

MEMO

Gemeente : Losser
Team : Plannen, vergunnen en handhaven
Aan : N. Spiecker
Van : S. van Capelle
Kopie aan : H. Plegt, H. Sieverink, B. Nijholt, N. van Benthem
Onderwerp : Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Deppenbroekweg 1
(conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Datum: 16 maart 2022

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" m.b.t. het perceel Deppenbroekweg 1 te Losser (Handelsonderneming Kienhuis) ingediend.

Aanvraag beknopt

In de bij de aanvraag aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat ter plaatse onder meer sprake is van een groothandel in bouwmaterialen.

In de ruimtelijke onderbouwing staat eveneens beschreven dat het huidige gebruik op de volgende punten in strijd is met het bepaalde in het geldende bestemmingsplan:

1. Het gebruik ten behoeve van groothandel in bouwmaterialen;
2. Het gebruik ten behoeve van de opslag van bouwmaterialen;
3. Bouwwerken buiten het bouwvlak;
4. Niet vergunde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
5. Er is meer dan 250 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Hierin wordt niet gesproken over detailhandel, maar in de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit wel genoemd (o.a. *'Gebruik gronden en gebouwen voor detailhandel, groothandel en/of opslag niet toegestaan volgens vigerende bestemmingplan'*). Aangegeven wordt dat tevens een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal worden aangevraagd.

In afbeelding 1 is een overzicht met de aanwezige bouwwerken opgenomen, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag (in dat stuk figuur 4). Hoewel in de onderbouwing geen specifieke oppervlaktes worden vermeld (anders dan onder punt 5 in bovenstaande opsomming), lijkt op grond van dit overzicht en de controlerapportage (documentnr. 18.0028386) in totaal ruim 700/800 m² aan niet vergunde bouwwerken aanwezig te zijn (zie afbeelding 2).

De aanvrager wenst de bestaande situatie (strijdige gebruik en bouwwerken) ter plaatse te legaliseren op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



A = Voormalige veestalling, met vergunning
gebouwd
B = Oude ligboxenstal, met vergunning
gebouwd
C = Overkapping, zijte (bijgebouw woonhuis),
zonder vergunning gebouwd
D = Woonhuis, met vergunning gebouwd
E = Stal voor ezels, met vergunning gebouwd

F = Stellingen, zonder vergunning gebouwd
G = Opslag, met vergunning gebouwd
H = Opslag, zonder vergunning gebouwd
I = Stellingen, zonder vergunning gebouwd
J = Overkapping, zonder vergunning gebouwd
K = Houtbewerkingsruimte, zonder vergunning
gebouwd

Afbeelding 1: Overzicht aanwezige bouwwerken (rood: illegaal, groen: legaal) (bron: Ruimtelijke onderbouwing Aanvrager)



Afbeelding 2: Overzicht oppervlakte aanwezige en niet vergunde bouwwerken op basis van afbeelding 1 (bron: Gemeente Losser)

Voorstel

De gewenste (bedrijfsmatige) functies en de gewenste extra bebouwing (al dan niet buiten het bouwvlak) ter plaatse van het reguliere woonperceel zijn in strijd met het geldende toetsingskader.

Voorgesteld wordt dan ook om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied" met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om zodoende de bestaande situatie (strijdige gebruik en bouwwerken) aan de Deppenbroekweg 1 te Losser te legaliseren.

Argumenten voorstel

1.1 Het legaliseren van de bestaande situatie ter plaatse past niet binnen het geldende toetsingskader.

1 Juridisch toetsingskader

Binnen de - op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" aanwezige - bestemming "Wonen" worden geen mogelijkheden geboden om de beoogde bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel, groothandel en/of opslag) te ontwikkelen. De aanvrager vraagt daarmee om nieuw gebruik. Ook wordt binnen de aanvraag gevraagd om het toestaan van extra bebouwing.

De aanvrager wenst met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken. Hiervoor moet de gewenste ontwikkeling worden getoetst aan het beleidsmatig toetsingskader en moet de gewenste ontwikkeling hier tevens aan voldoen (zie hiervoor punt 2 'Beleidsmatig toetsingskader').

2 Beleidsmatig toetsingskader

2.1 Aanleiding

Aangezien voorliggende aanvraag niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt deze in de hierop volgende tekst aan het hiervoor relevante provinciale (paragraaf 2.2) en gemeentelijke beleid (paragraaf 2.3) getoetst.

2.2 Provinciale beleid: omgevingsvisie en omgevingsverordening

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes ("Of"), de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden ("Waar") en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden ("Hoe").

2.2.1 Of:

Binnen de aanvraag wordt verzocht om het oprichten van een nieuwe detailhandelsfunctie, groothandelsfunctie en/of opslagfunctie. Daarnaast wordt verzocht om het toestaan van extra bebouwing.

Hierbij wordt niet voldaan aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3), aangezien geen sprake is van een (planologisch gezien) bestaande situatie, maar van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de Groene Omgeving legt.

Tevens geldt dat nieuwe detailhandelsvestigingen enkel zijn toegestaan binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden (artikel 2.4.2). Hier is in voorliggend geval geen sprake van.

Conclusie "Of"

Een toetsing aan de overige in het buitengebied relevante artikelen/titels uit de omgevingsverordening (*waaronder Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5), Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (artikel 2.16), Nationale landschap (Noordoost-Twente) (artikel 2.6)*) wordt achterwege gelaten, aangezien uit vorenstaande beschrijving reeds blijkt dat de ontwikkeling niet passend is binnen de generieke beleidskeuzes ('Of').

2.2.2 Waar:

De provincie onderscheidt in de Groene Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent. In voorliggend geval geldt het 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Hier staat, op grond van de ruimtelijke kwaliteitsambities, de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities. Regels in de verordening: *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*.

Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Conclusie "Waar"

In dit geval is planologisch gezien sprake van het oprichten van een geheel nieuwe economische (hoofd)functie (detailhandel, groothandel en/of opslag), waarvoor tevens extra bebouwing (ruim 700/800 m²) noodzakelijk is.

Er is daarbij geen sprake van verbreding van economische activiteiten op het erf (bijv. verkoop bij de boer), een vorm van bedrijvigheid op een plek waar de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is en waarbij de ruimtelijke structuur wordt versterkt (bijv. dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) en een nieuwe functie op een bestaand vrijkomende erf, waarbij tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap worden ondersteund.

Het voornemen past niet binnen het van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Een nadere toetsing aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (artikel 2.1.6) kan achterwege worden gelaten.

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Nu duidelijk is dat zowel geen sprake is van een ontwikkeling passend binnen de generieke beleidskeuzes ("Of") als binnen het van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief ("Waar"), kan een verdere toetsing aan de gebiedskenmerken ("Hoe") buiten beschouwing worden gelaten.

Het legaliseren van de bestaande situatie past niet binnen de Provinciale omgevingsvisie en -verordening.

2.3 Gemeentelijke beleid

2.3.1 Structuurvisie 2018

In het landelijk gebied vormt de Structuurvisie 2018 een toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied (paragraaf 1.2). Voor het buitengebied vormt de visie een vertaling van de provinciale omgevingsvisie en – verordening, de gemeentelijke kadernota en het bestemmingsplan “Buitengebied” (paragraaf 1.3).

De omgevingsverordening (lees; provinciale omgevingsverordening) is het formele toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied (zie ook de Structuurvisie in paragraaf 7.2). Zoals reeds is gebleken, past de aanvraag hier niet binnen.

Bedrijven

Nieuwe locaties voor bedrijvigheid worden in de eerste plaats gezocht binnen bestaand stedelijk gebied (herontwikkeling/transformatie) en/of direct grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen. De gemeente wil bestaande, lokaal gebonden bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, of nieuwe bedrijven die zich in Losser willen vestigen, kansen en ruimte bieden, dit conform de regionale afspraken (paragraaf 4.2). Het gaat hierbij om de ‘Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente’ (bedrijvigheid binnen/aangrenzend aan bestaande bedrijventerreinen) en daar valt voorliggend verzoek niet onder.

Gebiedsindeling

Uitgangspunt is dat in principe alle functies overal mogelijk zijn. Met behulp van de ontwikkelingsrichtingen per gebied wordt duidelijk welke ontwikkelingen, waar, het meest passend zijn. Voor het bestaand beleid is vooral gekeken naar de provinciale Omgevingsvisie en de Kadernota buitengebied (paragraaf 9.1).

In voorliggend geval is sprake van een ligging binnen het verwevingslandschap (Oude hoevenlandschap). Hier wordt een menging van functies nagestreefd. Functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw kunnen hier bij elkaar komen. Daarom wordt hier de nadruk niet op een bepaalde functie gelegd, maar op de menging van deze functies. Wonen, werken, recreatie en agrarische bedrijvigheid moeten hier naast elkaar kunnen functioneren.

Landschappelijk betreft het hier een overgangsgebied, waarbij sprake is van afwisseling in het landschap. Dit is de belangrijkste kwaliteit. Het is dan ook gewenst dat deze afwisseling zichtbaar is en blijft.

Ontwikkelingen die niet tot verstoring van de verwevingsbalans leiden, zullen worden ondersteund. Het accent wordt daarbij gelegd op een goede landschappelijke inpassing. Grootschalige en/of milieubelastende functies (gebiedsvreemd) zijn niet wenselijk. Ook hebben grootschalige en aaneengesloten bebouwing en aantasting van doorzichten en kleinschaligheid een grote impact. Ter plaatse zijn veel functies passend (gebiedseigen), maar voor wat betreft bedrijvigheid gaat het hierbij om kleinschalige bedrijvigheid. Tevens is de ontwikkelrichting hier dat nieuwe functies in oude (lees: bestaande) gebouwen worden ondergebracht.

In dit geval wordt verzocht om een nieuwe bedrijfsfunctie toe te staan en de bebouwing ten behoeve van deze functie uit te breiden met 700/800 m². Het gaat daarmee niet om een nieuwe kleinschalige bedrijfsfunctie in bestaande bebouwing. Zoals blijkt uit het bepaalde in de structuurvisie is dit geen gewenste ontwikkeling in dit gebied.

Daarnaast brengt deze nieuwe functie nieuwe bebouwing met zich mee, hetgeen leidt grootschalige en aaneengesloten bebouwing en een aantasting van doorzichten en de kleinschaligheid. Dit is eveneens ongewenst binnen dit gebied (paragraaf 9.2.4).

Conclusie Structuurvisie 2018

Gelet hierop is de aanvraag strijdig met de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de Structuurvisie Losser.

2.3.2 Kadernota Buitengebied 2010

In de structuurvisie wordt meermaals verwezen naar de Kadernota Buitengebied. Deze nota vormt, zoals ook wordt aangegeven in de structuurvisie, een bestaand toetsingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied.

De Kadernota Buitengebied heeft als onderlegger van het bestemmingsplan "Buitengebied" gefungeerd en de uitgangspunten zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Zoals eerder vermeld in 'Juridisch toetsingskader' past de aanvraag niet binnen de regels, zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' (bestemmingsplan "Buitengebied").

In de kadernota komen onder meer bedrijfsmogelijkheden aan bod in het kader van VAB (paragraaf 5.2.11) en niet-agrarische bedrijven (paragraaf 5.5.2). Voor VAB wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 van dit document (het VAB-beleid is opgenomen in de beleidsnota 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering' (2005)).

Voor niet-agrarische bedrijven zonder binding met het landelijk gebied (buiten het VAB-beleid om) geldt dat deze in feite niet in het buitengebied passen. Met een onderscheid tussen uitbreidingsmogelijkheden voor 'aan het buitengebied gebonden bedrijven' en 'niet aan het buitengebied gebonden bedrijven' kunnen aan in het buitengebied passende bedrijven meer ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden dan aan 'gebiedsvreemde' bedrijven. Echter is het beoogde niet-agrarische bedrijf op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan. Er is daarmee geen sprake van bestaande mogelijkheden, evenals uitbreidingsmogelijkheden op grond van de Kadernota Buitengebied 2010.

Conclusie Kadernota Buitengebied 2010

De aanvraag past niet binnen de Kadernota Buitengebied 2010.

2.3.3 Hergebruik na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering (2005)

In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing, wordt een beroep gedaan op het VAB-beleid, waarvoor binnen de agrarische bedrijfsbestemming een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het perceel kent echter geen agrarische bedrijfsbestemming, waardoor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast.

Daarnaast geldt dat, indien een andere functie in de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen wordt overwogen, het dient te gaan om een milieuvriendelijke, in het gebied passende functie. Conform de toetsingscriteria mag tevens geen sprake zijn van visuele verstedelijking. Dit betekent onder meer dat het hergebruik moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en houdt in dat een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte niet acceptabel is. Ook is aanpassing van de buitenkant van het gebouw ten behoeve van de hergebruiksfunctie niet toegestaan. Nieuwe functies - waarvan op voorhand kan worden ingeschat dat deze binnen enkele jaren meer bebouwing nodig hebben worden niet in het buitengebied toegelaten (paragraaf 3 en 5 van 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering', 2005).

Zoals reeds uit de toetsing van de Structuurvisie 2018 is gebleken, is de gewenste functie niet passend in het gebied. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing door aanvrager aangegeven dat het afbreken van de aanwezige gebouwen en overkappingen absoluut niet wenselijk is, een en ander om een rommelige situatie op het erf (veel buitenopslag) te voorkomen. Buitenopslag ter plaatse is ook vanuit de gemeente onwenselijk, ook voldoet dit niet aan het criteria dat de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In voorliggende aanvraag wordt niet enkel (legale) bestaande bebouwing benut. Uitbreiding van de (legale) bebouwde oppervlakte is echter niet acceptabel en leidt tot ongewenste visuele verstedelijking. Ook kan worden gesteld dat, gezien de omvangrijke oppervlakte niet vergunde bebouwing die bij de vestiging van de gewenste functie zou moeten worden toegestaan (circa 700/800 m²), de 'nieuwe functie' op voorhand al een functie is waarvan wordt ingeschat dat deze binnen enkele jaren meer bebouwing nodig zou hebben (namelijk per direct). De nieuwe functie kan dan ook niet in het buitengebied worden toegelaten.

In het beleid wordt tevens vermeld dat de vestiging van detailhandelsbedrijven, garagebedrijven, (auto)herstelbedrijven, aannemersbedrijven, constructiebedrijven, installatiebedrijven, productiebedrijven, slachterijen, productiegerichte meubelmakerijen, transportbedrijven en andere functies met een meer industrieel karakter en/of verkeersaantrekkende activiteiten in vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied niet acceptabel is. Gelet op de al dan niet op termijn, te verwachten negatieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied worden deze bedrijfstypen als ongewenst beschouwd (paragraaf 4 van 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering', 2005). De gewenste nieuwe functie omvat de functie detailhandel, kent tevens ten opzichte van de legaal toegestane functies een verkeersaantrekkende werking en is daarmee eveneens ongewenst.

De hergebruiksfunctie moet tot slot ook onder meer binnen de in het beleid vermelde functiecategorieën vallen, alvorens medewerking kan worden verleend (paragraaf 5 van 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering', 2005). Eén van de functiecategorieën is: 'ambachtelijke, kleinschalige niet-industriële bedrijvigheid en kunstnijverheid en kantoren'. Hieronder vallen onder meer een rietdekkersbedrijf, een ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf, een - atelier t.b.v. kunstschilder etc., andere ambachtelijke, kleinschalige niet-industriële bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland en passend zijn in het buitengebied en kleinschalige kantoorvestiging gericht op eenmansbedrijven. Voor deze functiecategorie geldt een maximale omvang van 400 m², om de kleinschaligheid ervan te waarborgen. Deze 400 m² kan ook een deel van een bestaande ruimte zijn zodat de overige ruimte voor opslag gebruikt kan worden. De overige bebouwing ten behoeve van de voormalige agrarische activiteiten dient te worden afgebroken (paragraaf 4.1 en 5 van 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering', 2005). De bedrijvigheid waarom wordt verzocht valt niet onder de functiecategorieën, waaronder reeds vermelde functiecategorie, en is hiermee eveneens niet vergelijkbaar.

Conclusie Hergebruik na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering (2005)

De conclusie van de aanvrager dat het voornemen – ondanks dat geen toepassing kan worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid - nog steeds in overeenstemming is met dit beleid is onjuist. De aanvraag is op meerdere onderdelen strijdig met het beleid "Hergebruik na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering".

2.3.4 Omgevingsvisie gemeente Losser (Ontwerp)

In de Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 8 maart 2022 besloten om de raad voor te stellen om deze Omgevingsvisie vast te stellen. De Omgevingsvisie zal dan ook naar verwachting binnenkort de Structuurvisie 2018 vervangen.

In de visie is een stappenplan opgenomen voor het realiseren van een plan. Relevant hierbij zijn het gebiedskompas dat ter plaatse van een locatie geldt en de algemene ambities en opgaven (paragraaf 3.1).

De Omgevingsvisie van de gemeente zal (na vaststelling) naast het bestemmingsplan een belangrijk vertrekpunt voor het toetsen van het plan worden. Echter moet het plan ook worden getoetst aan beleid- en wetgeving van hogere overheden, zoals de Omgevingsverordening van de provincie, of wetgeving op het gebied van wegen, verkeer, natuur, stikstof, milieu, etc. Om het plan echt uit te kunnen voeren zal het plan ook rekening moeten houden met de geldende wet- en regelgeving die van toepassing is voor het plan (de bestaande wet- en regelgeving van het Rijk, provincie of waterschappen) (paragraaf 3.2). Zoals reeds is gebleken, past de aanvraag niet binnen de provinciale omgevingsverordening.

Keuzes voor de gehele gemeente (algemeen)

Om het beoogde toekomstbeeld ook daadwerkelijk te realiseren zijn vier overkoepelende ambities geformuleerd met daaraan gekoppeld doelen, keuzes en acties.

In voorliggend geval wordt ingegaan op de hiervoor meest relevante punten, te weten 'Een innovatief en ondernemend Losser':

1. paragraaf 1.3.4 sub 2:

"Naast de bestaande bedrijventerreinen is nieuwvestiging ook mogelijk op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in het landelijk gebied. Het moet daarbij wel gaan om kleinschalige bedrijven die qua uitstraling passen in het landelijk gebied en bijdragen aan de instandhouding van de leefbaarheid. Ook de landschappelijke inpasbaarheid van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten vinden we daarbij erg belangrijk."

2. paragraaf 1.3.4 sub 6:

"We willen het landelijk gebied vitaal houden. Het is een grote uitdaging om verpaupering te voorkomen en bestaande bebouwing overeind te houden. We bieden daarom meer ruimte voor (economische) activiteiten op voormalige bedrijfslocaties. Hoewel we de focus leggen op bestaande bebouwing, sluiten we het oprichten van nieuwe bebouwing niet volledig uit. Ook op dit vlak willen we maatwerk bieden. Wel vinden we de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit erg belangrijk. De beleidsnota 'Het buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' is een voorbeeld hoe we dit stimuleringsbeleid vormgeven. Steeds wegen we af dat bij ontwikkelingsruimte milieu-, natuur- en duurzaamheidsdoelstellingen niet worden aangetast."

In voorliggend geval wordt verzocht om een geheel nieuw bedrijf toe te staan in het landelijk gebied. Onderdeel van de aanvraag betreft een uitbreiding van de bestaande legale bebouwing. Er is daarbij geen sprake van een (economische) activiteit op een voormalige bedrijfslocatie die voldoet aan het uitgangspunt dat het moet gaan om kleinschalige bedrijvigheid die qua uitstraling past in het landelijk gebied. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de gemeentelijke ambities, zoals hiervoor verwoord.

Keuzes uitsluitend voor bepaalde gebieden (specifiek)

De gebiedsgerichte keuzes worden beschreven aan de hand van het zogenaamde Gebiedskompas(sen). Voor de begrenzing daarvan wordt de herkenbare landschappelijke indeling van de gemeente gevolgd; dit sluit het beste aan bij het centrale uitgangspunt om de landschappelijke waarden en kwaliteiten leidend te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingen.

In voorliggend geval is van toepassing: Gebiedskompas – Op het vlakke land.

De productieomstandigheden voor de agrarische sector zijn in dit gebied goed. De verdere ontwikkeling van de landbouw wordt daarom gefaciliteerd. Binnen de grenzen, is schaalvergroting in het zuidelijke deel van dit gebied het meest kansrijk. In het gehele deelgebied wil de gemeente graag samen met de sector vorm en inhoud geven aan de transformatie van de landbouw en het uitwerken en implementeren van nieuwe verdienmodellen. Vanwege het toekomstperspectief voor de landbouw is de gemeente terughoudend met alternatieve functies in het landelijke gebied. In dit deelgebied (en dan met name het zuidelijke deel) ziet de gemeente de landbouw daarom als een leidende functie.

Zoals blijkt uit het vorenstaande is de gemeente in dit deelgebied terughoudend met alternatieve functies. De aanvraag gaat uit van een dergelijk alternatieve functie, waardoor terughoudendheid geboden is. Omdat ook al niet wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities, zoals neergelegd in hoofdstuk 1 van de visie, wordt geconcludeerd dat met de functie waarin de aanvraag voorziet sprake is van een ongewenste ontwikkeling.

Conclusie Omgevingsvisie gemeente Losser (Ontwerp)

Hoewel de Omgevingsvisie gemeente Losser momenteel in ontwerp is en geen vastgesteld toetsingskader vormt, wordt geconcludeerd dat het voornemen ook hier niet binnen past.

2.3.5 Detailhandelsvisie en flankerend beleid 2020

Op basis van de Detailhandelsvisie en flankerend beleid 2020 moeten ontwikkelingen de gewenste winkelstructuur versterken. Dit houdt in dat detailhandel binnen de daarvoor aangewezen gebieden (kernwinkelgebieden) wordt toegestaan. Op bedrijventerrein Zoeker Esch/De Pol zijn binnen de huidige planologische kaders (onder voorwaarden) bepaalde typen perifere detailhandel toegestaan.

Voorliggende locatie ligt echter in het buitengebied. Hier is enkel detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. Het moet daarbij gaan om ondergeschikte productiegebonden detailhandel, zoals bijvoorbeeld verkoop van ter plaatse vervaardigde producten bij de boer. Hier is in voorliggend geval geen sprake van.

Conclusie Detailhandelsvisie en flankerend beleid 2020

Voorliggende aanvraag past niet binnen de geldende Detailhandelsvisie en flankerend beleid 2020.

2.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het legaliseren van de bestaande situatie past niet binnen het gemeentelijk beleid.

2.4 Conclusie beleidsmatig toetsingskader (provinciaal en gemeentelijk beleid)

Het legaliseren van de bestaande situatie past niet binnen het beleidsmatig toetsingskader.

1.2 Er is geen verplichting tot legalisatie.

Het feit dat de activiteiten meerdere jaren geleden zijn begonnen en de bouwwerken eveneens al aanwezig zijn, is geen reden om de situatie ter plaatse te legaliseren. De situatie is al meerdere jaren in strijd met het bestemmingsplan, ook voordat de locatie van de huidige woonbestemming werd voorzien. Er is ook geen sprake van overgangsrecht, waaraan rechten kunnen worden ontleend.

Bijlagen behorende bij deze memo

Omschrijving	Datum	Corsanummer
Principeverzoek DLV 2018	15-06-2018	18.0017975
Collegevoorstel principeverzoek DLV 2018	27-12-2018	18.0031639
Controlerapportage	06-12-2017	18.0028386
Ruimtelijke onderbouwing DLV	14-10-2020	20.0026331
Aanvraag omgevingsvergunning	29-09-2020	20.0024762