De Bonte Koe V.O.F.
Honingloweg 30 A
7581 PK LOSSER

Verzenddatum	Zaaknummer	Ons kenmerk	Bijlagen
3 april 2024	22Z01350	24.0009447	
Uw brief van	Uw kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
		[redacted]	[redacted]

Onderwerp

Principeverzoek kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf Honingloweg 30

Beste [redacted]

De [redacted] van Rombou heeft namens u een principeverzoek ingediend. Uw verzoek gaat over het toestaan van een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf op de locatie Honingloweg 30 in Losser met daarbij het oprichten van een nieuwe werktuigenberging van circa 1.750 m^2. Ook ziet uw verzoek op de uitbreiding van de berging/opslagruimte bij de kinderopvang/BSO.

Wat is onze reactie op uw principeverzoek?
Wij zijn bereid om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Dit principebesluit is een voorlopig besluit op basis van de door u aangeleverde informatie. Aan onze medewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Voor de m^2 werktuigenberging die nodig zijn voor het kleinschalige loon- en grondverzetbedrijf zal elders een veelvoud m^2 landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Ook zal moeten worden voldaan aan de overige in dit kader relevante voorwaarden van de Schuur voor Schuur regeling;
2. De kleinschaligheid van het loon- en grondverzetbedrijf moet worden geborgd en alle machines moeten binnen worden gestald;
3. Het gehele erf moet landschappelijk worden ingepast op basis van een concreet erfinrichtingsplan;
4. Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure zal een overeenkomst nadeelcompensatie worden gesloten met aanvrager.

Wij wijzen u erop dat ons standpunt om in principe medewerking te verlenen, geldt voor één jaar gerekend vanaf de dag na verzending van deze brief. Het is van belang dat u binnen deze termijn de gevraagde gegevens aanlevert. Later in deze brief leest u wat u moet aanleveren.

Waarom hebben wij dit besloten?

Hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. de kinderopvang/BSO is passend binnen het gemeentelijk beleid
Van de functie kinderopvang/BSO is in het verleden al geoordeeld dat dit een goede vervolgfunctie is op deze locatie. De uitbreiding van de berging/opslagruimte bij de kinderopvang/BSO gaat uit van het hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf. Het hergebruik van deze vrij(ge)komen(de) agrarische gebouwen is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Voor het oprichten van de werktuigenberging bedoeld voor het kleinschalige loon- en grondverzetbedrijf is maatwerk nodig
De beleidsnotitie “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” heeft tot doel het faciliteren van sloop en hergebruik van voormalige agrarische gebouwen teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Naast ruimtelijke kwaliteit zijn flexibiliteit en maatwerk leidende principes in het beleid waarbij de “ja, mits” benadering gehanteerd wordt en ruimte wordt geboden aan lokaal maatwerk. Eén van de regelingen om uitvoering te geven aan het beleid is de regeling ‘Schuren voor schuren’ waarbij op de ene locatie gesloopt wordt om op de andere locatie extra bijbehorende bouwwerken bij woningen te mogen bouwen. Hoewel deze regeling in dit geval niet direct toepasbaar is (het gaat immers om een werktuigenberging), zien wij wel mogelijkheden om op basis van deze regeling in uw geval maatwerk te leveren. Dit maatwerk bestaat uit het toestaan van extra m^2 aan werktuigenberging t.b.v. een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf op de locatie Honingloweg 30, als elders binnen de gemeente Losser landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarbij kan net als bij de regeling ‘Schuren voor schuren’ de bouw-sloopverhouding van 1:2 worden gehanteerd, oftewel voor elke m^2 t.b.v. het loon- en grondverzetbedrijf zal elders 2 m^2 gesloopt moeten worden. In overleg zal bekeken moeten worden welk deel van de werktuigenberging toegerekend kan worden aan het agrarisch bedrijf (en dus is toegestaan op basis van het omgevingsplan), en welk deel kan worden toegerekend aan het loon- en grondverzetbedrijf. Hierbij zal ook voldaan moeten worden aan de overige in dit kader relevante voorwaarden van de Schuur voor schuur regeling.

De combinatie van een kinderopvang/BSO met een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf wordt passend geacht
Omdat er twijfels waren over de combinatie van een kinderopvang/BSO met een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf en dan met name de verkeersstromen, is er ambtelijk met u diverse keren overlegd. Bij een aantal overleggen was ook de eigenaresse van de kinderopvang/BSO aanwezig. Zij geeft aan dat een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf prima te combineren is met de kinderopvang/ BSO. De aanwezigheid van het kleinschalige loon- en grondverzetbedrijf heeft volgens haar juist een meerwaarde en versterkt het beeld van een agrarische kinderopvang. Daarnaast zijn en worden er uiteraard de nodige veiligheidsmaatregelen getroffen, hierbij moet gedacht wordt aan hekwerken, een maximumsnelheid van 5 km/u op het erf en veiligheidshesjes als de kinderen onder begeleiding buiten de hekwerken komen (bijvoorbeeld om de dieren te voeren of om machines te bekijken).
Verder zijn, zo geeft u aan, de machines die gebruikt worden voor loon- en grondverzet al op weg naar locatie voordat kinderen gebracht worden en komen zij vaak terug voordat (of in de haksel- en maaiperiode ruim nadat) de kinderen worden opgehaald. Deze verkeersstromen komen dan ook niet of nauwelijks met elkaar in aanraking. Door de realisatie van een separate toegangsweg voor het kleinschalige loon- en grondverzetbedrijf kunnen deze verkeersstromen op eigen erf ook geheel gescheiden worden. Gelet hierop en gelet op het feit dat met het verzoek de verkeersstromen op eigen erf geheel gescheiden worden, wordt de voorgestelde combinatie van een kinderopvang/BSO met een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf passend geacht.

De kleinschaligheid van het loon- en grondverzetbedrijf moet geborgd worden
U heeft meermaals aangegeven niet te willen uitgroeien tot een grootschalig loon- en grondverzetbedrijf. Momenteel heeft u één persoon in dienst en hier zal, aldus aanvrager, hooguit nog één persoon bij gaan komen. Een verdere groei voorziet u niet. Ook niet omdat u zelf de werkzaamheden met de machines wilt blijven verrichten. De kleinschaligheid van het loon- en grondverzetbedrijf is voor ons van belang en dient geborgd te worden door:

- De maximale oppervlakte die benut mag worden voor het loon- en grondverzetbedrijf duidelijk vast te leggen; en
- vast te leggen dat naast de eigenaar maximaal twee personen op het bedrijf werkzaam mogen zijn;
- de buitenopslag qua locatie en/of oppervlakte vast te leggen.

Met de ontwikkeling kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden
Voor de vereiste landschappelijke inpassing heeft u een erfinrichtingsplan uitgewerkt. In de basis voorziet het erfinrichtingsplan in een goede landschappelijke inpassing van het erf. Wel zal het erfinrichtingsplan voor het vervolg nog nader uitgewerkt moeten worden. Voor een goede landschappelijke inpassing is het van belang dat direct wordt gekozen voor groen van enig formaat zodat de nieuwe situatie direct vanaf het begin al voorzien is van een goede landschappelijke inpassing. Qua bomen dient, zowel in de houtsingels als in de bomenrijen, te worden uitgegaan van stammaat 18/20 centimeter. Voor het bosplantsoen, zowel in het erfbosje als in de houtsingels, dient te worden uitgegaan van de maat 80/120 centimeter. Door het noordelijke deel van het erf goed landschappelijk in te passen en elders landschapsontsierende bebouwing te slopen, is sprake van een verbetering van de ruimtelijk kwaliteit. De landschappelijke inpassing zal juridisch geregeld moeten worden als voorwaardelijke verplichting of vergunningvoorschrift.

De locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied
Uw bedrijf ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Enschede-Losser. Het verzoek is afgestemd met de provincie Overijssel als bevoegd gezag voor de grondwaterbescherming. De voorlopige conclusie van de provincie is dat er geen sprake is van een toename van risico's voor de drinkwaterwinning ten opzichte van de huidige situatie als wordt gewaarborgd dat sprake blijft van een kleinschalig loon- en grondverzetbedrijf, machines binnen worden gestald en er geen buitenopslag van schadelijke stoffen plaats vindt zonder bodembeschermende voorzieningen. Ook zal aan de verordeningsregels uit de provinciale Omgevingsverordening voor bedrijven in grondwaterbeschermingsgebieden moeten worden voldaan.

Hoe kunnen wij medewerking verlenen?
Om medewerking te kunnen verlenen aan uw verzoek moet er een planologische procedure doorlopen worden. U heeft hierin de keuze uit een wijziging van het omgevingsplan, een zogenoemd TAM-IMRO bestemmingsplan of een aanvraag om omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ongeacht welke procedurekeuze u maakt, u dient aan te tonen dat uw project voldoet aan het principe van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit kan betekenen dat er ook diverse onderzoeken noodzakelijk zijn. Wij adviseren u om een deskundig adviesbureau in te schakelen.

Volledigheidshalve merken wij op dat ons standpunt om medewerking te verlenen gebaseerd is op het huidige beleid. Het gemeentelijk beleid kan worden gewijzigd. Als dit het geval is, kan de uitspraak op het principeverzoek er anders uit komen te zien. Verder merken wij voor de volledigheid op dat de gemeenteraad uiteindelijk het besluit neemt/ bindend adviesrecht heeft en dit anders kan luiden dan ons standpunt om medewerking te verlenen.

Informeert u de omgeving over uw plannen?
Uw ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de omgeving. U zult de omgeving minimaal moeten informeren over uw plannen. Wij adviseren u om in gesprek te gaan met de omgeving over uw plannen. Het betrekken van de omgeving bij uw plannen kan waardevolle inzichten opleveren en dit kunt u mogelijk zelfs gebruiken om uw plannen te verbeteren. Ook kan dit bijdragen aan een voorspoedige procedure.

Schuur voor schuur-regeling en slopen van bebouwing
Om uw project te kunnen realiseren moet u gebruik maken van de Schuur voor schuur regeling. In het kader van deze regeling moet u landschapsontsierende gebouwen slopen. Wij wijzen u erop dat het van belang is dat deze gebouwen niet eerder worden gesloopt dan nadat de planologische procedure is afgerond, tenzij andere afspraken met u zijn gemaakt. Sloopt u de gebouwen toch eerder, dan kunt u deze gebouwen niet meer inzetten in het kader van deze regeling.

Zijn er nog andere zaken van belang?
Alvorens de procedure wordt opgestart zullen wij met u een overeenkomst nadeelscompensatie sluiten. In deze overeenkomst nemen wij algemene afspraken op over eventuele schade voor derden als gevolg van de uitvoering van het plan. Wij zullen u hierover nader informeren.

Heeft u nog vragen?
Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie. Dan kunt u contact opnemen met d[redacted]. Te bereiken via telefoonnummer [redacted] en mailadres [redacted]

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Losser,
teamleider Plannen vergunnen en handhaven,

[redacted]

Kopie aan:
- Rombou
  [redacted]
  Jufferenwal 30
  Postbus 432
  8000 AK Zwolle