

Toetsing aan het Vab+ beleid

Als de ontwikkeling wordt getoetst aan voorgenoemde drie toetsingscriteria ontstaat globaal het volgende beeld:

Zoneringstoets:

De locatie is gelegen in het buitengebied in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is er sprake van verweving van functies. Een honden-/dierenpension past binnen deze verweving. Voor een nadere toetsing hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan.

Gezien het plangebied niet langs een hoofdroute ligt en niet in de nabijheid van een kern kan worden gesteld dat het er sprake is van 'overig gebied'. Voor overige gebieden geldt dat het aantal verkeersbewegingen beperkt dient te blijven tot 100 voertuigbewegingen per dag. Gezien de aard en omvang van de functie wordt gesteld dat hier ruim onder wordt gebleven (zie ook paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan).

Voorwaardentoets:

Aard en omvang:

1. De aard en omvang van het bedrijf moet passen binnen de bestaande bebouwing. Buitenopslag is niet toegestaan;
2. De omvang van de activiteiten dient beperkt te zijn tot 500 m², in de overige gebouwen mag wel opslag plaatsvinden;
3. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die in aanmerking komen voor een andere functie zijn gebouwen behorend bij een erf. Er zal dan ook altijd sprake moeten zijn van bij het gebouw behorende woning. De gebouwen dienen daarnaast minimaal 3 jaar aantoonbaar voor de agrarische functie in gebruik te zijn geweest.
4. De inrichting, verkeersaantrekkende werking en de uitstraling moet in overeenstemming zijn met de gebiedsperspectieven en de bebouwing moet kwaliteit uitstralen. De verkeersveiligheid voor overige weggebruikers zal betrokken moeten worden bij de beoordeling.

Milieukundige randvoorwaarden:

1. De nieuwe activiteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.
2. Het Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsgebouw (VAB) moet op minimaal 50 meter afstand staan van de grens van het bouwperceel van het naburige perceel

Het geheel wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De totale oppervlakte van de functie bedraagt circa 500 m². De rest van de bebouwing worden gebruikt voor opslag. Er is geen sprake van buitenopslag. In de regels van het bestemmingsplan is dit uitgesloten.

Het gaat om bebouwing die meer dan 3 jaar in agrarisch gebruik is geweest. Aan de inrichtingseisen ten aanzien van gebruik wordt voldaan. Eveneens wordt het geheel landschappelijk ingepast, is de ontwikkeling in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven en is er geen sprake van een aantasting van de verkeersveiligheid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar voorgaande paragrafen, waar deze aspecten uitgebreid aan de orde zijn geweest. Tot slot wordt gesteld dat er geen sprake is van een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven en wordt gesteld dat het perceel op meer dan 100 meter afstand van naburige percelen ligt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de paragrafen 5.5 en 5.6 van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk kwaliteitstoets

1. De nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap tot gevolg hebben;
2. Landschapsontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder strikte kwaliteitscriteria voorwaarden. Tot 2.000 m³ mag 2.000 m³ worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2.000 m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2.000 m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd

3. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn
4. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden; (behoudens een ondergeschikt terras)
5. Er mogen geen reclame-uitingen plaatsvinden (vergunningvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);
6. Het erf moet worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Een plan voor de landschappelijke inpassing van het erf dient betrokken te worden bij de aanvraag. Vooral op het erf te realiseren parkeerplaatsen dienen goed te worden ingepast.

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat aan leegstaande panden een vitale vervolgfunctie wordt gegeven. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast. Van vervangende nieuwbouw is geen sprake. Tevens is er geen sprake van buitenopslag en zal aan de eisen omtrent reclame-uitingen worden voldaan. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan.