

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de laatste commissievergadering een paar kritische kanttekeningen. Deze hebben betrekking op de participatie, toevoeging van de ambtelijke notietie wijziging bestaand erf en de maatschappelijke activiteiten.

In de commissie vergadering heeft een grote meerderheid aangegeven dat de participatie slecht is verlopen.

Kort samengevat

Eerst rondvraag in de buurt, verloopt niet goed en zaakwaarnemer neemt participatie over.

Ook dit verloopt erg stroef.

Vanuit de buurt volgt een verzoek om handhaving van het bestemmingsplan.

Handhaving wordt niet op de juiste manier uitgevoerd en wordt voorgelegd aan de geschillencommissie.

De geschillen commissie constateert eveneens dat handhaving niet op de juiste manier is uitgevoerd.

Vervolgens legt het college het advies naast zich neer

Einde participatie

Motivatie:

Er is zicht op legalisatie.

Klopt dit?

1. Volgens de huidige regelgeving is er geen zicht op legalisatie omdat er alleen gebouwd mag worden op een bestaand erf. De locatie voldoet niet aan deze voorwaarde.
2. In de afgegeven bouwvergunning (26 maart 1996) staan een paar aanvullende voorwaarden betreffende het gebruik van deze maatschappelijke functie. Hierbij wordt ook aangegeven dat wonen op deze locatie niet geoorloofd is.

Bewoning is alleen mogelijk na aanpassing van de regelgeving en wijziging van de vergunningsvoorwaarden welke voor deze bouw is afgegeven en waar de initiatiefnemer destijds mee ingestemd heeft door de leges te betalen en het pand te bouwen.

Geprobeerd wordt het wijzigen van de regelgeving weg te stoppen door het aanbrengen van een kleine ambtelijke wijziging van het begrip bestaand erf. Deze ambtelijke wijziging heeft tot gevolg dat er een fundamentele wijziging in het beleid plaats vind en dat kan niet op deze manier plaats vinden. Er is geen sprake meer van een ambtelijke wijziging.

Met deze wijziging van beleid wordt niet de juiste procedure gevolgd met een onderbouwing van nut en noodzaak, de nodige transparantie en inspraak mogelijkheden.

Tijdens het spel worden hier de spelregels veranderd.

Als participatie belangrijk is.....

Het onderwerp Beleidsregels is overigens afgelopen 28 februari in de gemeenteraad aan de orde geweest. De beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied 2022 nog uitgebreid besproken en gewijzigd. De omschrijving bestaand erf was geen punt van discussie.

Als reactie op het wijzigen van het begrip bestaand erf werd oa aangegeven te streven naar een rechtsgelijkheid betreffende terug bouwen op een perceel met bestaande bebouwing.

Als rechtsgelijkheid het uitgangspunt is, zijn er meerdere opmerkelijke verschillen:

Het bouwen van een bedrijfswoning (of een 2e bedrijfswoning) in het buitengebied zijn niet allen gelijk voor gewone bedrijven, agrarische bedrijven en de bestemming maatschappelijk.

Het is raadzaam om deze voorwaarden dan ook mee te nemen in de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'

Advies: Stem niet in met deze wijziging beleidsregels

De maatschappelijke impact wordt onvoldoende belicht.

Wat zijn de voor en nadelen door toevoeging van een bedrijfswoning op deze locatie?

Er is geen stichting, vereniging of maatschappelijke organisatie gevestigd op het perceel.

De maatschappelijke functie bestaat uit het verhuren van vergader/expositie ruimte aan maatschappelijke organisaties.

Door toevoeging van een in pandige bedrijfswoning wordt de beschikbare ruimte voor maatschappelijke functie behoorlijk verkleind. Deze gaat van ongeveer 120 m<sup>2</sup> naar ongeveer 70 m<sup>2</sup>. Het pand staat op een perceel van ongeveer 1/4 hectare.

Door toevoeging van een bedrijfswoning worden de kosten aanmerkelijk verhoogd en de werkbare oppervlakte behoorlijk verkleind.

Ook in de vergunningsvoorwaarden staat aangegeven dat bewoning niet toegestaan wordt.

Is deze maatschappelijke functie nog wel levensvatbaar te exploiteren?

Werkt dit oneigenlijk gebruik in de hand?

En hoe gaat het College hier dan mee om?

Zoals hier boven al is weergegeven is handhaving erg moeilijk voor het gemeentebestuur.

Enige aandacht voor dit onderdeel is zeker op zijn plaats

Hoe wordt oneigenlijk gebruik voorkomen?

Hoe kan oneigenlijk gebruik van de maatschappelijke functie, objectief meetbaar, getoetst worden.

Er welke sancties staan er voor oneigenlijk gebruik?

Wat moet er met de bedrijfswoning gebeuren indien de maatschappelijke activiteiten onvoldoende zijn om een bedrijfswoning te rechtvaardigen?

Bijlage,  
afschrift bouwvergunning

dd 26 maart 1996.

Gr

Vraag 2 van D 66

2. Is de afstand van de perceelgrenzen tussen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in potentie een kans op beperking van al toegestane of toekomstige bedrijfsmatige activiteiten op \_\_\_\_\_ ?

Beantwoording vraag 2.

Het perceel \_\_\_\_\_ heeft de bestemming 'Wonen'. Op dit perceel zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Om die reden hoeft ook geen rekening te worden gehouden met een bedrijf op deze locatie. Met de genoemde afstand van 230 meter wordt rekening gehouden met het agrarisch bedrijf op het perceel \_\_\_\_\_. Maar ook al zou het perceel \_\_\_\_\_ als een bedrijf moeten worden gezien, dan nog is de afstand voldoende tussen de schuur op dat perceel en de expositieruimte/bedrijfswoning op het perceel \_\_\_\_\_. De afstand is namelijk 40 meter, terwijl voor geluid een afstand geldt van minimaal 30 meter.

Dit antwoord klopt niet

Op de locatie \_\_\_\_\_ vinden wel bedrijfsactiviteiten plaats.

Dit is ook toegestaan wel volgens de regeling zoals onder aan op de zelfde bijlage vermeld staan:

1.5 aanhuisverbonden beroep en bedrijf: het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, en waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops. De 'specifieke vorm Pagina 3 van bedrijf - metaalbewerking' is dan niet meer op de verbeelding aanwezig. Mochten er toch nog bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden kunnen wij handhavend hiertegen optreden.

In de bijlage

Voor de toets milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. In bijlage 1 van de VNG brochure wordt een richtafstandenlijst gegeven voor **milieubelastende activiteiten met verschillende bedrijfsactiviteiten**, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieucategorie. Daarbij worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het bedrijf gevestigd \_\_\_\_\_ bestaat gewoon.

In niet illegaal en er dien wel rekening mee gehouden te worden en er zijn meer aspecten van belang dan alleen geluid en er moet gemeten worden vanaf de bedrijfsgrens. De afstand tussen de gebouwen is hierbij niet van toepassing.

PS Her bedoelde agrarische bedrijf is niet gevestigd op het adres \_\_\_\_\_