

## **Beleidsnotitie buitengebied IJsselstein**

Verruimen van niet-agrarische (neven)activiteiten in  
het landelijke gebied

**Afdeling Beleid en Strategie**

Datum

6 april 2010



## **Beleidsnotitie buitengebied IJsselstein**

Verruimen van niet-agrarische (neven)activiteiten in het landelijk gebied.

### **Afdeling Beleid en Strategie**

Datum

6 april 2010



# Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid	7
3	Niet-agrarische nevenfuncties	9
4	Juridisch kader	12
5	Bijlagen	14
	- Bijlage I	toetsingscriteria recreatieve en horecafuncties
	- Bijlage II	toetsingscriteria overige functies
	- Bijlage III	gebruiksbepalingen bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid

## **1 Inleiding**

De beleidsnotitie voor het buitengebied van IJsselstein is voorbereid op verzoek van het college van burgemeester en wethouders. Steeds vaker ontvangt het college verzoeken van (met name) agrariërs voor het toelaten van niet-agarische nevenfuncties op agrarische bedrijven die niet passen binnen het bestemmingsplan. Het gaat onder meer om de realisatie van bed & breakfastvoorzieningen, theeschenkerijen e.d.

In deze notitie worden verschillende (nieuwe) niet-agrarische (neven)functies beschreven die het college, onder voorwaarden, wil toestaan bij agrarische bedrijven. Deze omvatten onder meer aan landbouwverwante functies, recreatieve functies, kleinschalige verblijfsrecreatie en kinderopvang. De notitie gaat als toetsingskader dienen voor het wel of niet toestaan van deze niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Daarnaast wordt een mogelijkheid gecreëerd voor het realiseren van bed & breakfastvoorzieningen en theeschenkerijen bij burgerwoningen in het landelijke gebied. Een bed & breakfastvoorziening of een theeschenkerij bij een burgerwoning moet, naast de criteria in de beleidsnotitie, ook voldoen aan de regeling bedrijven aan huis die in het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is opgenomen.

De notitie omvat het gehele buitengebied met uitzondering van de Noord IJsseldijk. Langs de Noord IJsseldijk zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Het gebied rondom de Noord IJsseldijk valt binnen het Groot Groengebied Utrecht West en vormt een onderdeel van de recreatieontwikkeling hierbinnen (zie de luchtfoto op de volgende pagina).



Luchtfoto landelijk gebied noordelijk van IJsselstein. De gronden langs de Noord IJsseldijk (gearceerde gedeelte) vallen buiten de reikwijdte van deze notitie



Luchtfoto landelijk gebied ten zuiden van IJsselstein

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid en de mogelijkheden voor agrarische en niet-agrarische nevenfuncties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden kort de verschillende niet-agrarische nevenfuncties beschreven die worden toegestaan binnen deze beleidsnotitie. Per functie worden de verschillende toetsingscriteria omschreven. De toetsingscriteria zijn terug te vinden in de bijlagen bij deze notitie. In hoofdstuk 4 wordt het juridisch kader en de toepassing van deze notitie beschreven.

## 2 Bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het landelijke gebied van IJsselstein met name bestemd is voor agrariërs. Zij moeten zo min mogelijk beperkt te worden in hun bedrijfsvoering, waarbij wel rekening gehouden moet worden met andere wetgeving zoals bijvoorbeeld de Wet geurhinder veehouderij. Niet-agrarische bestemmingen zoals, wonen en niet-agrarische bedrijven, die al in het landelijke gebied aanwezig zijn, zijn in het bestemmingsplan positief bestemd. De uitbreidingsmogelijkheden van deze bestemmingen zijn in het bestemmingsplan echter zeer beperkt.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten bij (met name) agrarische bedrijven. Dit is gedaan om de agrariërs mogelijkheden te bieden om hun inkomen te vergroten/aan te vullen. In de onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de nevenfuncties (agrarisch en niet-agrarisch) die op dit moment in het landelijk gebied mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan.

**Tabel 7a Niet-agrarische neventakken**

neventak	ter plaatse van agrarische bouwvlakken	ter plaatse van bouwvlakken met bestemming Woon-doeleinden	ter plaatse van bouwvlakken met bestemming Bedrijfsdoeleinden	ter plaatse van overige bouwvlakken
agrarische activiteiten bij wijze van hobby/wonen	☐	☐	☐	b
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	☐	●	☐	●
veehandelsbedrijven / africhtingsbedrijven voor paarden	☐	●	☐	●
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zonder maatgevend milieuaspect 'Verkeer'	●	●	☐	●
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met maatgevend milieuaspect 'Verkeer'	●	●	V	●
hoveniersbedrijven	☐	●	☐	●
opslag/stalling in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	☐	●	☐	●
verkoop eigen producten	☐	●	●	●
zorgboerderij	☐	●	●	●

paardrijactiviteiten	☐	●	●	●
kleinschalig kamperen	☐	●	●	●
verhuur fietsen/ kano's	☐	●	●	●
dierenpension voor kleine huisdieren	V	●	●	●

- b bestemming, waar op de plankaart aangegeven  
☐ rechtstreeks toelaatbaar, bij wijze van medebestemming  
V toelaatbaar na vrijstelling  
● niet toelaatbaar

De nevenfuncties die in deze notitie worden genoemd, zijn een verruiming van de nevenfuncties die in de bovenstaande tabel staan. De nevenfuncties in de notitie moeten een plek krijgen in de bestaande (voormalige) agrarische bebouwing. Nieuwbouw ten behoeve van een nevenfunctie is niet mogelijk. Voor het overige wordt aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan.



### 3 Niet-agrarische (neven)functies

Diverse ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, zoals schaalvergroting, kostenverhogingen, milieu-investeringen en realisering van het mestbeleid leiden er in steeds toenemende mate toe dat door bedrijfsbeëindiging gebouwen vrijkomen. Deze trend zal zich in de komende jaren nog versterkt voortzetten. Naast algehele bedrijfsbeëindigingen komen ook situaties voor waarbij de agrarische bedrijfsvoering slechts ten dele wordt beëindigd. Dan wordt niet het gehele bedrijfscomplex aan het agrarisch gebruik onttrokken, maar bijvoorbeeld slechts één gebouw (niet het hoofdgebouw). Er bestaat een groeiende vraag om deze vrijkomende bebouwing te gebruiken voor allerlei activiteiten die functioneel niet of minder aan het buitengebied zijn gebonden. Dit biedt kansen voor een nieuw vitaal landelijk gebied, maar het kan ook een bedreiging vormen voor de primaire functies.

Gezien de snelle veranderingen in de landbouwsector en de stimulering van de platteland vernieuwing en vitaliteit van het buitengebied zijn er, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, geen zwaarwegende planologische bezwaren tegen de vestiging van nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf.

Nevenfuncties bij agrarische bedrijven zijn bedoeld om het inkomen van de agrariërs aan te vullen. Op deze wijze kan worden bijgedragen aan het in stand houden van het agrarische bedrijf. In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid en de eerste herziening hiervan is een regeling opgenomen voor het toestaan van nevenfuncties (zowel agrarisch als niet-agrarisch) bij agrarische bedrijven. Nevenfuncties dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie. Om dit te waarborgen is in het bestemmingsplan een maximale oppervlaktemaat van 400m<sup>2</sup> voor nevenfuncties opgenomen. Deze oppervlaktemaat omvat zowel bebouwde als onbebouwde gronden die gebruikt worden voor de (diverse) nevenfuncties.

De regeling die het bestemmingsplan kent voor nevenactiviteiten is niet meer toereikend voor de wensen die bij diverse agrariërs en andere bewoners van het landelijke gebied leven. De beleidsnotitie is een aanvulling op de bestaande regeling voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven in het bestemmingsplan. Met deze beleidsnotitie wordt de maximale oppervlaktemaat voor nevenactiviteiten niet verruimd, met uitzondering van de functies poldersport en boerengolf, wel wordt het mogelijk gemaakt om meerdere nevenfuncties toe te staan dan dat het bestemmingsplan nu doet.

Deze beleidsnotitie stelt een algemene voorwaarde, naast de specifieke voorwaarden per functie, aan het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Het toestaan van nevenfuncties mag geen negatieve (milieu) gevolgen hebben voor omliggende agrarische bedrijven. Omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun agrarische bedrijfsvoering beperkt worden door de nevenfunctie(s) van een ander agrarisch bedrijf of een nevenfunctie bij een woonbestemming of niet-agrarische bedrijfsbestemming. Werpt een voorgenomen nevenfunctie een belemmering op voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, dan kan de nevenfunctie niet gerealiseerd worden.

De volgende nevenfuncties worden op grond van deze notitie toegestaan.

### 3.1 Recreatieve en horeca functies

#### **Boerengolf**

Boerengolf is een variatie op het reguliere golfspel waarbij het weiland wordt gebruikt als golfbaan. Maximaal 2 ha aaneengesloten weiland (zowel binnen als buiten het bouwvlak) mag gebruikt worden voor de nevenfunctie. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

#### **Poldersport**

Poldersport zijn sportieve groepsactiviteiten in de vorm van kanovaren, survival, zeskamp en vloten bouwen en daarmee gelijk te stellen activiteiten in een polderlandschap. Maximaal 2 ha aaneengesloten weiland (zowel binnen als buiten het bouwvlak) mag gebruikt worden voor de nevenfunctie. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

#### **Bed & breakfast**

Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie die de laatste tijd steeds meer in opkomst is. Bij een Bed & Breakfast voorziening moet worden gedacht aan het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt ten behoeve van toeristisch-recreatieve verblijf in een bewoond pand. De ruimtes zijn vaak eenvoudig van opzet en bestaan meestal slechts uit een slaapkamer en een (seperate) badkamer. Het ontbijt wordt over het algemeen in een gezamenlijke ruimte genuttigd, een zelfstandige kookgelegenheid ontbreekt dan ook, de aanwezigheid van een kleine kookplaat is wel toegestaan. Bed and Breakfast wordt gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft.

Gezien het kleinschalige karakter van de Bed & Breakfast activiteiten is het standpunt van de gemeente dat deze activiteiten passend kunnen zijn binnen een agrarische bestemming en een woonbestemming of bedrijfsbestemming. In sommige gevallen kan het realiseren van een Bed & Breakfast echter ook ongewenste situaties met zich mee brengen. Om deze ongewenste situaties te voorkomen moet aan een aantal criteria worden voldaan.

Om duidelijkheid te verschaffen in de discussie over wanneer wel en wanneer niet sprake is van een Bed & Breakfast voorziening wordt de volgende definitie gehanteerd:

*“Bed and Breakfast is een aan de woonfunctie of agrarische functie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur”*

In de notitie wordt een onderscheid gemaakt tussen een bed & breakfast voorziening bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen (woningen op gronden met de bestemming woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden). Voor beide bestemmingen zijn toetsingscriteria in de bijlage opgenomen. Voor het realiseren van bed & breakfast voorzieningen bij burgerwoningen moet ook worden voldaan aan de criteria voor aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid.

#### **Kampeerboerderij**

Een kampeerboerderij is een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie is onttrokken en dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen. In het

bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is een kampeerboerderij mogelijk als een vervolgfunctie. Het maximale oppervlak van het gebouw mag 250m<sup>2</sup> zijn.

Voor een kampeerboerderij als nevenfunctie in een voormalig agrarisch gebouw is een maximaal oppervlak van 100m<sup>2</sup> toegestaan. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

### **Theeschenkerij**

Een theeschenkerij is een bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning behorende gelegenheid waar thee en andere niet-alcoholische dranken geschonken worden en waar streekgebonden of producten van het eigen bedrijf verstrekt worden. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

## **3.2 Overige functies**

### **Tentoonstellingsruimte / museum**

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is het mogelijk om een tentoonstellingsruimte (na planwijziging) te realiseren als vervolgfunctie, niet als nevenfunctie. Voor een tentoonstellingsruimte / museum als nevenfunctie is het maximaal toegestane oppervlak 400m<sup>2</sup>. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

### **Kinderopvang**

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord en Zuid' wordt binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden' geen mogelijkheid geboden voor een kinderdagopvang als niet-agrarisch nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsvoering. In 2004 is de gemeentelijke beleidsnotitie voor kinderopvang als ondergeschikte nevenactiviteit bij agrarische bedrijven door het college vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De beleidsnotitie voor kinderopvang bij agrarische bedrijven wordt in deze notitie geïntegreerd. Voor de toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

### **Atelier**

Een ruimte of ruimtes in een voormalig agrarisch gebouw die, gelet op de indeling, geschikt en bestemd is voor creatieve doeleinden. Voor een atelier als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf is een maximaal oppervlak toegestaan van 400m<sup>2</sup>. Voor de overige toetsingscriteria wordt verwezen naar de bijlage.

## 4 Juridisch kader

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd. Met de wetwijziging zijn een aantal planfiguren (vrijstelling artikel 19, lid 1 en lid 2 WRO) vervallen. Hiervoor in de plaats is het projectbesluit gekomen. Met het vaststellen van deze beleidsnotitie moet ook een kader geschapen worden waarbinnen de verzoeken die passen binnen de criteria van deze notitie gerealiseerd kunnen worden.

### *Ontheffing artikel 3.23 Wro*

In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is het nog steeds mogelijk om ontheffing te verlenen voor zogenoemde kruimelgevallen (artikel 3.23 Wro), waaronder het wijzigen van functies van gebouwen. De verzoeken die onder de reikwijdte van deze notitie vallen, zijn vaak verzoeken om functiewijziging van een (voormalige) agrarische opstal of een bijgebouw. Het toepassen van functiewijzigingen buiten de bebouwde kom kan niet worden gerealiseerd met een ontheffing artikel 3.23. Het toepassen van deze ontheffing voor functiewijzigingen buiten de bebouwde kom wordt door de wet, op grond van artikel 4.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening uitgesloten.

### *Projectbesluit*

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro) is er ook een nieuw planfiguur gekomen, namelijk het projectbesluit. Het projectbesluit vervangt de vrijstellingsprocedures artikel 19, lid 1 en lid 2 WRO. De proceduretijd voor het volgen van een projectbesluit is nagenoeg gelijk aan de proceduretijd voor het wijzigen of (partieel) herzien van een bestemmingsplan.

In zijn vergadering van 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad besloten in principe geen toepassing te geven aan het projectbesluit tenzij er sprake is van dringende redenen.

### *Verzoeken die passen binnen de beleidsnotitie*

In 2011 / 2012 wordt gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid. Bij deze actualisatie wordt de beleidsnotitie in het bestemmingsplan geïntegreerd. Totdat het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid is geactualiseerd worden verzoeken die vallen binnen de reikwijdte van de notitie met een maatwerkconstructie opgepakt.

### *Maatwerk voor groene en blauwe diensten*

In de provinciale ruimtelijke verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen groene en blauwe diensten en overige agrarische nevenactiviteiten. In deze notitie wordt dit onderscheid niet gemaakt. Echter kan het zo zijn dat in bepaalde situaties een ruimere omvang van de niet-agrarische nevenactiviteit gewenst is. In dat geval wordt aansluiting gezocht bij de criteria die in de provinciale ruimtelijke verordening genoemd staan. Dit betekent dat er een mogelijkheid voor maatwerk bestaat voor die nevenactiviteiten die vallen onder de zogenoemde groene en blauwe diensten uit het provinciale beleid.

Groene en blauwe diensten zijn alle activiteiten op het gebied van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie die de kwaliteit van het landelijke gebied verhogen. Hieronder wordt ook verstaan activiteiten op het gebied van zorglandbouw, kinderopvang, educatie, horeca en (verblijfs)recreatie, waaronder bed & breakfast (verbrede landbouw) waarbij de agrarische activiteiten ten minste 10% van de bedrijfsvoering blijven bedragen.

Maatwerk wordt alleen toegepast bij agrarische bedrijven en moet voldoen aan de volgende criteria. Er moet een onderbouwing geleverd worden waaruit blijkt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en er geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

#### *Inspraak*

Ter voorbereiding op het definitief vaststellen van de beleidsnotitie wordt het ontwerp van de beleidsnotitie op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp van de beleidsnotitie. Deze zienswijzen worden betrokken bij het definitieve besluit van het college op de beleidsnotitie en kunnen leiden tot een aanpassing van de notitie.

Gedurende de termijn van inzage (10 september tot en met 21 oktober 2009) zijn 7 reacties ontvangen. Verder is de ontwerpnotitie besproken in het raadscluster Ruimte. De ingekomen reacties en de opmerkingen uit het raadscluster hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de beleidsnotitie.

## **Bijlagen**

# 1 Bijlage I toetsingscriteria recreatieve en horecafuncties

## Algemene criteria

De volgende algemene criteria zijn voor alle nevenactiviteiten van toepassing:

- De maximale oppervlaktemaat voor nevenfuncties is 400m<sup>2</sup>. Deze oppervlaktemaat kan zowel bebouwde als onbebouwde gronden omvatten die gebruikt worden voor de (diverse) nevenfuncties.
- De omringende agrarische bedrijven mogen geen negatieve (milieu) gevolgen hebben voor omringende agrarische bedrijven. Omringende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de nevenfunctie(s) van een ander agrarisch bedrijf of een nevenfunctie bij een woonbestemming of niet-agrarische bedrijfsbestemming.
- De realisatie van de nevenfunctie mag niet leiden tot een onevenredige toename van het gemotoriseerd verkeer.
- Er moet voldaan worden aan alle overige relevante wet- en regelgeving.

## Boerengolf

Maximaal 2 ha aaneengesloten weiland (zowel binnen als buiten het bouwvlak) mag gebruikt worden voor boerengolf. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 100m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- De gronden buiten het bouwvlak, die voor de nevenfunctie gebruikt worden, mogen niet worden bebouwd.

## Poldersport

- Maximaal 2 ha aaneengesloten weiland (zowel binnen als buiten het bouwvlak) mag gebruikt worden voor poldersport. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:
- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 100m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;

- De gronden buiten het bouwvlak, die voor de nevenfunctie gebruikt worden, mogen niet worden bebouwd.

### **Bed & breakfast**

Als niet-agrarische nevenactiviteit.

Bed and Breakfast is een aan de woonfunctie of agrarische functie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Een bed & breakfast voorziening is toegestaan als nevenfunctie bij een agrarische hoofdfunctie;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 75m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Het maximaal aantal bedden ten dienste van een bed & breakfast is 4 tot 6;
- Een bed & breakfast voorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid (keuken) niet is toegestaan;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen is 2,50 meter.

### **Bed & breakfast**

Bij burgerwoningen (woningen op gronden met de bestemming woondoeleinden of bedrijfsdoeleinden) in het landelijk gebied.

Het realiseren van een Bed & Breakfast voorziening binnen of bij een burgerwoning is toegestaan indien naast de criteria voor 'aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' (zie bijlage III, lid 4a), uitgezonderd het verbod op horeca-activiteiten, ook aan de volgende criteria worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Het maximaal aantal bedden ten dienste van een bed & breakfast is 4 tot 6;
- Een bed & breakfast voorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid (keuken) niet is toegestaan;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen is 2,50 meter.



## **Kampeerboerderij**

Een kampeerboerderij is een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie is onttrokken en dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Een kampeerboerderij is toegestaan als nevenfunctie bij een agrarische hoofdfunctie;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 100m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden;
- Speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen is 2,50 meter.

## **Theeschenkerij**

Als niet-agrarische nevenactiviteit.

Een theeschenkerij is een bij een agrarisch bedrijf behorende gelegenheid waar thee en andere niet-alcoholische dranken geschonken worden en waar streekgebonden of producten van het eigen bedrijf verstrekt worden. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Een theeschenkerij is toegestaan als nevenfunctie bij een agrarische hoofdfunctie;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 75m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden;
- Speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen is 2,50 meter.

## **Theeschenkerij**

Bij burgerwoningen (woningen op gronden met de bestemming woondoeleinden of bedrijfsdoeleinden) in het landelijk gebied.

Het realiseren van een theeschenkerij binnen of bij een burgerwoning is toegestaan indien naast de criteria voor 'aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' (zie bijlage III, lid 4a), uitgezonderd het verbod op horeca-activiteiten, ook aan de volgende criteria worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;

- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- Speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- De maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen is 2,50 meter.

## 2 Bijlage II toetsingscriteria overige functies

### Algemeen criterium

De volgende algemene criteria zijn voor alle nevenactiviteiten van toepassing:

- De maximale oppervlaktemaat voor nevenfuncties is 400m<sup>2</sup>. Deze oppervlaktemaat kan zowel bebouwde als onbebouwde gronden omvatten die gebruikt worden voor de (diverse) nevenfuncties.
- De omringende agrarische bedrijven mogen geen negatieve (milieu) gevolgen hebben voor omringende agrarische bedrijven. Omringende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de nevenfunctie(s) van een ander agrarisch bedrijf of een nevenfunctie bij een woonbestemming of niet-agrarische bedrijfsbestemming.
- De realisatie van de nevenfunctie mag niet leiden tot een onevenredige toename van het gemotoriseerd verkeer.
- Er moet voldaan worden aan alle overige relevante wet- en regelgeving.

### Tentoonstellingsruimte / museum

Voor een tentoonstellingsruimte / museum als nevenfunctie is het maximaal toegestane oppervlak 400m<sup>2</sup>. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Een tentoonstellingsruimte / museum is toegestaan als nevenfunctie bij een agrarische hoofdfunctie;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlak van voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- De bedoelde nevenfunctie is alleen toegestaan op goed ontsloten kavels;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### Kinderopvang

De kinderopvang dient een *ondergeschikte* nevenactiviteit te zijn bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- De kinderopvang wordt gerealiseerd in een voormalig agrarisch gebouw, nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, voor zowel de werknemers als voor de ouders die hun kinderen brengen en halen;
- De vestiging van een kinderopvang mag in geen geval de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven belemmeren. Bepalend hierbij zijn de normen uit de wet geurhinder veehouderij;
- Voldoen aan de criteria uit de Wet kinderopvang.

### **Atelier**

Een ruimte of ruimtes in een voormalig agrarisch gebouw die, gelet op de indeling, geschikt en bestemd is voor creatieve doeleinden. Voor een atelier als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf is een maximaal oppervlak toegestaan van 400m<sup>2</sup>.

- Het toegestane aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- Een atelier is toegestaan als nevenfunctie bij een agrarische hoofdfunctie;
- Voor de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen, maximaal 150m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing worden gebruikt. Nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak is niet toegestaan;
- De bedoelde nevenfunctie is alleen toegestaan op goed ontsloten kavels;
- Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden.

### 3 Bijlage III Gebruiksbepalingen bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid

#### Artikel 38 Gebruik van gronden en bouwwerken

##### Algemeen

1. Het is verboden gronden/water en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de betrokken grond gegeven (sub)bestemmingen, de daarbij behorende doeleindenomschrijvingen en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden/water te (laten) gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger, grond en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. voor het houden van wedstrijden voor motorvoertuigen of bromfietsen;
- e. als plaats voor het (laten) landen of opstijgen van ultralightvliegtuigen;
- f. voor groeps- en natuurkamperen zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 onder b en c van de Wet op de openluchtrecreatie;
- g. seksinrichtingen;
- h. detailhandel, anders dan voorzover die een normaal ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. speelautomatenhallen;
- c. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
- d. detailhandel, ander dan voorzover die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan.

4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 2 onder a t/m g wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende doeleindenomschrijving(en) en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt, mits niet buiten het bouwvlak en mits niet met een stapelhoogte van meer dan 1,5 m;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en);
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op het bij een woning behorende bouwvlak;
- d. het houden van een vakantieweek waarvoor inclusief de opbouw- en afbouwwerkzaamheden maximaal 4 weken gemoeid zijn, uitsluitend voor zover het gronden betreft die voorzien zijn van de aanduiding "evenemententerrein toegestaan".

4a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit ten hoogste 60m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

#### *Bijzondere gebruiksverboden*

6. Het is voorts verboden gronden/water buiten bouwvlakken te (laten) gebruiken.

#### *Scheuren van grasland*

Ten behoeve van het scheuren van grasland voor teelt van ruwvoedergewassen ter voorziening van eigen behoefte:

- in zones I, II, IV en V ter plaatse van de bestemming Bos;
- in zones I, II en IV ter plaatse van de bestemming Natuurdoeleinden alsmede in zone V ter plaatse van de subbestemming Nmp.

#### *Diepploegen*

Voor doeleinden die gepaard gaan met diepploegen:

- in zones I, II, IV en V ter plaatse van de bestemming Bos;
- in zones I, II en IV van de bestemming Natuurdoeleinden;
- in zone IV, buiten het weidevogelgebied.

#### *Ophogen/afgraven van gronden*

Voor doeleinden die gepaard gaan met het ophogen of afgraven van gronden in zones I en IV ter plaatse van de bestemming Natuurdoeleinden.

#### *Paden*

Voor de aanleg van verharde kavelpaden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering in zones I, II, IV en V ter plaatse van de bestemming Bos, in zones I, II en IV, ter plaatse van de bestemming Natuurdoeleinden, alsmede in zone VI buiten het weidevogelgebied.