Overijssel kan in haar archieven voor beide uitwegen geen ontheffing of een toestemming vinden. De provincie geeft aan dat de uitwegen daar al jaren liggen en dat gelet op de overgangsregeling en het feit dat de provincie al die tijd niets over de uitwegen heeft gezegd, de uitwegen geacht worden te zijn verleend. Echter, als er een verkeersonveilige situatie is, kan de provincie alsnog hiertegen handhavend optreden. Over het gedeelte op de eigen gronden kan de provincie niets zeggen. Wel over de aansluiting op de provinciale weg. De rayoninspecteur van de provincie is in april 2017 naar de locatie geweest en heeft geoordeeld dat de uitweg geen gevaarlijke situatie oplevert. Er is genoeg overzichtelijkheid. De Provincie Overijssel heeft geen grondige redenen om hiertegen handhavend op te treden. Verder geeft de Provincie aan dat als aanvrager een toestemming vraagt voor de aansluiting op de provinciale weg, deze dan ook verleend zal worden. Dit staat dan ook niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

De brede met puin verharde weg dwars door het weiland is zowel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' als binnen het vast te stellen bestemmingsplan deels gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch-1' en deels binnen de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'. In beide bestemmingen is het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden ten behoeve van de bereikbaarheid van bebouwde percelen niet strijdig met de gebruiksregels. De landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 4.4.2 onder b van de planregels middels een zgn. voorwaardelijke verplichting. De meest zuidelijk gelegen uitweg heeft daardoor geen verbinding tot de bedrijfsgebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan was deze weg niet conform de werkelijkheid gesitueerd (namelijk smaller en anders vormgegeven) en dit is aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Er is een tweede parkeerterrein aangelegd in het weiland buiten het bestemmingsvlak.

Gemeentelijk standpunt

Een parkeerterrein ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf op gronden met een agrarische bestemming is niet toegestaan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is dit parkeerterrein inmiddels verwijderd. In het eerstvolgende plantseizoen zullen op deze gronden fruitbomen worden geplant, conform het landschappelijk inpassingsplan. De gronden waarop de genoemde overtreding plaatsvond, bevinden zich niet binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat deze gronden wel onderdeel uitmaken van het bij het bestemmingsplan behorende landschappelijk inpassingsplan, wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan het plangebied uitgebreid. De omvang van het plangebied wordt gelijkgesteld aan de omvang van het landschappelijk inpassingsplan.

De gronden waarop ten tijde van het indienen van de zienswijze in strijd met het gebruik de parkeerplaats was aangelegd, blijven in het vast te stellen bestemmingsplan een agrarische bestemming houden. Het gebruik als parkeerterrein blijft daarom strijdig op grond van artikel 3.3 onder e van de planregels

In het aangepaste inrichtingsplan is op het terrein zelf (ter hoogte van waar voorheen de containers stonden) ruimte gemaakt voor 11 parkeerplaatsen. Het aanleggen en in stand houden van deze parkeerplaatsen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het plangebied zodanig uitgebreid dat de omvang gelijk is aan de omvang van het landschappelijk inpassingsplan. De aanleg en gebruik van de gronden ten behoeve van een parkeerterrein buiten de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch bedrijf' blijft ook in het vast te stellen bestemmingsplan strijdig gebruik op grond van artikel 3.3 onder e. Het inrichtingsplan is zodanig aangepast dat er op het bedrijfsterrein 11 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, zodat er binnen de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch bedrijf' in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De aanleg en instandhouding van de 11 parkeerplaatsen, zoals aangeduid op het inrichtingsplan, is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.1 onder h van de planregels.

4 Er is een extra bouwwerk neergezet in het weiland belendend aan het bedrijfsterrein.

Gemeentelijk standpunt

Initiatiefnemer geeft aan dat dit een vergunningsvrij gebouw behorende bij de bedrijfswoning betreft. Uit luchtfoto's blijkt dat het gebouw tussen 2012 en 2013 gebouwd is. Op dat moment gold voor deze grond de bestemming 'Agrarisch-1' binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Gelet op deze bestemming voldeed het gebouw alleen op dat punt al niet aan de voorwaarden om als vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk op grond van artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) aangemerkt te kunnen worden. Op het moment dat het bestemmingsplan Buitengebied, Rossumerstraat 19a in werking is getreden past deze ca. 56 m2 grote schuur binnen de bedrijfsbestemming en betreft het op grond van artikel 3 lid 1 bijlage 2 Bor een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. Conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied mag bij alle bedrijfswoningen in het buitengebied maximaal 100 m2 bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Omdat er een wisselwerking bestaat tussen het Bor en het bestemmingsplan moet de schuur van ca. 56 m2 meegeteld worden met het maximum van 100 m2. Dit betekent dat er voor de bedrijfswoning na vaststelling van het bestemmingsplan nog maximaal ca. 44 m2 aan bijbehorende bouwwerken bij de woning gebouwd mogen worden.

De vrijstaande schuur van ca. 56 m2 is in het geldend bestemmingsplan nog buiten de bedrijfsbestemming gelegen. Deze schuur is bedoeld als bijbehorend bouwwerk bij de nieuw te bouwen bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. In het ontwerp bestemmingsplan valt deze schuur binnen de bedrijfsbestemming. Op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden betreft het een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning.

Conclusie

Na het inwerking treden van het bestemmingsplan van het vast te stellen bestemmingsplan is de illegaal gerealiseerde schuur legaal.

5 Er ligt al gedurende meerdere weken een hoge berg zwarte aarde ("zwart zand") van onduidelijke herkomst in een weiland nabij het bedrijfsterrein.

Gemeentelijk standpunt

De opslag van de grond was bestemd voor het aanleggen van de tuin op het moment dat de bedrijfswoning gerealiseerd is. Opslag van grond (aarde) op percelen met een agrarische bestemming is niet toegestaan. Zie hiervoor ook onze reactie onder punt 1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de grond inmiddels geëgaliseerd en vindt er geen grondopslag meer plaats.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de opslag van grond beëindigd. Opslag van grond langer dan zes maanden blijft strijdig. Op basis van het bestemmingsplan kan hierop worden gehandhaafd.

6 Het ontwerp bestemmingsplan maakt een nieuwe bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning mogelijk. De vervangende bedrijfswoning is gesitueerd op gronden die momenteel als weiland in gebruik zijn. Daarmee wordt het agrarisch gebied verder bebouwd en het bestemmingsvlak verder richting agrarisch gebied geschoven.

Gemeentelijk standpunt

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een integraal plan om een bestaande bedrijfswoning te verplaatsen, inderdaad naar een plek die nu weiland is. De ondernemer heeft een kwalitatief goed en ruimtelijk aanvaardbaar plan aangeleverd op basis waarvan de gemeente besloten heeft om in principe mee te werken aan het plan van de ondernemer om de bedrijfswoning te verplaatsen en het landschapsplan uit te voeren. De afstand tot omliggende percelen is dermate groot dat deze niet in de gebruiksmogelijkheden van hun gronden worden beperkt. Het bedrijfsperceel wordt gewijzigd gesitueerd, maar de oppervlakte ervan blijft ongewijzigd. Door een andere inrichting van het terrein, kan het terrein beter worden gebruikt door de initiatiefnemer.

Conclusie

Het bouwperceel wordt gewijzigd gesitueerd. De oppervlakte van het bouwperceel blijft ongewijzigd. Planologisch gezien verdwijnt er geen agrarische bestemming.

7 Afspraken en voorschriften uit eerdere bestemmingsplannen met betrekking tot de locatie zijn niet nagekomen door de eigenaar. Hoe wordt gegarandeerd dat de afspraken en regels uit dit bestemmingsplan wel worden uitgevoerd? Gezien het feitelijk gebruik van de locatie en de lage handhavingsnormen van de verantwoordelijke overheden ligt het niet in de verwachting dat conform het voorliggende bestemmingsplan Rossumerstraat 19a zal worden gehandeld. Ik maak mij zorgen over het feitelijk gebruik van het VAB en de duurzaamheid en zorgvuldigheid van het gebruik van de agrarische percelen belendend aan het huidige bestemmingsvlak.

Gemeentelijk standpunt

De regels van het bestemmingsplan moeten door initiatiefnemer worden nageleefd. Het college heeft een beginselplicht tot handhaving. De eerste stap die daarbij altijd genomen moet worden is te onderzoeken of het strijdige gebruik te legaliseren is. In voorliggend geval is dit onderzoek naar aanleiding van de zienswijze gedaan en zijn de mogelijkheden die het KGO beleid biedt meegenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Ook na vaststelling blijft gelden dat de regels van het bestemmingsplan door initiatiefnemer moeten worden nageleefd. Voorts staat het reclamant vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen, waarop het college een besluit dient te nemen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan

Wijzigingen

Zowel op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze als op ambtelijke gronden worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen in de planregels, op het landschappelijk inpassingsplan en op de verbeelding doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Aan artikel 1 (Begrippen) worden de volgende leden toegevoegd, waardoor de volgende leden automatisch vernummerd worden:

*1.11 bedrijfsmatig
gericht op het behalen van winst;*

*1.12 bedrijfsmatige kamerverhuur
een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;*

*1.32 hoofdverblijf
het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;*

*1.40 parkeren
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat lager stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;*

*1.47 stallen
in een garage of andere bewaarplaats zetten;*

*1.49 voertuig
vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren*

Artikel 1.9 (bedrijf) als volgt te wijzigen:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten

Artikel 1.14 (bedrijfswoning) als volgt te wijzigen:

een gebouw met woning op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf. In geval de woning bij een gebouw of op een terrein wordt gebouwd, maken alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken onderdeel uit van de bedrijfswoning;

Artikel 1.33 (huishouden) als volgt te wijzigen:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling

ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen wordt daaronder niet begrepen;

Artikel 1.53 (woning) als volgt te wijzigen:

een complex van ruimten in een gebouw uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 1.54 (woonhuis) als volgt te wijzigen:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis;

Aan artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving Agrarisch – 1) wordt lid c toegevoegd, waardoor de volgende leden automatisch vernummerd worden:

met dien verstande dat:

c. de beplanting van de voor “Agrarisch-1” aangewezen grond bestaat conform het in Bijlage 1 bij de planregels opgenomen erfinrichtingsplan uit de daarin aangegeven soorten”.

Aan artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving Agrarisch – 1) wordt lid k toegevoegd:

k. een volière ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – volière.’

Aan artikel 3.2.1 (Bouwregels Agrarisch – 1) wordt toegevoegd:

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd met uitzondering van een volière ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - volière’. Voor het bouwen van een volière gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de volière zal ten hoogste 320 m2 bedragen;

b. de hoogte van een volière zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

Aan artikel 4.1, lid a (Bestemmingsomschrijving Bedrijf – Voormalig agrarisch) wordt na ‘ten behoeve van de’ toegevoegd:

productie/reparatie

Artikel 4.2.1, lid d (Bouwregels gebouwen en overkappingen) als volgt te wijzigen:

de gezamenlijke oppervlakte van de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste 2.647 m2 bedragen;

In artikel 4.2.1, lid f (Bouwregels gebouwen en overkappingen) wordt in het bouwschema bij de gezamenlijke maximale oppervlakte/inhoud voor een bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping een verwijzing naar lid 4.2.1, lid d toegevoegd.

Aan artikel 4.2.1, lid e (Bouwregels gebouwen en overkappingen) wordt na ‘ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt’ toegevoegd:

Hiervan is uitgezonderd:

1. de bebouwing zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 4.3, lid a (Afwijken van de bouwregels voor wat betreft vergroting gezamenlijke inhoud bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen) wordt verwijderd, waardoor het volgende lid automatisch vernummerd wordt.

Artikel 4.4.1, lid b (Strijdig gebruik van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m2) wordt verwijderd. Dit lid is niet meer van toepassing, aangezien het KGO beleid voor het gebruik boven de 500 m2 is toegepast.

Aan artikel 4.4.1 (Strijdig gebruik) worden twee nieuwe leden toegevoegd:

h. het gebruik van en in het gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg instandhouding van 11 parkeerplaatsen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan.

i. het gebruik van een bedrijfswoning voor bedrijfsmatige kamerverhuur.

Artikel 4.4.2, lid c (Voorwaardelijke verplichting) wordt tekstueel aangepast zodat de zinsopbouw klopt.

Aan artikel 4.5 (Afwijken van de gebruiksregels) wordt een nieuw artikel a toegevoegd. Het betreft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning een vergelijkbaar bedrijf toe te staan. Daarnaast worden de bestaande leden a en b van artikel 4.5 vernummerd en wordt de verwijzing naar de daarin genoemde artikelen aangepast. Dit is nodig omdat de desbetreffende artikelen door de hierboven genoemde wijzigingen vernummerd zijn.

- a. het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 3.2, die passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven, mits:*
- 1. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;*
 - 2. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;*
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

In artikel 4.6 (Wijzigingsbevoegdheid) wordt lid a (gebruik vergelijkbaar bedrijf) verwijderd. Dit artikel is verplaatst naar artikel 4.5 (afwijken van de gebruiksregels). De toetsingsgronden voor het toestaan van een vergelijkbaar bedrijf zijn hetzelfde gebleven, enkel de procedure is gewijzigd van een wijzigingsplan naar een binnenplanse afwijking. Dit komt overeen met de systematiek voor het toestaan van een vergelijkbaar bedrijf in actuele bestemmingsplannen.

Artikel 5 (Dubbelbestemming: Waarde – Landschap) wordt toegevoegd, waardoor de volgende artikelen automatisch vernummerd worden. Deze toevoeging is nodig door het vergroten van het plangebied en daarbinnen een beschermde houtwal aanwezig is.

Er wordt een nieuw artikel 10.3 (Parkeren) toegevoegd waarin de parkeerregels worden opgenomen.

Landschappelijk inpassingsplan

In Bijlage 1 bij de regels wordt het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Zo wordt duidelijker aangeven welke gronden de agrarische bestemming hebben, wordt de reeds aangelegde weg naar de bedrijfswoning in overeenstemming met de bestaande situatie gebracht, wordt het bestemmingsvlak juist gesitueerd, wordt het begrip woning gewijzigd in bedrijfswoning, wordt de maximale hoogte van de te verlengen houtwal toegevoegd, worden de parkeerplaatsen aangeduid en wordt de nieuwe bebouwing weergegeven.

Verbeelding

Op de verbeelding is het plangebied zodanig aangepast dat de uit de voorwaardelijke verplichting voortvloeiende aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen binnen het plangebied valt. Daarnaast is de bestemmingsgrens 'Bedrijf – Voormalig agrarisch bedrijf' op een aantal plaatsen aangepast zodat dit overeenkomt met de inrichting. De totale oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch bedrijf' is hierbij ongewijzigd gebleven.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
d.d. 19 januari 2021 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
"Buitengebied, Rossumerstraat 19a Agelo".***