

Bijlage 2: Zonerings- en kwaliteitstoets VAB+ beleid

Voorwaardentoets VAB+ beleid

Aard en omvang:

1. De aard en de omvang van het bedrijf moeten passen binnen de bestaande bebouwing. Buitenopslag is niet toegestaan. Ook als voor de aard van de activiteit buitenopslag nodig is, is dit niet toegestaan. Een uitzondering hierop is een kleinschalig terras.

Toets

De op het erf aanwezige voormalige agrarische bebouwing wordt tot een oppervlakte van maximaal 500 m² hergebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Van nieuwbouw ten behoeve van het aannemersbedrijf is vooralsnog geen sprake. Opslag vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, deze opslag wordt niet meegerekend binnen de 500 m² die mag worden gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf.

2. De omvang van een activiteit dient beperkt te zijn tot 500 m², in de overige gebouwen mag wel opslag plaatsvinden. Dit geldt niet voor activiteiten gericht op het be- en of verwerken van agrarische producten, dag en verblijfsrecreatie.

Toets

Zoals in het voorgaande al aangegeven wordt maximaal 500 m² aan bebouwing gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Buiten deze 500 m², de op het erf aanwezige voormalige agrarische bebouwing hebben een grotere oppervlakte dan 500 m², wordt gebruikt als opslagruimte of bijgebouw bij de woning.

3. Voor activiteiten gericht op be- en of verwerken van agrarische producten, dag en verblijfsrecreatie dient de omvang van de activiteit beperkt te blijven tot de bestaande bebouwing, danwel binnen de bestaande bouwmassa plaatsvinden.

Toets

Niet van toepassing.

4. 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.

Toets

In het voorliggende geval is sprake van een erf met daarop een één bedrijfswoning. De op het erf aanwezige voormalige agrarische opstallen zijn aanzienlijk langer dan 3 jaar aantoonbaar agrarisch in gebruik geweest.

5. Bedrijfsgebouwen van niet - agrarische bedrijven, paardenhouderijen, maneges e.d. komen ook in aanmerking voor een andere functie conform het VAB beleid. Dezelfde regels gelden voor gebouwen die vrijkomen uit deze functies.

Toets

Niet van toepassing.

6. 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.

Toets

Het initiatief is in overeenstemming met het gebiedsperspectief. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt opgemerkt dat sprake is van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen. Hier is in de toelichting van het bestemmingsplan al op ingegaan. Wat betreft de bebouwing is initiatiefnemer voornemens deze kwalitatief meer uitstraling te geven. Eén van de gebouwen is hiertoe al aangepast in die zin dat gevelbeplating is aangebracht die meer passend is in het gebied.

7. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegerichte detailhandel (max. 10% totaal oppervlakte).

Toets

Hier is geen sprake van.

Milieukundige randvoorwaarden

1. De nieuwe activiteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Toets

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan om alle milieu- en mgevingsaspecten waaronder het aspect geurhinder. Gebleken is dat het initiatief geen extra belemmeringen geeft voor omliggende agrarische bedrijven.

2. Voor gebieden binnen het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied, accent productie” moet er ook beoordeeld worden of er sprake is voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Toets

Het plangebied is niet gelegen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

3. Het Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsgebouw (VAB) moet op minimaal 50 meter afstand staan van de grens van het bouwperceel van het naburige perceel.

Toets

Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteitstoets VAB+ beleid

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;

Toets

Het initiatief voorziet in het hergebruiken van de bestaande bebouwing. Door deze bestaande bebouwing te hergebruiken wordt een nieuwe economische drager gegenereerd. Middels een inpassingsplan wordt de landschappelijke inpassing van het erf, het huidige erf is al redelijk goed landschappelijk ingepast, verder verbeterd. Hierbij is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2. Landschapsontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder strikte kwaliteitscriteria voorwaarden. Tot 2000 m³ mag worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000 m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000 m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd.

Toets

Middels dit wijzigingsplan wordt de bestemming van de gronden in het plangebied gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’. Binnen deze bestemming zijn de vorenstaande voorwaarden/eisen vertaald in de bestemmingsregels waardoor per definitie al aan deze voorwaarden voldaan moet worden ingeval van vervangende nieuwbouw.

3. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn

Toets

Er wordt vooralsnog geen nieuwe bebouwing opgericht.

4. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden; (behoudens een ondergeschikt terras)

Toets

Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het aannemersbedrijf. Opslag vindt plaats in de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

5. Er mogen geen reclame-uitingen plaatsvinden (vergunningvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);

Toets:

Er zijn vooralsnog geen reclame uitingen voorzien aan de gebouwen.

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.

Toets

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.2 uit de toelichting. Hieruit blijkt dat het erf momenteel al goed landschappelijk is ingepast, waar mogelijk worden verbeteringen aangebracht die de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten versterken.

7. In de omgevingsvisie is opgenomen dat grootschalige ontwikkelingen moet bijdragen in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om ook de VAB activiteiten hieraan te laten voldoen zal er in plannen groter dan 500 m² aandacht moeten worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (naast de reguliere landschappelijke inpassing)
 - Hierbij kan gedacht worden aan versterken landschapselementen, wandelroutes, aanleggen toeristische voorzieningen.

Toets

De nieuwe bedrijvigheid die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kent een maximale oppervlakte van 500 m². Hiermee is de activiteit niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling waardoor naast de reguliere landschappelijke inpassing geen aanvullende landschapsmaatregelen noodzakelijk zijn.