

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 werkplaats wordt ondergebracht in een bestaande schuur met een oppervlakte van 135 m². De tegenovergelegen kapschuur wordt gebruikt voor opslagdoeleinden (circa 340 m²). Er vindt geen buitenopslag plaats.

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:

Zie punt 1.

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 bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen zijn minimaal 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 het plangebied is gelegen aan een hoofdweg, de Bornsestraat. Hier worden activiteiten toegestaan met een verkeersaantrekkende werking van meer dan 100 voertuigen per dag. De voorgenomen activiteiten kent een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Slechts eenmaal per week worden er materialen geleverd en eenmaal per week worden materialen opgehaald. In totaliteit zal het dan ook gaan om circa 4 verkeersbewegingen per week. In eerste instantie worden de bedrijfsmatige activiteiten ondergebracht in bestaande bebouwing. In een later stadium is het mogelijk dat een deel van de bestaande bebouwing wordt vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw. Er zal geen sprake zijn van een uitbreiding van de oppervlakte aan

gebouwen en er wordt rekening gehouden met de maximale oppervlakte- en inhoudsmaten zoals opgenomen in het gemeentelijk VAB beleid. Door het realiseren van een nieuw gebouw, passend bij de omgevingskenmerken, wordt de uitstraling van het erf verbeterd.

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

Toets:

In dit wijzigingsplan wordt enkel productiegerichte detailhandel toegestaan waarbij de oppervlakte beperkt wordt tot maximaal 50 m².

8. Voor verblijfsrecreatieve functies geldt dat er maximaal 15 recreatie-eenheden (max. 30 bedden) mogen worden gerealiseerd. Als het gaat om een bijzonder en uniek plan (ter beoordeling aan de gemeente) is een verruiming hiervan mogelijk, waarbij een meerwaarde voor de recreatieve sector moet worden gerealiseerd. Het aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt minimaal 2. Het geheel moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en permanente bewoning is verboden.

Toets:

Niet van toepassing.

9. Recreatie: Een op recreatie gerichte activiteit dient een belangrijke toegevoegde waarde te leveren aan het toeristisch product Ootmarsum – Dinkelland.

Toets:

Niet van toepassing.

Zorg:

10. Voor nieuwe woonzorgaccommodaties op vrijgekomen agrarische locaties is in juni 2010 het beleid “nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied” door de raad van Dinkelland vastgesteld. Deze nota blijft onverkort van toepassing.
11. Voor zorg geldt dat dagbesteding voor een deel passend is binnen de hoofd agrarische bestemming, waardoor hier geen wijzigingsplanwijziging voor nodig is. Dagbesteding op een vrijgekomen erf dient via een wijzigingsplanwijziging uitgegeven te worden.

Toets:

Niet van toepassing.

12. Horeca-activiteiten max. 200 m² incl. max. 50 m² terras alleen voorzover vallend onder de definitie: Activiteiten gericht op het overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren gelieerd aan faciliteiten op het gebied van plattelandstoerisme. Niet zijnde accommodaties voor het houden van of de verhuur voor feesten en partijen. Zelfstandige horecabedrijven vallen niet onder het VAB beleid. Een uitzondering geldt voor kleinschalige horecagelegenheden waar voornamelijk koffie & thee worden geschonken met een maximale oppervlakte van 50 m². Onder kleinschalige horecagelegenheden waar o.a. koffie & thee worden geschonken vallen o.a. koffiehuisjes, theeschenkerijen e.d., omdat deze bij kunnen dragen aan het toeristisch product. Ook hier geldt dat de accommodatie niet gebruikt mag worden voor het houden van of de verhuur voor feesten en partijen.

Toets:

Niet van toepassing.

13. Randvoorwaarde is dat men beschikt over een drank en horecawetvergunning.

Toets:

Niet van toepassing.

14. Dat de locatie voldoet aan de inrichtingseisen ten aanzien van het gewijzigd gebruik, waarbij geldt dat de eisen moeten voldoen aan maximale invulling van het gebouw.

Toets:

De maximale oppervlakte die gebruikt mag worden ten behoeve van de nieuwe bedrijvigheid bedraagt maximaal 500 m². In dit wijzigingsplan wordt vastgelegd dat de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de nieuwe bedrijvigheid maximaal 500 m² (excl. opslag) bedraagt.

15. De activiteit mag niet voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen.

Toets:

In dit wijzigingsplan wordt het bestaande aantal woningen vastgelegd.

Nevenactiviteit:

1. Het bebouwd oppervlakte van een functie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf moet minder zijn dan 50% van het bebouwd van de agrarische functie (woonhuis- garage niet meegerekend). Voor functies die niet behoren tot dag- en of verblijfsreactie of het be- en of verwerken van agrarische producten geldt bovendien een maximale maat van 500 m².

Toets:

Niet van toepassing.

2. Indien meer ruimte nodig is, is er geen sprake meer van een nevenactiviteit en zal een omzetting van de bestemming nodig zijn, waarbij agrarische activiteit de nevenactiviteit wordt en er geen uitbreidingsruimte geboden kan worden aan de agrarische functie.

Toets:

Niet van toepassing.

Milieukundige randvoorwaarden:

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

Toets:

In de toelichting van het wijzigingsplan is uitgebreid ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn.

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:

Niet van toepassing.

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 afstandeis 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 voornemen gaat in eerste instantie uitsluitend uit van hergebruik van bestaande schuren. Mogelijk dat in de toekomst enkele bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ter vervanging een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw, passend bij de gebiedskenmerken, wordt het beeldkwaliteit van het erf verbeterd. Door het op een adequate wijze landschappelijk inpassen van het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan.

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

Toets:

In eerste instantie worden alle gebouwen behouden, aangezien deze nog in gebruik zijn of in gebruik worden genomen ten behoeve van de nieuwe bedrijfsfunctie. Het voornemen is om in een later stadium (over ongeveer 2 jaar) vervangende nieuwbouw te plegen. Het gebouw zal een oppervlakte krijgen van circa 200 m² en wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen binnenbak en paardenschuur (deels). De inhoud van het gebouw zal minder bedragen dan 2000 m³.

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

Toets:

In eerste instantie wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht. Bij vervangende nieuwbouw zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen het ontwerp worden getoetst aan de criteria opgenomen in de welstandsnota.

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

Toets:

Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van de nieuwe bedrijfsfunctie.

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.

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:

CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement heeft voor de ontwikkeling een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan gaat uit van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in de groene omgeving. De landschappelijke inpassingen bestaan onder meer uit het doortrekken van bestaande boomsingels en het opschonen van de eikengaard. De parkeerplaatsen op het erf worden op een adequate wijze ingepast.

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 VAB activiteit kent in dit wijzigingsplan een maximale oppervlakte van 500 m². Hiermee is de activiteit niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling.