

TOELICHTING
van het
bestemmingsplan

PARAPLUHERZIENING BUITENGEBIED BUNNIK
van de
GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer	:	75.00
IDnr.	:	NL.IMRO. 0312.bpBNKParapluBuiten-va01
Auteurs	:	<i>mRO</i> b.v. Afdeling Strategie&Beleid gemeente Bunnik
Versie	:	7 januari 2019
Vastgesteld d.d.	:	1 november 2018

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het instrument 'bestemmingsplan'	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Opbouw toelichting	7
2. DE ONDERWERPEN	8
2.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf.....	8
2.1.1 Inleiding	8
2.1.2 De regeling in het provinciale beleid	8
2.1.3 De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'	9
2.1.4 Overwegingen aanpassing geldende bestemmingsplannen buitengebied	10
2.1.5 De regeling in de parapluerziening	11
2.1.6 Toelichting op regeling in parapluerziening	13
2.2 Beroep- en bedrijf aan huis	14
2.2.1 Inleiding	14
2.2.2 De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'	14
2.2.3 Overwegingen aanpassing geldende bestemmingsplannen buitengebied	15
2.2.4 De regeling in de Parapluerziening	16
2.2.5 Toelichting op regeling in parapluerziening	17
2.3 Recreatief nachtverblijf (bed&breakfast)	18
2.3.1. Inleiding.....	18
2.3.2. Overleg initiatiefnemers B&B met gemeenteraad	18
2.3.3. Handreiking Stichting Bed&Breakfast	19
2.3.4. De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'	19
2.3.5. Overwegingen aanpassing bestemmingsplannen voor buitengebied	21
2.3.6. De regeling in de Parapluerziening	21
2.3.7. Toelichting op regeling in Parapluerziening	25
2.4 Vrijkomende agrarische bebouwing	26
2.4.1. Inleiding	26
2.4.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016).....	26
2.4.3. De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'	31
2.4.4. Overwegingen aanvulling bestemmingsplannen voor buitengebied	36
2.4.5. De regeling in de parapluerziening	37
2.5 Kamerbewoning	38
2.5.1. Inleiding.....	38
2.5.2. De geldende regeling	39
2.5.3. Overwegingen aanpassing	39
2.5.4. De regeling in de parapluerziening	40
2.6 Mantelzorg.....	41
2.6.1. Inleiding.....	41
2.6.2. De geldende regeling	41
2.6.3. Overwegingen aanpassing	41
2.6.4. De regeling in de parapluerziening	42
2.7 Plattelandswoning.....	42

2.7.1. Inleiding.....	42
2.7.2 De geldende regeling	43
2.7.3 Overweging aanpassing.....	43
2.7.4 De regeling in de parapluherziening	44
2.7.5 Toelichting op regeling in parapluherziening	45
2.8 Parkeren.....	45
2.8.1. Inleiding.....	45
2.8.2 De geldende regeling	45
2.8.3 Overwegingen aanpassing	45
2.8.4 De regeling in de parapluherziening	46
2.9 Handhaving en toezicht	46
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	46
4. JURIDISCHE ASPECTEN	47
5. MAATSCHAPPELIJKE- EN ECOMOMISCHE HAALBAARHEID	48
5.1 Maatschappelijke haalbaarheid	48
5.2 Economische haalbaarheid	48

BIJLAGE:

NOTA VAN ZIENSWIJZEN 30 AUG 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de **Collegeagenda 2014-2018 'Binden en bewegen'** (Collegeagenda) en de **Omgevingsvisie Kromme Rijngebied** (vastgesteld op 30 maart 2017) pleit het gemeentebestuur van Bunnik voor meer flexibiliteit en versimpeling van het gemeentebeleid. Naar aanleiding daarvan zijn de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik nog eens kritisch doorgenomen op flexibiliteit en versimpeling.

Voor het buitengebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' dat bij gerechtelijke uitspraak van 24 oktober 2012 is aangepast (en sinds die datum onherroepelijk is), en nadien nog voor 3 locaties is gewijzigd op grond van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Verder is nadien nog voor 13 locaties in het buitengebied een zogenaamd postzegelbestemmingsplan vastgesteld.

Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' de belangrijkste regelgeving voor het buitengebied. Vrijwel alle andere bestemmingsplannen zijn later vastgesteld dan voornoemd bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', waarbij de regels daaruit –indien relevant– zo veel mogelijk zijn overgenomen. Reden hiervoor vormt het streven naar een eenduidig planologisch regime voor (vergelijkbare situaties in) het buitengebied.

In de vigerende bestemmingsplannen komt een aantal onderwerpen voor die een meer flexibele regeling in het bestemmingsplan behoeven en waar met een beknopte aanvulling van de huidige regelingen 'quick wins' bij de vergunningverlening zijn te behalen.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf;
2. Beroep- en bedrijf aan huis;
3. Bed & breakfast;
4. Vrijkomende agrarische bebouwing;
5. Kamerbewoning;
6. Mantelzorg;
7. Plattelandswoning;
8. Parkeren.

Deze onderwerpen sluiten nauw aan bij de vraagstukken die de gemeente voor de 'Omgevingsvisie Kromme Rijngebied' heeft opgehaald. Zo is er in het kader van recreatie en toerisme in de Omgevingsvisie aangegeven dat het moeilijk is om een toeristisch recreatief initiatief van de grond te krijgen. Het is duur, kent veel voorwaarden, de procedures duren lang en de haalbaarheid van een initiatief is onzeker.

Met de onderhavige parapluregeling is beoogd om daar conform de College-agenda verbetering in te brengen (sneller, goedkoper en minder regels).

1.2 Het instrument 'bestemmingsplan'

Gemeenten zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor hun gehele grondgebied digitale bestemmingsplannen vast te stellen. In het bestemmingsplan worden bestemmingen aangewezen (bijvoorbeeld wonen, agrarisch of bedrijf) en worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemmingen geregeld. Het bestemmingsplan betreft een wettelijk instrument dat niet op zich zelf staat, maar is ingebed in een systeem van regelgeving en jurisprudentie. De gevolgen van

flexibilisering en versimpeling van het bestemmingsplan hangen nauw samen met deze systematiek. Zo worden omgevingsvergunningen voor bouwen en gebruik getoetst aan het bestemmingsplan in een 'gebonden vergunningensysteem'. Daarnaast kent de Wet naast het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om daar bij vergunningverlening van af te wijken. Ook bevat de Wet ruimtelijke ordening een planschaderegeling voor schade als gevolg van een nieuw bestemmingsplan of afwijkingsbesluit dat ruimere mogelijkheden biedt ten nadele van een belanghebbende (en waarvan het niet redelijk is deze voor rekening van belanghebbende te laten komen).

Gebonden vergunningensysteem

In het kader van de flexibilisering en versimpeling van bestemmingsplannen is van belang dat het vergunningstelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een gebonden systeem is. Als een aanvraag voldoet aan de geldende regels, dan moet de vergunning ook worden verleend en kan het College van burgemeester en wethouders (of een ander bevoegd gezag) de vergunning niet meer om andere redenen weigeren. Hoe ruimer en flexibeler de regels in het bestemmingsplan, hoe minder sturings- en bijsturingsmogelijkheden voor het bevoegde gezag, en dus ook hoe minder rechtszekerheid voor de burger.

Flexibiliteit voor de initiatiefnemer gaat per definitie ten koste van de rechtszekerheid van de andere burger, en dat zijn geen vaste rollen. Burgers zijn de ene keer initiatiefnemer en de andere keer belanghebbende burger. In het bestemmingsplan dient een afweging van alle betrokken belangen plaats te vinden.

Flexibiliteit en deregulering door de wetgever

De wetgever zelf is ook bezig geweest met flexibilisering en deregulering van de regels en procedures rond het bouwen. In 2014 zijn nieuwe regelingen ten aanzien van 'vergunningvrij bouwen' en zogenaamde 'kruimelgevallen' in werking getreden. Daarin staan mogelijkheden om zonder vergunning te bouwen (vergunningvrij) en regels om eenvoudig van het bestemmingsplan te kunnen afwijken. Volgens deze laatstgenoemde wettelijke regeling is het bestemmingsplan in beginsel leidend, maar kan er bij weinig ingrijpende ontwikkelingen een nadere belangenafweging plaatsvinden aan de hand van het concrete geval.

In die relatief weinig ingrijpende gevallen (de zogenaamde kruimelgevallen) kan met een reguliere vergunningprocedure (acht weken) van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Planschade

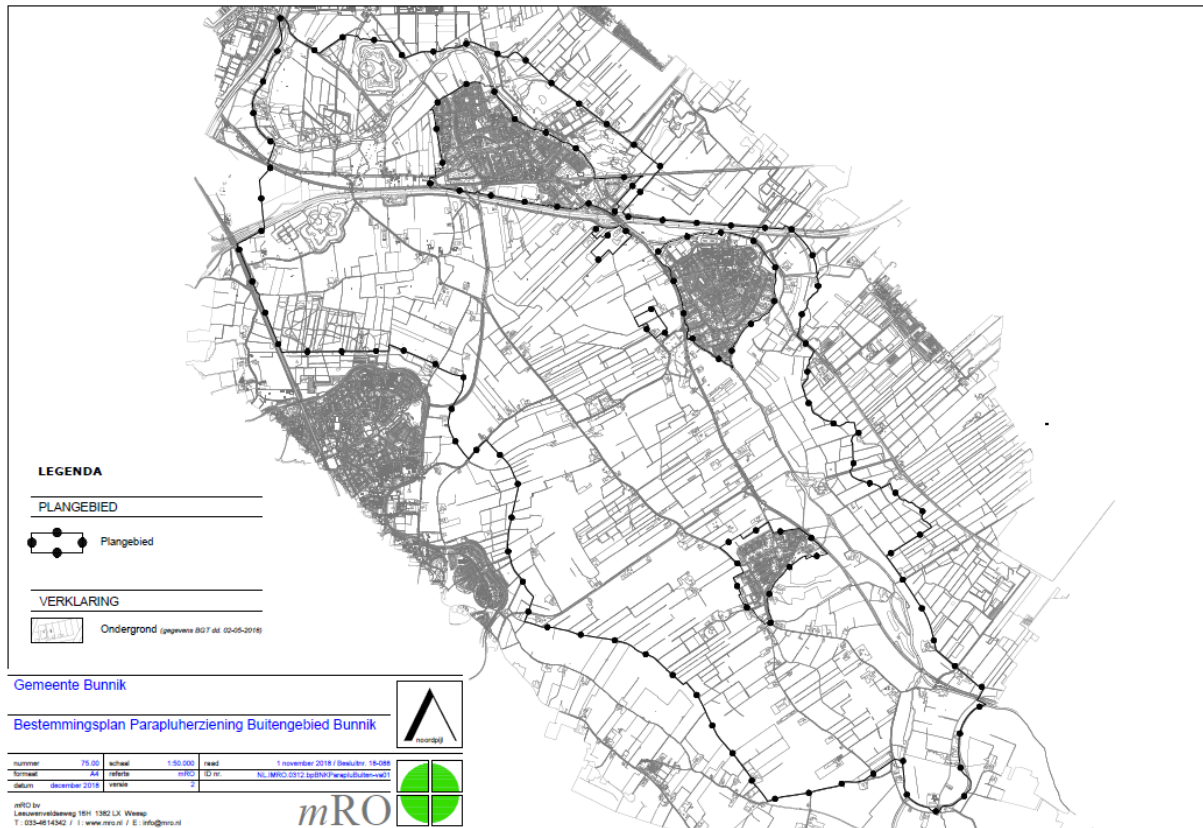
Zoals hiervoor gemeld, voorziet de Wet ruimtelijke ordening in een 'planschaderegeling' op grond waarvan degene die schade lijdt of zal lijden -in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak-, een tegemoetkoming in deze schade bij de gemeente kan vragen. Dit geldt o.m. voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

Deze regeling is van belang omdat een planologische verruiming en flexibele regeling voor de één, kan betekenen dat een ander wordt geconfronteerd met een planologische verslechtering, waardoor die ander schade lijdt. Denk aan een waardevermindering van het onroerend goed omdat het woon- en leefklimaat verslechtert. Een nieuwe regeling in het bestemmingsplan kan planologisch heel goed aanvaardbaar zijn, maar vervolgens wel leiden tot planschade. Een onbegrensde verruiming van mogelijkheden kan derhalve vergaande consequenties hebben.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze parapluperziening omvat het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (dus exclusief de stedelijke kernen:

Bunnik, Odijk en Werkhoven) en de daarin voorkomende locaties waarvoor een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan is vastgesteld en de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Vinkenburg' en 'Fort bij Vechten'.



1.4 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 van deze toelichting komen elk van de 8 genoemde onderwerpen aan de orde en wordt per onderwerp telkens gestart met een korte inleiding, gevolgd door de huidige regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (dat ook voor de andere vigerende bestemmingsplannen representatief is) en wordt afgesloten met de nieuwe regeling. Voor het onderwerp 'Vrijkomende agrarische bebouwing' zijn daarnaast nog het provinciale beleid en het bepaalde in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied beschreven (zie paragraaf 2.4).

Voor de leesbaarheid van deze toelichting zijn de aangehaalde artikelen uit andere plannen/provinciale verordening/beleid met een kleur gemarkeerd. Het geldende bestemmingsplan of geldend beleid met een grijze markering en de nieuwe paraplueregeling met een gele markering.

In hoofdstuk 3 zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een algemene toelichting op de juridische aspecten van deze parapluherziening. In hoofdstuk 5 komen tot slot de maatschappelijke en economische haalbaarheid aan bod.

2. DE ONDERWERPEN

2.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

2.1.1 Inleiding

De agrarische sector is in Bunnik van wezenlijk economisch belang en in het buitengebied een belangrijke economische drager van het landschap en de natuur. Een gezonde agrarische sector is dus van levensbelang voor het buitengebied. Maar de sector heeft het moeilijk en de regio staat onder stedelijke druk.

Om de sector meer armslag te geven en de recreatieve functie van het buitengebied verder te versterken, wenst de gemeente een verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het agrarische bedrijfsperceel en de agrarische bedrijfsgebouwen. De geldende bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' bevat daarvoor al regels. Die van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' worden hierna in paragraaf 2.1.3 beschreven.

2.1.2 De regeling in het provinciale beleid

Meer recent, op 4 februari 2013, hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. De vaststelling van de Herijking 2016 heeft plaatsgevonden op 12 december 2016. Deze Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat regels voor nevenactiviteiten bij een functionerend agrarisch bedrijf. Deze luiden als volgt:

Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)

Artikel 4.13 Agrarische bedrijven

8. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'agrarische bedrijven' kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten, en;
- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel, en;
- c. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar, en;
- d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

9. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'agrarische bedrijven' of als 'landbouwwontwikkelingsgebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Toelichting

In het gehele landelijk gebied zijn niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk. Deze nevenactiviteiten vallen niet onder de definitie van "verstedelijking" (zie artikel Algemene bepalingen). Bij nevenactiviteiten kan gedacht worden aan zorglandbouw, recreatie, kinderopvang, boerderijeducatie, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Voor deze activiteiten moet ruimte worden gevonden binnen het bestaande bouwvlak. Nevenactiviteiten moeten ruimtelijk ondergeschikt blijven aan de agrarische activiteiten. Voorkomen moet worden dat de nevenactiviteit hoofdactiviteit wordt, zonder dat voldaan wordt aan de sloopverplichting die van toepassing is bij de bedrijfsvestiging na beëindiging van de agrarische activiteiten.

Negende lid: Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk besluit is verankerd.

Op basis van een goede ruimtelijke ordening wordt verwacht dat aangetoond wordt dat geen significante negatieve effecten optreden op de wezenlijke waarden en kenmerken van nabijgelegen natuur.

2.1.3 De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' zijn nevenactiviteiten bij Agrarisch bedrijf via afwijking mogelijk gemaakt volgens de onderstaande regeling. Ten behoeve van de nevenactiviteiten zijn via afwijking ook extra bouwmogelijkheden opgenomen:

3.5.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruiken en verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak bij een agrarisch bedrijf voor de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten, tot ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:

- a. veehandelsbedrijf, agrarisch loonwerkbedrijf, bewerking en verwerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd, tot 500 m²;
- b. paardenpension, tot 500 m²;
- c. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij, tot 700 m²;
- d. atelier, tentoonstellingsruimte, tot 300 m²;
- e. "bed and breakfast"-appartementen, per agrarisch bedrijf ten hoogste 5 van maximaal 200 m³ per appartement, in de bedrijfswoning of in daaraan aangebouwde bedrijfsgebouwen, dan wel in bestaande vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- f. kampeerboerderij, tot 700 m²;
- g. zorgboerderij, met overnachtingsmogelijkheden voor ten hoogste 5 personen, tot 700 m²;
- h. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis of een terras, tot 70 m²;
- i. opslag van caravans, campers, boten en daarmee vergelijkbare objecten, tot 1000 m²;

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder d en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
2. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a, b en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 500 m²;
3. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder c, e, f, g en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 700 m²;
4. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a t/m i genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 1000 m²;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op de met de omgevingsvergunning verleende afwijking van het toegestane gebruik;
6. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige heeft daaromtrent geadviseerd;
7. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig

- grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
10. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

3.3.3 Extra bebouwing voor ondergeschikte nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van extra bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten zoals genoemd in 3.5.2 bij het agrarische bedrijf, mits:

- a. er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
- b. de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen ongeschikt zijn voor de ondergeschikte nevenactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd;
- c. het extra bebouwing betreft ten behoeve van de uitoefening van groen-blauwe diensten;
- d. de extra bebouwing blijkt een daartoe opgesteld, deugdelijk bedrijfsplan noodzakelijk is voor de uitoefening van de niet-agrarische activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd;
- e. de extra bebouwing blijkt een daartoe opgesteld, deugdelijk beeldkwaliteitsplan leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- f. de oppervlakte van de extra bebouwing niet meer dan 300 m² bedraagt;
- g. de goothoogte van de extra bebouwing niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- h. de dakhelling van de extra bebouwing niet minder dan 15 en niet meer dan 50 graden bedraagt.

2.1.4 Overwegingen aanpassing geldende bestemmingsplannen buitengebied

De geldende regels in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', voorzien in een bepaling die nevenactiviteiten alleen via een afwijking mogelijk maken. Dat vergt in veel gevallen onnodige kosten voor een initiatiefnemer, een langere proceduretijd en onnodige capaciteit van het ambtelijke apparaat.

Daarom heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om in de parapluperziening nevenactiviteiten bij een reëel agrarisch bedrijf bij recht mogelijk te maken. Hierbij gelden echter wel strikte regels voor onder meer de maximale omvang en gelden kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Bij deze laatste is het beschreven gebruik alleen toelaatbaar als de initiatiefnemer vooraf aan de (kwalitatieve) plicht voldoet om bijvoorbeeld het parkeren op eigen erf landschappelijk in te passen.

In beginsel gaat het om medegebruik van de bestaande gebouwen. Uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteiten mag uitsluitend onder voorwaarden plaatsvinden. Dit om verdringing van de agrarische functie te voorkomen.

Voor de regeling in de parapluperziening is nauw aangesloten bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

2.1.5 De regeling in de parapluherziening

In de agrarische bestemmingen wordt de volgende regeling opgenomen:

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (...)
- b. het medegebruik van het agrarische bouwvlak en de agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) van een reëel agrarisch bedrijf, voor:
 1. agrarisch verwante nevenactiviteiten;
 2. recreatieve nevenactiviteiten;
 3. zorg-nevenactiviteiten;
 4. opslag en stalling in de bestaande gebouwen als nevenactiviteit;
 5. een combinatie van nevenactiviteiten onder a t/m d.
- c. (...)
- d. enzovoort

Lid 2 Bouwregels

Ten behoeve van het medegebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) voor de in lid 1, onder b, genoemde nevenactiviteiten mag de bestaande bebouwing worden uitgebreid onder de volgende voorwaarden:

1. de grondoppervlakte van de uitbreiding en/of nieuwbouw bedraagt in totaal maximaal 300 m²;
2. de bouwregels voor de agrarische bestemming worden in acht genomen;
3. de gebruiksregels voor nevenactiviteiten worden in acht genomen;
4. de uitbreiding en/of nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast volgens een uitgewerkte inrichtingstekening die burgemeester en wethouders hebben goedgekeurd;
5. de uitbreiding en/of nieuwbouw wordt stedenbouwkundig en architectonisch ingepast volgens een uitgewerkte beeldkwaliteitstekening die burgemeester en wethouders hebben goedgekeurd.

Lid 4 Gebruiksregels

sublid 4.1 medegebruik voor nevenactiviteiten:

Bij het medegebruik van het agrarische bouwvlak en de agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) voor de in lid 1, onder b, genoemde nevenactiviteiten gelden de volgende algemene gebruiksregels:

1. de nevenactiviteiten dienen te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische activiteiten;
2. de nevenactiviteiten dienen te allen tijde een onderdeel te vormen van de bedrijfsvoering van het volwaardige agrarische bedrijf en uitsluitend of mede uitgevoerd te worden door de agrariër zelf of een andere bewoner van de agrarische bedrijfswoning;
3. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven mag daardoor niet worden belemmerd;
4. het parkeren ten behoeve van de nevenactiviteiten dient op het agrarische bouwvlak plaats te vinden;
5. op het agrarische bouwvlak is geen opslag of stalling in de open lucht toegestaan ten behoeve van de nevenactiviteiten;
6. de nevenactiviteiten mogen niet leiden tot een onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden, in vergelijking met het agrarische gebruik.

Waarbij voor de genoemde nevenactiviteiten nog de volgende specifieke gebruiksregels gelden:

7. Agrarisch verwante nevenactiviteiten:

- a. voor een veehandelsbedrijf, agrarisch loonwerkbedrijf, bewerking en verwerking van agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd, tot een vloeroppervlakte van maximaal 500 m².
- b. voor een paardenpension, tot een vloeroppervlakte van maximaal 500 m².

8. Recreatieve nevenactiviteiten:

- a. voor een bed&breakfast, tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m² voor maximaal 10 slaapplekken;
- b. voor een kampeerboerderij, waarbij gasten hun nachtverblijf hebben in de agrarische opstallen, tot een vloeroppervlakte van maximaal 700 m²;
- c. voor kamperen bij de boer tot een maximum vloeroppervlakte van 300 m² (binnen het agrarisch bouwvlak);
- d. voor een kinderboerderij en/of boerderij-educatie, tot een vloeroppervlakte van maximaal 700 m²;
- e. voor natuur- en/of milieueducatie, tot een vloeroppervlakte van maximaal 700 m²;
- f. voor horeca ten dienste van het extensief recreatief medegebruik van het buitengebied zoals een theehuis of een terras, tot een vloeroppervlakte van maximaal 70 m²;
- g. voor leisure en/of wellness, zoals poldersport of een sauna, tot een oppervlakte van maximaal 70 m²;
- h. voor een atelier en/of tentoonstellingsruimte/galerie, tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m².
- i. voor vergader ruimte en/of presentatieruimte (in combinatie met recreatieve activiteiten), tot een vloeroppervlakte van maximaal 70 m²;

9. Zorg-nevenactiviteiten:

voor een zorgboerderij, waarbij uitsluitend dagbehandeling plaatsvindt, tot een vloeroppervlakte van maximaal 700 m² voor maximaal 10 personen;

10. Opslag en stalling als nevenactiviteiten:

opslag en stalling van boten, caravans, campers en daarmee vergelijkbare objecten, in de bestaande bedrijfsgebouwen tot een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m².

11. Combinatie van nevenactiviteiten:

Bij een combinatie van nevenactiviteiten geldt voor elke afzonderlijke nevenactiviteit de maximumvloeroppervlakte zoals hiervoor per nevenactiviteit voorgeschreven, en mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van de betrokken nevenactiviteiten nooit meer bedragen dan de maximumvloeroppervlakte van de betrokken nevenactiviteit met de grootste toegestane vloeroppervlakte.

sublid 4.2. Voorwaardelijke verplichting

- a. Het medegebruik van het erf (op het agrarisch bouwvlak) voor de genoemde nevenactiviteiten is uitsluitend toegestaan als de beoogde nevenactiviteiten vooraf worden gemeld bij het bevoegde gezag.
- b. Het medegebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen en het agrarisch bouwvlak voor de genoemde nevenactiviteiten is uitsluitend toegestaan als

de beoogde nevenactiviteiten vooraf worden gemeld bij het bevoegde gezag.

2.1.6 Toelichting op regeling in parapluherziening

Voorwaarden uitoefening nevenactiviteiten

Bij medegebruik van het agrarische bouwvlak moet te allen tijde sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Nevenactiviteiten dienen namelijk onder meer om de (volwaardige) agrarische functie 'overeind te houden', dit mede ten behoeve van het behoud van de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijke gebied. Daarom ook moet het medegebruik onderdeel vormen van de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en mag geen sprake zijn van een externe exploitant van de nevenactiviteiten. Een professionele horecaonderneming is bijvoorbeeld uitgesloten.

Het medegebruik van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen op het bestaande agrarische bouwvlak is onder de geldende voorwaarden (onder meer ten aanzien van omvang) als passend aangemerkt. Deze gebouwen zijn immers al aanwezig en de impact van het toegelaten medegebruik op de omgeving is qua zwaarte vergelijkbaar met die bij een maximale invulling van de geldende agrarische bestemming.

Daarbij zijn eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van deze bestaande gebouwen niet op zijn plaats. Als ook het erf bij de gebouwen voor de nevenactiviteiten in gebruik wordt genomen, is wel een landschappelijke inpassing vereist. Daartoe is een kwalitatieve verplichting in de regels opgenomen. Het medegebruik van het erf voor nevenactiviteiten is toegestaan onder de voorwaarde dat vooraf een inrichtingstekening ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders wordt voorgelegd.

Nu het medegebruik van het agrarische bouwvlak en de agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) bij recht is toegestaan, is het wel gewenst dat de gemeente een signaal ontvangt wanneer een agrariër zijn nevenactiviteiten in omvang en/of soort wijzigt. Dus ook wanneer hij nevenactiviteiten voor het eerst nevenactiviteiten gaat ontplooiën. Daarom is voor deze situaties een meldingsplicht opgenomen via een voorwaardelijke verplichting.

Toevoeging beperkte oppervlakte bebouwing voor nevenactiviteiten

In afwijking van het provinciale beleid is niet alleen het medegebruik van de agrarische bestemming voor nevenactiviteiten mogelijk gemaakt, maar ook een beperkte uitbreiding van bebouwing en/of oprichting van een nieuw gebouw (maximaal 300 m²). De reden daarvoor is dat dit al een bestaande regeling betreft in het geldende bestemmingsplan. De huidige gebruikers kunnen zich voor dit aspect beroepen op bestaande rechten. Het 'wegbestemmen' hiervan kan tot planschadeclaims leiden.

Daar komt bij dat de bestaande gebouwen zich lang niet altijd lenen voor de beoogde nevenactiviteiten, terwijl bezwaren ontbreken tegen een verantwoorde uitbreiding/nieuwbouw. Denk bijvoorbeeld aan een toiletunit of een overkapping van een terras. De regeling bevat wel de nodige voorwaarden die de ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen. Zo zijn een uitgewerkte inrichtingstekening en beeldkwaliteitstekening vereist.

Bed & breakfast als nevenactiviteit

Voor een bed & breakfast als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf is aangesloten bij de mogelijkheden van de PRV (maximaal 300 m²), maar wel met een maximum van tien slaappleatsen. Zie hierna onder paragraaf 2.3. Volgens de Stichting bed & breakfast kom je bij meer dan tien slaappleatsen in het vaarwater van de reguliere hotel- en recreatiesector. Daarom is hier vastgehouden aan het genoemde maximum, maar mag deze nevenactiviteit wel meer vierkante meters in beslag nemen dan bij een

'gewone' (niet voormalige agrarische bedrijfs)woning in het buitengebied. Het idee daarachter is dat het om het medegebruik van bestaande gebouwen gaat.

2.2 Beroep- en bedrijf aan huis

2.2.1 Inleiding

Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn onlosmakelijk aan de woonfunctie gebonden. Een bewoner mag zijn eigen woning in beginsel gebruiken voor een huisartsenpraktijk of een advocatenkantoor, maar bijvoorbeeld ook voor een kapsalon of een meubelstofeerderij aan huis. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het gebruik van een woning voor deze beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, in beginsel niet kan worden uitgesloten. Vereist is wel dat deze activiteiten de woonfunctie niet mogen verdringen en dat de activiteiten moeten passen in een woonomgeving of in de omgeving van een 'rustig buitengebied'. In deze parapluherziening is een regeling opgenomen, die op de Collegeagenda is gebaseerd en aan de genoemde randvoorwaarden voldoet.

2.2.2 De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is al een regeling opgenomen voor aan gebonden beroep en voor bedrijfsactiviteiten aan huis. Die regeling ziet er als volgt uit:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;*
- b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;*
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;*
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;*
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;*
- f. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;*
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.*

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

SBI-CODE		OMSCHRIJVING
	nummer	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
511		Handelsbemiddeling (kantoren)
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
55	-	LOGIES-, MAALTIDJEN- EN DRANKENVERSTREKKING
5552		Cateringbedrijven
60	-	VERVOER OVER LAND
6022		Taxibedrijven
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE
641		Post- en koeriersdiensten
642	A	Telecommunicatiebedrijven
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)
9234		Muziek- en balletscholen
9234.1		Dansscholen
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.
9262	F	Sportscholen, gymnastiekscholen
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.

2.2.3. Overwegingen aanpassing geldende bestemmingsplannen buitengebied

Verruiming voorwaarden op basis van Collegeagenda

De geldende regels in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', voorzien al in een bepaling die aan huis verbonden beroep en of bedrijfsactiviteiten bij recht mogelijk maken. De daaraan verbonden voorwaarden worden met het oog op de inhoud en de bedoeling van de Collegeagenda echter door zowel de burger als de gemeente als te beperkend ervaren. In een dergelijke situatie dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit brengt in veel gevallen onnodige kosten voor een initiatiefnemer met zich mee, alsook een langere proceduretijd en onnodige belasting van de capaciteit van het ambtelijke apparaat. Daarom heeft het gemeentebestuur in de parapluherziening gekozen voor een verruiming van de voorwaarden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Opstellen specifieke Staat van beroepen en bedrijfsactiviteiten aan huis

Ook is een aanpassing van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' gewenst. De huidige staat is afgestemd op een bedrijvenlijst (met reguliere bedrijven), terwijl het gaat om activiteiten in de eigen woning. Om die reden is een specifieke Staat van

beroepen en bedrijfsactiviteiten aan huis' opgesteld. Daarin zijn beroepen en bedrijfsactiviteiten genoemd, die met enige regelmaat voorkomen in woningen.

2.2.4. De regeling in de Parapluherziening

De regeling komt er dan als volgt uit te zien:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m², en een maximum van 150 m² op percelen met een oppervlakte van 1.500 m² of meer;
- b. de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf uitoefent, met ten hoogste twee personen die structureel ter plaatse werken, maar daar niet hun hoofdverblijf hebben;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeer- en/of verkeersdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in deze Staat genoemde activiteiten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de verkoop zoals genoemd in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis';
- f. geen autoreparatiebedrijf wordt uitgeoefend;
- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening zich maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel bevindt van maximaal 1 m²;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt.

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis:

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor dierenarts, huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.

Kledingmakerij, waaronder:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

Computerservice- en informatietechnologiebedrijven

- waaronder mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de levering elders plaatsvindt.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Onderwijs

- autorisatieschool;
- onderwijs (coaching) niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Maatschappelijk

- kinderdagverblijf.

Overige dienstverlening

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Bedrijven

- een individuele ondernemer zoals een loodgieter, een schilder of een metselaar, met een kleine werkplaats binnen het toelaatbare aantal vierkante meters.

Verkoop

- verkoop van producten in het kader van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals de verkoop van haarproducten in het kader van een kapsalon en de verkoop van sierraden in het kader van een zilver- en goudsmederij.
- Internetverkoop, waarbij ter plaatse geen levering is toegestaan (afhalen) en ook geen uitstalling ten verkoop (etalage/showroom).

2.2.5. Toelichting op regeling in parapluherziening**Versoepeling voorwaarden**

Net als voorheen worden de beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan en hoeft daarvoor niet eerst een vergunning te worden aangevraagd. Het medegebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis is wel aan regels gebonden. In de lijn van de College-agenda heeft het gemeentebestuur deze regels echter versoepeld ten opzichte van de geldende regelingen in de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Eén voorwaarde voor de uitoefening van het medegebruik van de woning en de bijbehorende bouwwerken is bijvoorbeeld dat dit beroep of bedrijf door de bewoner zelf wordt uitgeoefend. Daarbij mag nog sprake zijn van hooguit twee medewerkers, die geen hoofdverblijf in de woning hebben. Als overtreding van deze regels plaatsvindt, dan kan daarop gehandhaafd worden. Geen toetsing vooraf, maar wel controle achteraf. Dus tegen een aannemer aan huis die niet alleen zijn materiaal en gereedschap in de schuur zet, maar daar ook een lawaaiige werkplaats begint en vervolgens zijn hele tuin voor opslag gebruikt, kan de gemeente handhavend optreden.

Geen verdringing woonfunctie

Door het beroep en bedrijf aan huis aan een maximum omvang te verbinden, is verzekerd dat dit beroep of bedrijf de woonfunctie niet verdringt. De gemeente houdt

dus vast aan het uitgangspunt van een maximum omvang. Ze wenst dit echter wel af te stemmen op de vergunningvrije bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (bij een woning) en te uniformeren met andere activiteiten, zoals een bed&breakfast en mantelzorg. De vergunningvrije bouwmogelijkheden komen er in grote lijnen op neer dat maximaal 100m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd zonder vergunning, mits het achtererf bij een woning daardoor voor hoogstens 50% wordt bebouwd.

Aansluitend bij deze regeling mag in het buitengebied maximaal 100m² van de woning voor een beroep/bedrijfsactiviteiten aan huis worden aangewend. Voorwaarde hiervoor is dat de oppervlakte nooit meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken. Op ruime percelen van 1.500 m² of meer kunnen ook wat ruimere mogelijkheden worden toegestaan. Daarom wordt op percelen van 1.500 m² of meer, maximaal 150 m² beroep/bedrijfsactiviteiten aan huis als aanvaardbaar beschouwd.

Passend in buitengebied

Die beperking tot 100 m² dan wel 150 m² op ruime percelen dient niet alleen ter bescherming van de woonfunctie, maar ook ter bescherming van de burens. Tenslotte wil iedereen voor zijn eigen woning zoveel mogelijk bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar dat geldt dan ook voor de burens. Bedrijfsmatige activiteiten zijn, bijvoorbeeld vanwege het extra verkeer, nu eenmaal belastend voor het woon- en leefklimaat en daarom aan regels gebonden binnen een woonomgeving of de omgeving van een 'rustig buitengebied'. Met deze regeling is beoogd daar een redelijke afweging in te maken.

2.3 Recreatief nachtverblijf (bed&breakfast)

2.3.1. Inleiding

Op dit moment is het starten van recreatief nachtverblijf waaronder een bed & breakfast (B&B) beperkt mogelijk in de gemeente Bunnik. In de Ontwikkelingsagenda recreatie en toerisme, in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied en tijdens een bijeenkomst over B&B d.d. 9 december 2014 heeft de gemeente aangegeven de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven en B&B te willen verruimen. Doel hiervan is het geven van een impuls aan recreatie en toerisme in de gemeente Bunnik.

2.3.2. Overleg initiatiefnemers B&B met gemeenteraad

Op 9 december 2014 heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers van een B&B en verscheidene ambtenaren van de gemeente. Daarin kwamen de volgende wensen naar voren:

Kleinschalige B&B

Vrijwel alle initiatiefnemers menen dat een B&B kleinschalig moet zijn en stellen het volgende:

- ✓ Maximaal 10 personen;
- ✓ door eigenaren gerund;
- ✓ aantal kamers niet vastleggen in bestemmingsplan maar vrij laten;
- ✓ oppervlakte of inhoud niet vastleggen maar vrij laten;
- ✓ uitgaan van de bestaande bebouwing.

Verblijfsduur in B&B

De initiatiefnemers willen de verblijfsduur open laten. Om permanente bewoning te voorkomen, vinden ze dat de gemeente de verblijfsduur op drie maanden mag stellen, waarbij 'onthefing' aangevraagd kan worden bij de gemeente als de verblijfsduur langer is.

Voorzieningenniveau (breakfast verplicht?)

Alle initiatiefnemers vinden dat dit niet moet worden vastgelegd in een bestemmingsplan zodat de ondernemer zo goed mogelijk kan inspelen op de wensen van de gast.

Buren

Je kunt vooraf regels opstellen maar omdraaien heeft de voorkeur: zolang buren geen overlast ondervinden, hoeft de gemeente geen actie te ondernemen.

Loslaten en verbinden

De initiatiefnemers hebben voor het bestemmingsplan nog het volgende opgemerkt:

- ✓ Recreatieve voorzieningen breder trekken dan alleen B&B, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan mogelijkheden voor recreatiewoningen;
- ✓ Box Rules: in zeilwereld gebruikt bij ontwerpen van boten. Alleen grenzen aangeven/regelen, waarbinnen volledige vrijheid bestaat.

In het overleg kwamen meer onderwerpen aan de orde (zoals toeristenbelasting en een nachtregister), maar deze hebben voor het bestemmingsplan minder relevantie.

2.3.3. Handreiking Stichting Bed&Breakfast

De Stichting Bed&Breakfast Nederland heeft een handreiking opgesteld voor gemeenten. Daarin doet ze een voorstel voor een definitie en geeft ze aan dat een B&B met maximaal zeven kamers voor ten hoogste tien personen nog als kleinschalig is aan te merken. De Stichting stelt voor om een B&B in het bestemmingsplan via afwijking mogelijk te maken als ondergeschikte nevenactiviteit. Deze beslaat dan ten hoogste 50% (of 40%) van het vloeroppervlak, binnen de geldende en reguliere bouwmogelijkheden voor de woning.

2.3.4. De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' bevat een regeling voor een B&B bij een burgerwoning en bij een agrarisch bedrijf. Bovendien is in de begrippen van het bestemmingsplan een definitie opgenomen voor een B&B.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is de volgende definitie opgenomen voor een bed&breakfast appartement:

1.17 bed and breakfast appartement:

een deel van agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

Voorts bevatten de agrarische bestemmingen (artikel 3, 4 en 5 van de regels) de volgende regeling:

3.5.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruiken en verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak bij een agrarisch bedrijf voor de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten, tot ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:

- a. veehandelsbedrijf, agrarisch loonwerkbedrijf, bewerking en verwerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd, tot 500 m²;*
- b. paardenpension, tot 500 m²;*
- c. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij, tot 700 m²;*
- d. atelier, tentoonstellingsruimte, tot 300 m²;*

- e. "bed and breakfast"-appartementen, per agrarisch bedrijf ten hoogste 5 appartementen van maximaal 200 m³ per appartement, in de bedrijfswoning of in daaraan aangebouwde bedrijfsgebouwen, danwel in bestaande vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- f. kampeerboerderij, tot 700 m²;
- g. zorgboerderij, met overnachtingsmogelijkheden voor ten hoogste 5 personen, tot 700 m²;
- h. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis of een terras, tot 70 m²;
- i. opslag van caravans, campers, boten en daarmee vergelijkbare objecten, tot 1000 m²;

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

- 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder d en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- 2. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a, b en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 500 m²;
- 3. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder c, e, f, g en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 700 m²;
- 4. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a t/m i genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 1000 m²;
- 5. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op de met de omgevingsvergunning verleende afwijking van het toegestane gebruik;
- 6. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige heeft daaromtrent geadviseerd;
- 7. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
- 8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- 10. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

Ook in de woonbestemming (burgerwoning) is een regeling voor B&B opgenomen. Maar in de woonbestemming is een B&B alleen mogelijk in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De extra exploitatiemogelijkheden moeten het behoud van de cultuurhistorische bebouwing mogelijk maken.

De woonbestemming (art. 19 van de regels) bevat de volgende regeling:

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, zoals ook een watertoren, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - mipand', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:

- a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. "bed and breakfast"-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m³ per appartement;

- d. kampeerboerderij;
- e. zorgboerderij.

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden;
4. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

2.3.5. Overwegingen aanpassing bestemmingsplannen voor buitengebied

Verruiming voorwaarden op basis van College-agenda

De geldende regels in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bunnik, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', voorzien al in een bepaling die B&B mogelijk maken. Deze B&B is echter in geen geval bij recht toegestaan. Tevens mag exploitatie van een B&B uitsluitend plaatsvinden als nevenactiviteit bij een agrarische bedrijf en in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Zoals hiervoor aangegeven, wil de gemeente de mogelijkheden voor recreatieve initiatieven, waaronder B&B's, verruimen met als doel het geven van een impuls aan recreatie en toerisme in Bunnik. Daarom heeft het gemeentebestuur in de parapluerziening gekozen voor een soepeler regelgeving ten aanzien van B&B.

2.3.6. De regeling in de Parapluerziening

In de parapluerziening is voor de regeling van een B&B bij een 'gewone' burgerwoning aangesloten bij de regeling van het medegebruik van de woning voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Omdat het bij een B&B bij een voormalige agrarische bedrijfswoning niet gaat om een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, maar ook om een woning, zijn de B&B bij een 'gewone' burgerwoning en die bij een voormalige agrarische bedrijfswoning in de regelgeving samengevoegd (zie hierboven: de toegestane oppervlakte voor een B&B verschilt wel bij beide woningen)

Als eerste wordt in de parapluregeling een omschrijving van de begrippen 'bed&breakfast' en 'kortdurend toeristisch verblijf' opgenomen, die als volgt luidt:

bed&breakfast: kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf aan een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, al dan niet met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis, dat wordt gerund door de eigenaren van het desbetreffende woonhuis, met maximaal 5 slaapplekken, dan wel het maximum aantal slaapplekken dat in de desbetreffende gebruiksregels is voorgeschreven.

kortdurend toeristisch nachtverblijf: recreatief nachtverblijf met een duur van maximaal twee weken per persoon in een periode van een half jaar, waaronder niet is begrepen tijdelijk verblijf zonder recreatief motief of tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten.

Vervolgens is een B&B opgenomen in de regeling voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis:

2.3.6.1. B&B bij woning niet behorend bij een functionerend agrarisch bedrijf:

Een woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m², en een maximum van 150 m² op percelen met een oppervlakte van 1.500 m² of meer;
- b. de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf uitoefent, met ten hoogste twee personen die structureel ter plaatse werken, maar daar niet hun hoofdverblijf hebben;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeer- en/of verkeersdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in deze Staat genoemde activiteiten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de verkoop zoals genoemd in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis';
- f. geen autoreparatiebedrijf wordt uitgeoefend;
- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening zich maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel bevindt van maximaal 1 m²;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt.

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis:

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor dierenarts, huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.

Kledingmakerij, waaronder:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten;

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

Computerservice- en informatietechnologiebedrijven

- waaronder mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de levering elders plaatsvindt.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- notaris;

- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Onderwijs

- autorischool;
- onderwijs (coaching) niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Maatschappelijk

- kinderdagverblijf.

Overige dienstverlening

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Bedrijven

- een individuele ondernemer zoals een loodgieter, een schilder of een metselaar, met een kleine werkplaats binnen het toelaatbare aantal vierkante meters.

Verkoop

- verkoop van producten in het kader van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals de verkoop van haarproducten in het kader van een kapsalon en de verkoop van sierraden in het kader van een zilver- en goudsmederij.
- Internetverkoop, waarbij ter plaatse geen levering is toegestaan (afhalen) en ook geen uitstalling ten verkoop (etalage/showroom).

Bed & Breakfast

- een kleinschalige bed & breakfast met maximaal 5 slaappleatsen, dan wel het maximum aantal slaappleatsen dat in de desbetreffende gebruiksregels is voorgeschreven.

dan wel beroeps- en bedrijfsactiviteiten die niet in deze staat zijn genoemd maar naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Voor de regeling van een B&B bij een functionerend agrarisch bedrijf is aangesloten bij de regeling van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. De ondergeschikte nevenactiviteiten zijn in de parapluregeling bij recht mogelijk gemaakt (in het geldende plan was dit nog via afwijking):

2.3.6.2. Bed&breakfast (B&B) bij een functionerend agrarisch bedrijf:

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- e. (...)
- f. het medegebruik van het agrarische bouwperceel en de agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief de bedrijfswoning) van een reëel agrarisch bedrijf, voor:
 - a. agrarisch verwante nevenactiviteiten;
 - b. recreatieve nevenactiviteiten;
 - c. zorg-nevenactiviteiten;

- d. opslag en stalling als nevenactiviteit.
- e. een combinatie van nevenactiviteiten onder a t/m d.
één en ander zoals nader beschreven in artikel van deze regels.

Lid 4 Gebruiksregels

sublid 4.1 medegebruik voor nevenactiviteiten:

Bij het medegebruik van het agrarische bouwvlak en de agrarische bedrijfsgebouwen voor de in lid 1 genoemde nevenactiviteiten gelden de volgende algemene gebruiksregels:

1. de nevenactiviteiten dienen te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische activiteiten;
2. de nevenactiviteiten dienen te allen tijde een onderdeel te vormen van de bedrijfsvoering van het volwaardige agrarische bedrijf en uitsluitend of mede uitgevoerd te worden door de agrariër zelf of een andere bewoner van de agrarische bedrijfswoning;
3. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven mag daardoor niet worden belemmerd;
4. het parkeren ten behoeve van de nevenactiviteiten dient op het agrarische bouwvlak plaats te vinden;
5. op het agrarische bouwvlak is geen opslag of stalling in de open lucht toegestaan ten behoeve van de nevenactiviteiten.

Waarbij voor de genoemde nevenactiviteiten nog de volgende specifieke gebruiksregels gelden:

6. Recreatieve nevenactiviteiten:
 - a. voor een B&B, tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m² voor maximaal 10 slaapplekken;
 - b. (....)
 - c. enzovoorts.

Voor een bed&breakfast in een grote woning (tenminste 850 m³) zoals een grote voormalige agrarische bedrijfswoning, monument of MIP-pand, zijn meer mogelijkheden opgenomen en is onder voorwaarden maximaal 300 m² bed&breakfast toelaatbaar.

2.3.6.3. Bed&breakfast in grote woningen:

19.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m², en een maximum van 150 m² op percelen met een oppervlakte van 1.500 m² of meer;
- b. de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf uitoefent, met ten hoogste twee personen die structureel ter plaatse werken, maar daar niet hun hoofdverblijf hebben;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeer- en/of verkeersdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in deze Staat genoemde activiteiten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de verkoop zoals genoemd in de 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis';

- f. geen autoreparatiebedrijf wordt uitgeoefend;
- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening zich maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel bevindt van maximaal 1 m²;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a, maximaal 300 m² mag worden aangewend ten behoeve van een bed & breakfast in een voormalige agrarische bedrijfswoning, een monument of een MIP-pand met een inhoud van tenminste 850 m³.

2.3.7. Toelichting op regeling in Parapluherziening

B&B bij een woning (en niet behorend bij een functionerend agrarisch bedrijf):

Een B&B in een woning (en bijbehorende bouwwerken), die niet behoort bij een functionerend agrarisch bedrijf, kan worden beschouwd als het medegebruik van de woning voor bedrijfsactiviteiten aan huis. Hierbij kan het (theoretisch) ook gaan om een B&B in een dienstwoning bij een niet-agrarisch bedrijf. De aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit is in dit geval het exploiteren van een B&B. In beginsel gelden daarvoor dan ook dezelfde regels als voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dat betekent maximaal 100 m², of 150m² bij een perceel van 1.500 m² of meer. In het voornoemde geval van maximaal 100 m² geldt tevens een maximum van vijf slaapplekken, in de andere situatie mag het ten hoogste 10 slaapplekken betreffen.

B&B in een grote woning (tenminste 850 m³):

Indien de niet bij een functionerend agrarisch bedrijf behorende woning een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft of een monument of 'mip pand' met een minimale inhoud van 850 m³, mag eveneens hoogstens 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen worden gebruikt voor een B&B. Hierbij geldt dan echter een maximumoppervlakte van 300 m² en 10 slaapplekken.

Bij een B&B in een voormalige agrarische bedrijfswoning of een monumentaal pand met een inhoud van meer dan 850 m³ kunnen ruimere mogelijkheden worden opgenomen. Een dergelijke woning heeft namelijk een hele grote oppervlakte aan bestaande bebouwing en de B&B kan bijdragen aan het behoud van de karakteristieke bebouwing (bijvoorbeeld woonhuis met deel).

Onder beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is al gemotiveerd dat bovenstaande maatvoeringen tot stand zijn gekomen na een afweging van alle betrokken belangen. Het belang van de initiatiefnemers bij een flexibele regeling waarmee zij kunnen inspelen op de wensen van hun gasten. Maar ook het belang van het behoud van de woonfunctie die niet mag worden verdrongen (het is tenslotte geen hotel met een horeca-bestemming) en het belang van de woonomgeving waar een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Daar komt bij dat het loslaten van de maximumoppervlakte kan leiden tot planschadeclaims met negatieve financiële gevolgen. Het stellen van een maximum van 5 of 10 gasten dient om de B&B als kleinschalige voorziening te onderscheiden van een hotel of andere horecafunctie.

Bed&breakfast (B&B) bij een functionerend agrarisch bedrijf:

Ook bij een functionerend agrarisch bedrijf mag een B&B een maximale oppervlakte van 300 m² beslaan en ten hoogste 10 slaapplekken. Een B&B vormt hier geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat en de inkomsten uit B&B kunnen bijdragen aan het behoud van de agrarische functie. Het tegelijkertijd exploiteren van een B&B in de bedrijfswoning als bedrijfsactiviteit aan huis én als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf is echter niet toegestaan. In dat geval zou het maximum aantal gasten namelijk kunnen uitgroeien tot 20 en het maximum oppervlak tot 600 m².

Bij een B&B is het stellen van maxima te allen tijde noodzakelijk. Het betreft namelijk per definitie een kleinschalige voorziening (en in die zin onderscheidend van een hotel), die de hoofdfunctie (wonen of agrarisch) niet geheel mag verdringen.

Motivering maximale verblijfsduur bij B&B

Om daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan het toeristisch-recreatief product van deze gemeente en de verblijfsrecreatie te stimuleren, mag de verblijfsduur maar zeer beperkt zijn. De gemeente vindt dat het hier ten hoogste twee weken per persoon in een periode van een half jaar mag betreffen. Een B&B mag namelijk niet worden gebruikt voor de huisvesting van bijvoorbeeld (tijdelijke) werknemers.

2.4 Vrijkomende agrarische bebouwing

2.4.1. Inleiding

Stoppende boeren en verdwijnende boerderijen

Jaarlijks stoppen zo'n vierduizend boeren met hun bedrijf. De agrarische gronden gaan meestal over naar andere boeren. Voor de boerderij en stallen die na bedrijfsbeëindiging overblijven, hebben de andere agrariërs over het algemeen weinig belangstelling. De stallen zijn ouderwets en kosten handenvol geld. Mede daarom vindt regelmatig sloop van boerderijen plaats. Indien het hierbij niet gaat om cultuurhistorische bebouwing, vormt de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing een zeer gewenste ontwikkeling. Ontstening van het buitengebied behoort namelijk tot de doelstellingen van de gemeente Bunnik.

Nut hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (afgekort tot vab's) voor andere doeleinden heeft echter ook voordelen. Waardevol cultuurhistorisch erfgoed blijft behouden, terwijl deze tegelijkertijd onderdak kan bieden aan nieuwe economische bedrijvigheid op het platteland. Daarnaast kan hiermee worden ingespeeld op een koopkrachtige vraag naar landelijk wonen. Door dergelijk hergebruik kan versterking plaatsvinden van de sociaal-economische vitaliteit en de leefbaarheid van het platteland, die door veranderingen in de landbouw onder druk zijn komen te staan. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing vormt een duidelijk voorbeeld van behoud door (her)ontwikkeling.

Geldend beleid

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' bevat een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. In paragraaf 2.4.3. volgt een beschrijving van deze regeling.

Meer recent hebben Provinciale Staten van Utrecht de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. De PRV bevat regels voor algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. Hierna komen deze provinciale regels aan de orde.

Voorts hebben de samenwerkende gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede op 30 maart 2017 de nieuwe Omgevingsvisie Kromme Rijngebied vastgesteld. Deze visie bevat uitgewerkt beleid voor het omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing. In paragraaf 2.4.4. komt de inhoud van de Omgevingsvisie aan bod.

2.4.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de volgende uitgebreide regeling opgenomen voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen:

Artikel 3.9 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, of
 - iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn, of
 - iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, of
 - v. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald of;
 - vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
 - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 3.10 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
 - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
 - d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

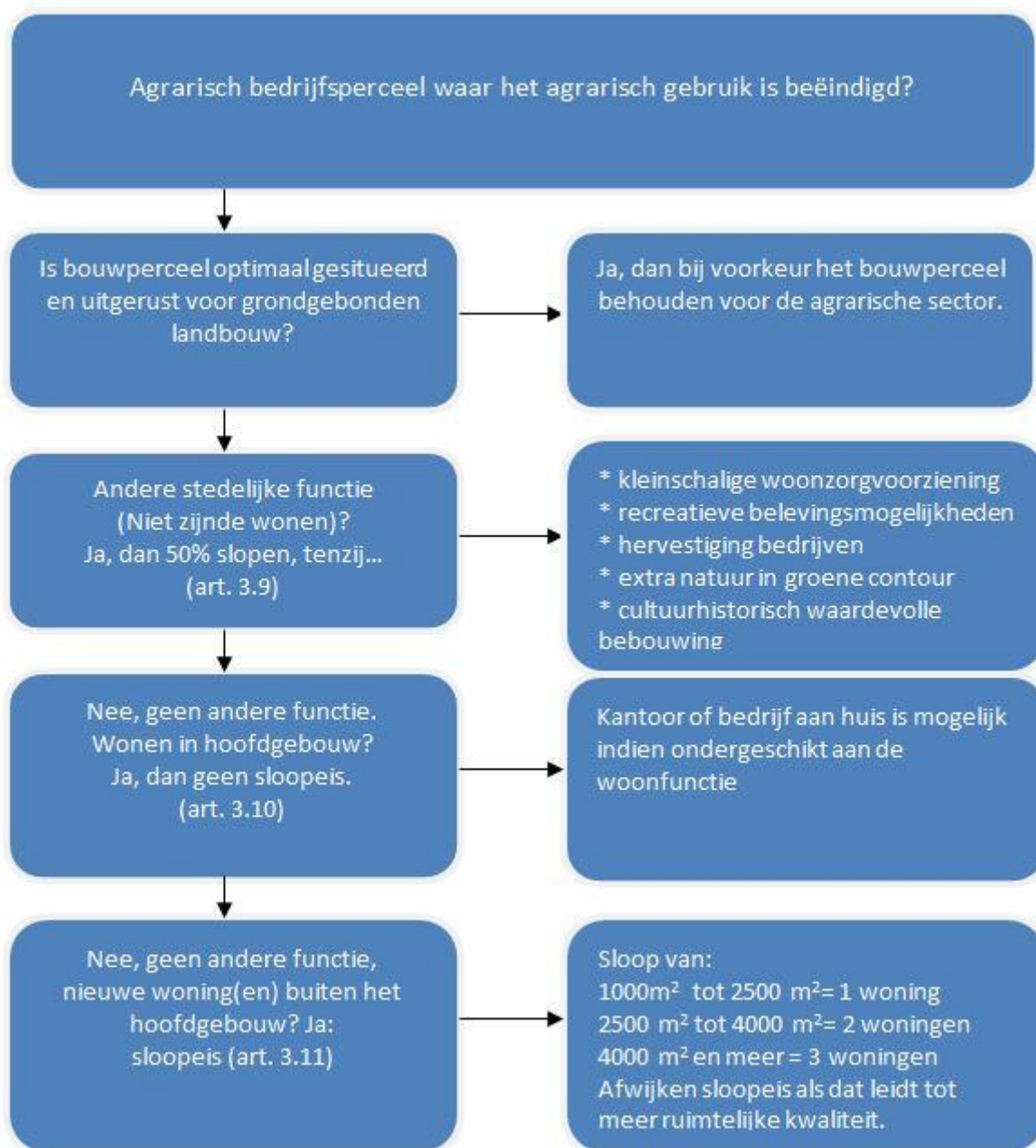
Toelichting

Artikel 3.9 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen

Deze artikelen hebben betrekking op agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn. Omwille van de overzichtelijkheid zijn de verschillende mogelijkheden voor hergebruik geregeld in afzonderlijke artikelen. Doel van deze artikelen is om sloop en zinvol

hergebruik te bevorderen van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren. Voor toepassing van de artikelen is het niet relevant of ten tijde van het opstellen van een ruimtelijk plan dat herbestemming beoogt, het perceel nog een agrarische bestemming heeft, of dat het perceel eerder al een woonbestemming heeft gekregen nadat het agrarisch gebruik is gestaakt, terwijl wel alle bedrijfsbebouwing nog aanwezig is.. Wanneer het bouwperceel optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw, dan blijft dat perceel in principe behouden voor de agrarische sector. Dit geldt ook voor de bouwpercelen voor glastuinbouw voor zover deze zijn gelegen in 'Concentratiegebied glastuinbouw'. Bij optimaal gesitueerde bouwpercelen voor de grondgebonden landbouw moet met name worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd. De agrarische gronden komen bij voorkeur beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven. Het beschikbaar blijven voor de landbouw is geen aspect dat kan meewegen voor extra ruimtelijke kwaliteit.

Schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfspercelen:



artikel 3.9 Dit artikel maakt stedelijke functies mogelijk na beëindiging van het agrarische gebruik. Hoofdregel is dat er ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en aangebouwde deel niet meegerekend) wordt gesloopt. Het is mogelijk om tegelijkertijd meerdere vrijkomende agrarische percelen in de afweging te betrekken. Als op één van de percelen de het slooopercentage van 50% niet wordt bereikt, kan dat elders worden gecompenseerd. Als in totaal de 50% maar wordt bereikt. Van het vereiste slooopercentage kan in een aantal gevallen afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in lid 2, sub b, 1° tot en met 6°. In de daar genoemde gevallen kan worden volstaan met minder sloop. Zo is er ruimte om een grotere oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van een zorgfunctie of een recreatieve functie. Uitgangspunt is wel, dat er niet meer bebouwing blijft staan als voor de nieuwe functie nodig is. Vervanging van bestaande bebouwing is mogelijk,

mits de nieuwe bebouwing compact op (en dus niet verspreid over) het voormalige bouwperceel wordt gesitueerd en het bouwperceel wordt verkleind. Afwijking van de sloopeis is ook mogelijk als dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (6). Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (NNN). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een landbouwstabiliseringsgebied zijn gelegen.

artikel 3.10 Er kan een woonbestemming worden gegeven. Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de eenheid in de bebouwing gehandhaafd blijft. Daarbij moet voorkomen worden dat de woningen op termijn vervangen worden door bijvoorbeeld vrijstaande woningen.

Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk binnen de woonbestemming in de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Daarnaast is een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk in ten hoogste één ander voormalig bedrijfsgebouw. De omvang van het kantoor of bedrijf moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

2.4.3. De regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is een regeling opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij gebruik wordt / moet worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid vormt het principe van sloop van 50% van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een centraal element.

32.2 Wijziging naar andere bestemming van voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen:

- 3 Agrarisch,
- 4 Agrarisch met waarden - Landschap, en
- 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap,

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak wijzigen in één van de in lid 32.2.1 tot en met lid 32.2.7 genoemde bestemmingen, met inachtneming van de in de betreffende leden aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak verwijderd:

32.2.1 Wijziging naar de bestemming Wonen: bestaande woning(en)

Wijziging naar de bestemming Wonen met één woning, respectievelijk het bestaande aantal woningen, mits:

- a. *ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;*

- b. de overige gronden binnen het voormalige bouwvlak de betreffende, respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming behouden;
- c. het bepaalde in Artikel 19 (Wonen) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak omvat;
- e. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- g. het aantal woningen binnen elk bouwvlak niet wordt vergroot.

32.2.2 Wijziging naar de bestemming Wonen: extra woningen in voormalige boerderij

Wijziging naar de bestemming Wonen met extra woningen in een voormalige boerderij, mits:

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 32.2.1 onder g, zijn uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, extra woningen toegestaan, mits:
 - 1. de betreffende boerderij een inhoud heeft die groter is dan 800 m³;
 - 2. de inhoud van elke woning ten minste 400 m³ bedraagt;
 - 3. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
 - 4. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.
- b. het bepaalde in Artikel 19 (Wonen) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woningen zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder a bedoelde aaneengesloten bebouwing;
- c. op geen van de gevels van de extra woningen bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder a, b, d en f.

32.2.3 Wijziging naar de bestemming Wonen: grotere inhoud woning in voormalige boerderij

Wijziging naar de bestemming Wonen met een grotere inhoud van een woning in een voormalige boerderij, mits:

- a. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mag de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:
 - 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en

2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.
- b. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder a, b, c, d en f.

32.2.4 Wijziging naar de bestemming Wonen: één extra vrijstaande woning toegestaan

Wijziging naar de bestemming Wonen met de realisatie van één extra vrijstaande woning (Ruimte voor Ruimte-regeling), mits:

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 32.2.1 onder g, is op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met een minimum van 1000 m², met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;
- c. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder b, c, d en f;
- d. wordt voldaan aan de bepaling zoals genoemd in lid 32.2.2 onder c.

32.2.5 Wijziging naar de bestemming Bedrijf

Wijziging naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, mits:

- a. ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als Bedrijf als bedoeld in Artikel 6, worden aangewezen;
- b. de onder a bedoelde gronden nader worden bestemd voor de hierna bedoelde functies en voorzieningen, met binnen de bestaande bebouwing ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:
1. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau, tot 500 m²;
 2. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, tot 700 m²;
 3. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, tot 500 m²;
 4. landbouw verwante bedrijven, tot 700 m²;
 5. opslag- en stallingsbedrijven, tot 1200 m²;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld, tot 500 m²;
- c. het bepaalde in Artikel 6 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:

1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;
2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- e. ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;
- f. de bedrijfsactiviteiten:
 1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

32.2.6 Wijziging naar de bestemming Recreatie

Wijziging naar de bestemming Recreatie ten behoeve van recreatieve voorzieningen, mits:

- a. ten behoeve van elke recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als Recreatie als bedoeld in Artikel 14, wordt aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden nader worden bestemd voor kampeerboerderij, vakantie-appartementen, kampeerterrein of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat vakantie-appartementen uitsluitend zijn toegestaan binnen de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande gebouwen.
- c. het bepaalde in Artikel 14 (Recreatie) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 32.2.5, onder d, e en f, waarbij in deze bepalingen in plaats van het woord "bedrijf" het woord "recreatieve voorziening" gelezen dient te worden.

32.2.7 Wijziging naar de bestemming Maatschappelijk

Wijziging naar de bestemming Maatschappelijk ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, mits:

- a. ten behoeve van elke maatschappelijke voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als Maatschappelijk als bedoeld in Artikel 12, wordt aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden nader worden bestemd als zorgboerderij, jeugdherberg, bezinningscentrum, sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artsenpraktijk of daarmee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen. Niet toegestaan is een wijziging naar de functies gemaal, molen of begraafplaats.
- c. het bepaalde in Artikel 12 (Maatschappelijk) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;

- d. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 32.2.5, onder d, e en f, waarbij in deze bepalingen in plaats van het woord "bedrijf" het woord "maatschappelijke voorziening" gelezen dient te worden.

32.3 Wijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in gebouwen die redelijkerwijs kunnen worden aangemerkt als voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en er sprake is van algehele bedrijfsbeëindiging, de bestemming van de gronden ter plaatse van die gebouwen wijzigen in de bestemming Bedrijf, mits:

- a. ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de direct daaraan grenzende gronden als Bedrijf als bedoeld in Artikel 6, worden aangewezen;
- b. de onder a bedoelde gronden nader worden bestemd voor de hierna bedoelde functies en voorzieningen, met binnen de bestaande bebouwing ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:
 1. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau, tot 500 m²;
 2. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, tot 700 m²;
 3. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, tot 500 m²;
 4. landbouw verwante bedrijven, tot 700 m²;
 5. opslag- en stallingsbedrijven, tot 1200 m²;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld, tot 500 m².
- c. het bepaalde in Artikel 6 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard, met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- e. ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;
- f. de bedrijfsactiviteiten:
 1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

2.4.4. Overwegingen aanvulling bestemmingsplannen voor buitengebied

2.4.4.1. Ontstening uitgangspunt maar maatwerk volgens Omgevingsvisie

Wanneer de agrarische bestemming na een bedrijfsbeëindiging niet meer reëel is, kunnen de vrijkomende bedrijfsgebouwen (en het vrijkomende kavel) voor andere functies worden aangewezen. In de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied is daarvoor altijd een wijziging van het bestemmingsplan nodig met een wijzigingsprocedure die ongeveer een half jaar duurt. Daar hoort een zorgvuldig proces bij waarin ook derden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan in te brengen en in alle gevallen de verplichting om ten minste 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen (ontstening).

De gemeente houdt vast aan dit uitgangspunt van ontstening. De in de bovenstaande alinea genoemde wijzigingsbevoegdheid blijft ongewijzigd van kracht. Conform het beleid in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied wordt echter een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarin kwaliteitsverbetering voorop staat op basis van maatwerk volgens een procedureel stappenplan. Daarbij wordt de provincie in een vroeg stadium betrokken. De ontstening als absolute eis is hier ingeruild voor de eis dat er sprake moet zijn van een aantoonbare kwaliteitsverbetering, die in nauw overleg tot stand komt.

De basis voor het voorgaande wordt gevonden in de nieuwe Omgevingsvisie Kromme Rijngebied, die mede voortkomt uit de Collegeagenda 2014-2018 waarin de gedachte van flexibilisering en van versoepeling van regelgeving centraal staat. Het beleid van de Omgevingsvisie komt hierna op hoofdlijnen aan de orde.

2.4.4.2. Beleid Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

Visie op hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen

De vraagstukken over vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) zijn divers en ook tegengesteld. Ze lopen uiteen van de behoefte aan meer ruimte voor ontwikkeling tot zorg over teveel ontwikkeling. Denk daarbij bijvoorbeeld aan beeldkwaliteit en verkeersdruk op de omgeving.

De kerngedachte van de Omgevingsvisie ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing luidt als volgt: "Het hergebruik van VAB's moet een 'motor' worden achter een grotere vitaliteit van het landelijk gebied. Kortom, VAB als bron van innovatie". Om dat te bevorderen, introduceert de Omgevingsvisie naast de bestaande regeling voor VAB's, die uitgaat van sloop en beperkte nieuwbouw, een alternatief: **In plaats van 'ontstening' richt de Omgevingsvisie zich op de toevoeging van ruimtelijke en functionele kwaliteit.** Hierbij is het bestaande volume het uitgangspunt voor herontwikkeling.

Het beleid start vanuit een vrij standpunt: binnen het bestaande volume mag in principe alles (los van enkele beperkingen die in stand blijven, zie hieronder). Het plan moet wel een serieuze en zinvolle toevoeging aan het gebied inhouden. Zo dient het in de eerste plaats een bepaald type projecten te betreffen, zoals bijvoorbeeld een duurzaam / innovatief voorstel voor ontwikkeling in de landbouw of een initiatief in het kader van de off-grid doelstelling van de gemeente. Ook moet een project een versterking van de relevante gebiedskwaliteiten bewerkstelligen. Daarnaast is het onder meer relevant in hoeverre het initiatief aansluit bij de gewenste ontwikkelingsrichting van de betreffende gronden en bij de –in de visie- beschreven ontwikkelingsvoorstellen. Kort gezegd, het plan moet echt bijzonder zijn om van de sloopverplichting te mogen afwijken. De beoordeling van dit alles vindt plaats tijdens / bij het doorlopen van het maatwerktraject, zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

Onderscheid in omvang categorieën

In de Omgevingsvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen een tweetal categorieën in omvang: **Categorie 1** Het bestaande en nieuwe volume zijn kleiner dan 3000 m³ of het bestaande volume is groter dan 3000 m³, maar het nieuw voorgestelde volume is kleiner dan dat. Als het maatwerktraject met al zijn eisen (echt bijzonder plan etc.) tot een goed einde is gebracht, dan kan een dergelijk project doorgaan. Voor deze parapluperziening is uitsluitend dit type plan relevant.

Categorie 2 Het bestaande en voorgestelde volume zijn groter dan 3000 m³. Voor deze projecten dient de gemeenteraad een besluit te nemen. Gemeenten werken er in principe wel positief aan mee. Ook hiervoor geldt dat het maatwerktraject de sturing geeft.

De vergunningsvrije ruimte die bestemmingsplannen en het Besluit omgevingsrecht voor de bouw van bijgebouwen geven, moet worden opgeteld bij het voorgestelde plan. De maat van 3000 m³ is dus inclusief de vergunningsvrije ruimte. De gemeenten willen met dit beleid namelijk niet meer versterking oproepen.

In stand blijvende beperkingen

- De bestaande regels voor milieuzoneringen blijven geldig. Als een gebouw bijvoorbeeld te dicht bij een actief agrarisch bedrijf ligt, bestaat de kans dat daar geen woningen of andere gevoelige functies in kunnen komen. Hiermee wordt ook voorkomen dat bestaande bedrijven hinder van het hergebruik ondervinden;
- Voor bedrijven in de vrijkomende bebouwing geldt dat alleen vestiging mogelijk is van 'categorie 1 en 2- bedrijven' (zoals bedoeld in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierbij moet het tevens gaan om bedrijven zonder structureel vrachtverkeer in het bedrijfsmodel (meer dan één vrachtwagenbeweging per dag). Dit voorkomt storende invloeden op natuur en milieu. Toename van vrachtauto's op de plattelandswegen is niet gewenst (hinder voor recreatief gebruik);
- Alleen detailhandel met een duidelijk verband met het landelijk gebied is toegestaan. Het is gewenst te sturen op detailhandel, omdat dit een cruciale functie vormt voor onze dorpskernen.

Relatie PRV (Herijking 2016) en Omgevingsvisie

De PRV hanteert voor het toestaan van een nieuwe functie op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties het principe van 'ontstening' oftewel sloop van (een deel van de) voormalige agrarische bebouwing. Bij de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied is de verplichte 'ontstening' losgelaten en wordt het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit bepalend. Ofschoon het hier om twee verschillende uitgangspunten gaat, kunnen PRV en Omgevingsvisie toch met elkaar in overeenstemming worden geacht voor wat betreft het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. De PRV geeft immers ook de mogelijkheid om af te wijken van het doorgaans gehanteerde slooperpercentage van 50%, indien verhoging van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt op een andere wijze. Deze rechtvaardigt dan het lagere slooperpercentage.

2.4.5. De regeling in de parapluperziening

In de parapluperziening wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

Artikel 32 Wijzigingsbevoegdheid

32.5 Wijziging volgens Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van de algehele beëindiging of verplaatsing van een agrarisch bedrijf, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vestiging van een andere functie, mits:

- a. het initiatief in een vroegtijdig stadium wordt besproken met het College van Gedeputeerde Staten van Utrecht;*

- b. de wijziging leidt tot een duidelijke positieve bijdrage aan de kwaliteit van het Kromme Rijngebied;*
- c. maatwerk aan de wijziging ten grondslag ligt volgens de procedurele stappen zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (vastgesteld 30 maart 2017), in de bijlagen van deze regels.*

2.4.6. Toelichting op regeling in Parapluherziening

In deze parapluherziening is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan de bestaande wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. Om maatwerk te realiseren is hiervoor optioneel de mogelijkheid opgenomen om de herontwikkeling van VAB's te bewerkstelligen, volgens de procedurestappen van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Zoals eerder aangegeven, moet het wel een erg bijzonder plan betreffen om van de sloopverplichting te mogen afwijken. De beoordeling hiervan vindt plaats tijdens/bij het doorlopen van het maatwerktraject, zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie.

Uit het voorgaande blijkt aldus dat in de wijzigingsregels nu twee wegen voor herontwikkeling van een VAB zijn opgenomen. Indien zowel initiatiefnemer als overheid ermee instemmen, kan realisering van een initiatief plaatsvinden via de toepassing van maatwerk volgens de regeling in de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

Indien initiatiefnemer óf overheid deze weg niet willen bewandelen (bijvoorbeeld omdat het plan niet bijzonder genoeg is), blijft voor de initiatiefnemer de bestaande regeling met het huidige sloopprincipe van kracht, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011'.

Kortom; de realisering van ruimtelijke kwaliteit vindt óf plaats via de sloopregeling (blijft bij bestemming naar wonen sowieso in stand; project niet bijzonder genoeg), óf via de maatwerkregeling van paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

Tot slot kan hier niet de vermelding ontbreken van de mogelijkheid tot ontwikkeling op de ene locatie in ruil voor sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing op de andere locatie. Hierin kan het VAB-loket een belangrijke rol vervullen. Een dergelijke ontwikkeling wil de gemeente echter uitsluitend mogelijk maken op basis van een postzegelbestemmingsplan. Dan kan de gemeenteraad een specifieke afweging maken in het betreffende concrete geval.

2.5 Kamerbewoning

2.5.1. Inleiding

Kamerbewoning heeft behalve ruimtelijke effecten ook effecten voor de huisvesting en woningvoorraad van de gemeente. Omdat betaalbare huurwoningen nog steeds een schaars goed zijn in de Randstad, geldt in de regio Utrecht een Regionale Huisvestingsverordening. Op basis hiervan wordt schaarse en betaalbare huurruimte toegedeeld op grond van urgentie. Daarbij gaat het om zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens (die periodiek wordt bepaald). Voor activiteiten met consequenties voor deze zelfstandige woonruimtevoorraad, zoals kamerbewoning, is een omzettingsvergunning nodig.

Bij vergunningverlening krachtens de Huisvestingsverordening vindt met name een afweging plaats van de belangen van de volkshuisvesting. Daarnaast kan in het bestemmingsplan een afweging worden voorgeschreven met het oog op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het verschil tussen kamerbewoning en woningsplitsing is dat het bij kamerbewoning om onzelfstandige woonruimte gaat en er bij woningsplitsing nieuwe zelfstandige wooneenheden ontstaan. Verder is Kamerbewoning niet vergelijkbaar met een bed &

breakfast. In de regel is het gebruik voor kamerbewoning veel intensiever dan bij een B&B. Bovendien is een B&B alleen exploitabel in geval van aantrekkelijkheid en geschiktheid van de locatie voor recreatieve overnachtingen.

Vanwege onder meer brandveiligheid geldt een meldingsplicht voor het in gebruik nemen van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur (artikel 1.18, lid 1, onder b Bouwbesluit 2012). Bij het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan 10 personen of meer, ontstaat een vergunningplicht krachtens artikel 2.1, lid 1, onder d, Wabo en 2.2, lid 1, onder a, Bor. In alle gevallen zijn het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) en de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveilig gebruik van toepassing.

2.5.2. De geldende regeling

Los van de Regionale Huisvestingsverordening komen in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Bunnik, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, bepalingen voor die in de weg staan aan kamerbewoning:

1.99 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;

...

2.5.3. Overwegingen aanpassing

Bunnik wil stimuleren dat geïnvesteerd wordt in woonmilieus en woningtypen die aantrekkelijk zijn voor jonge huishoudens. Door de hoge huizenprijzen en de beperkte bouwproductie bleken studenten, jongeren en starters de afgelopen jaren onvoldoende in staat zich een positie op de woningmarkt te verwerven. Hun inkomen is vaak onvoldoende voor een (reguliere) koopwoning en in de huursector bestaan lange wachtlijsten. Om de positie voor jonge huishoudens te versterken, wil Bunnik mogelijkheden bieden voor gereguleerde kamerbewoning in het buitengebied.

De nieuwe 'kruimelgevallenregeling' voor wijziging van het gebruik van bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan, biedt geen mogelijkheden voor kamerbewoning in het buitengebied. In deze regeling krijgen gemeenten de bevoegdheid om eigen beleid te ontwikkelen voor het veranderen van het gebruik van bouwwerken, maar zijn die mogelijkheden in het buitengebied beperkt tot "een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen".

Artikel 4, lid 9, van Bijlage II Besluit omgevingsrecht luidt namelijk als volgt:

"Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologische gebruiksactiviteiten, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken komen in aanmerking (artikel 4, onder 9):

het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen";

Daarom is er hier voor gekozen om in het paraplubestemmingsplan beperkte mogelijkheden voor kamerbewoning op te nemen. Daartoe is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een goede afweging te kunnen maken met het oog op behoud van een aanvaardbaar / goed woon- en leefklimaat. Zo is onder meer bepaald dat de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

In de praktijk komt kamerbewoning vaak voor bij studenten, jongeren, starters en arbeidsmigranten. In woonplaatsen waar ze veel te maken hebben met kamerbewoning (en ook woningsplitsing) hebben gemeenten beperkende regels opgesteld om overlast te voorkomen (Utrecht, Groningen, Den Haag). Om die reden is kamerbewoning in de meeste bestemmingsplannen niet vrij gegeven, maar aan voorwaarden gebonden. Zo worden voor kamerbewoning veelal gedetailleerde regels opgenomen in het bestemmingsplan ter bescherming van de woonkwaliteit en in verband met de leefbaarheid van de omgeving in stedelijk gebied. Voorbeelden hiervan zijn de eisen van een minimumoppervlakte van 10m² per kamer bij gedeelde voorzieningen of 18m² met eigen voorzieningen en maximaal 15% van het aantal woningen in een straat.

2.5.4. De regeling in de parapluherziening

De regeling **kamerbewoning** in het Paraplubestemmingsplan voor het Buitengebied luidt als volgt:

Artikel 1

Kamerbewoning:

bewoning van niet zelfstandige woonruimte die onderdeel is van een bestaande zelfstandige woning.

Algemene gebruiksregels:

Het (mede) gebruik van zelfstandige woonruimte voor kamerbewoning is toegestaan, mits in de desbetreffende woning niet meer dan 2 niet-zelfstandige woonruimtes aanwezig zijn, en per niet-zelfstandige woonruimte maximaal 1 kamerbewoner is gehuisvest.

Afwijken van het gebruik:

Het bevoegde gezag kan afwijken van de algemene gebruiksregel hiervoor en in een zelfstandige woning maximaal 5 niet-zelfstandige woonruimtes toestaan, mits

- a. per niet zelfstandige woonruimte maximaal 1 kamerbewoner wordt gehuisvest;*
- b. de onzelfstandige woonruimte (kamer exclusief eventuele gemeenschappelijke ruimten) een oppervlakte heeft van tenminste 10m²;*
- c. daarvoor geen nieuwe bebouwing wordt opgericht;*
- d. de leefbaarheid van de woonomgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;*
- e. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;*
- f. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de bepalingen in het geldende parkeerbeleid (Nota Parkeernormen gemeente Bunnik of een nadien vastgestelde wijziging daarvan);*

en met dien verstande dat het creëren van niet-zelfstandige woonruimtes in een zelfstandige woning tevens dient te worden getoets aan de Regionale Huisvestingsverordening.

2.6 Mantelzorg

2.6.1. Inleiding

Mantelzorg is onbetaalde zorg voor een hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief. Mensen die dergelijke zorg op zich willen nemen en daardoor de zorgbehoevende bij zich in laten wonen, lopen in voorkomende gevallen tegen een gebrek aan ruimte aan bij hun bestaande woning. De benodigde ruimte is sterk afhankelijk van de toestand van de zorgbehoevende. Wanneer het gaat om de ouders, of oudere (gehandicapte) kinderen, dan betekent dat vaak om redenen van privacy dat zij een eigen ruimte nodig hebben. Dit heeft ook onmiskenbare gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Het uitoefenen van mantelzorg betekent soms ook dat bewoners speciale voorzieningen moeten treffen om dit mogelijk te maken. Veelal gaat het om voorzieningen die op de begane grond een plaats moeten krijgen. Te denken valt aan (speciaal aangepaste) woon/slaap- en douchegelegenheid. Omdat deze voorzieningen in de meeste gevallen naast de al bestaande voorzieningen moeten worden gebouwd, resulteert dit in een wens tot uitbreiding van de oppervlakte aan aangebouwde bijgebouwen. Vanwege het sociale aspect ligt het voor de hand dat de gemeente in dergelijke gevallen een positieve grondhouding aanneemt. Toch heeft de gemeente ook een verantwoordelijkheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze twee aspecten komen elkaar tegen en met oog voor beide moet een afweging plaatsvinden.

2.6.2. De geldende regeling

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is nu nog de volgende regeling voor mantelzorg opgenomen.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

(...)

g. het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits;

- 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;*
- 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;*
- 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;*
- 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één huishouden.*

2.6.3. Overwegingen aanpassing

Inmiddels heeft de wetgever de regeling voor vergunningvrij bouwen en bouwen met de zogenaamde kruimelregeling aangepast. In artikel 2, lid 22 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat geen omgevingsvergunning voor bouwen en gebruiken nodig is voor het gebruiken van een *bestaand* bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Onder Mantelzorg wordt daarbij verstaan: "intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts,

wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond”.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen regeling meer nodig is voor mantelzorg in bestaande gebouwen. Artikel 31 kan op dit onderdeel worden geschrapt.

Daarnaast bevat bijlage II van het Bor een regeling voor de plaatsing van een mantelzorgunit naast een woning in het buitengebied. Volgens artikel 7, lid 2 van Bijlage II Bor, moet een dergelijke unit:

- in zijn geheel of in delen verplaatsbaar zijn;
- mag de oppervlakte niet meer dan 100m² bedragen;
- bij een hoofdgebouw buiten de bebouwde kom zijn.

In artikel 2, lid 3 van Bijlage II Bor staan de andere voorwaarden, zoals: op het achtererf en bij een afstand van 4 meter of minder van het hoofdgebouw, maximaal 5 meter hoog. Op een grotere afstand van het hoofdgebouw uiterlijk 3 meter goothoogte met een schuin dak en de nok op maximaal 5 meter hoog. Zie Bijlage II van het Bor voor de volledige regeling.

Het voorgaande betekent dat in het bestemmingsplan geen nieuwe regeling nodig is, omdat vergunningvrij al voldoende mogelijkheden beschikbaar zijn.

2.6.4. De regeling in de parapluherziening

In de parapluherziening vindt verwijdering plaats van lid g. (regeling mantelzorg) van artikel 31 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011.

2.7 Plattelandswoning

2.7.1. Inleiding

In de “Wet plattelandswoning” (per 1 januari 2013) is een mogelijkheid opgenomen om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als ‘plattelandswoning’. De woning houdt dan een agrarische bestemming, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. In de plattelandswoning moet een voldoende woon- en leefklimaat (inclusief grenswaarden voor luchtkwaliteit) kunnen worden gegarandeerd. Voormalige agrarische bedrijfswoningen, die van oorsprong behoren bij het betreffende agrarische bedrijf, kunnen op grond van de nieuwe wet specifiek bestemd of aangeduid worden en krijgen daarmee een speciale status.

Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarische bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt.

Veelal gaat het om oorspronkelijke tweede agrarische bedrijfswoningen, die zijn uitgepand/verkocht aan derden en waarin burgers wonen, die niets meer te maken hebben met het agrarische bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde.

De gemeente kon deze woningen in het verleden, bestemmen volgens het feitelijke gebruik, en een woonbestemming toekennen. Het probleem daarbij was dat deze ‘burgerwoonbestemming’ veelal milieubeperkingen opleverde voor het aangrenzende agrarische bedrijf. In het verleden behielden deze woningen in het bestemmingsplan daarom de status van bedrijfswoning. Aangezien ze inmiddels als burgerwoning in gebruik waren, was er formeel sprake van strijdig gebruik. Een ‘burger’ die geen enkele binding heeft met het bedrijf, kan immers volgens hetzelfde bestemmingsplan niet in een bedrijfswoning wonen.

Met de 'Wet plattelandswoning' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf, ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten geen extra bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

In 2015 heeft de Raad van State voor het aanwijzen van plattelandswoningen bepaald dat daarmee niet kan worden afgeweken van de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. Als de wettelijke grenswaarden ter plaatse van de woning niet kunnen worden gehaald is een aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.

2.7.2 De geldende regeling

In het geldende bestemmingsplan is geen regeling voor een plattelandswoning opgenomen.

2.7.3 Overweging aanpassing

In situaties waar de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse behouden blijft, maar de functie van de agrarische bedrijfswoning wordt beëindigd, kan een uit milieuhygiënisch oogpunt lastige situatie ontstaan. In die situaties kan de aanwijzing van een plattelandswoning oplossing bieden.

In de parapluerziening is daartoe een gebruiksregeling aan de agrarische bestemmingen toegevoegd, die een gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toestaat. Door de gebruiksverandering op deze wijze toe te staan, is geen expliciete wijziging van het bestemmingsplan nodig.

NB: Zoals hiervoor al aangegeven heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2015 een belangrijke kanttekening bij deze regeling geplaatst.

Raad van State legt een bommetje

Hoewel tot voor kort de plattelandswoning als oplossing voor bestaande problemen werd gezien, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak met haar uitspraken van 21 januari 2015 (vernietiging vergunning plattelandswoning) en de uitspraak van 4 februari jl. een bom gelegd onder het gegeven "plattelandswoning".

De Raad van State kwam tot zijn uitspraak in een zaak over een plattelandswoning in het Limburgse Weert. Anders dan in de wetsgeschiedenis is bepaald, dient volgens de Afdeling bestuursrechtspraak ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit wél beoordeeld te worden. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt hiervoor grondslag in de Europese richtlijn luchtkwaliteit. Op grond van deze richtlijn dient een beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden in alle zones en agglomeraties. Slechts in een aantal uitzonderingssituaties kan daarvan worden afgeweken.

Beoordeling luchtkwaliteit verplicht volgens Raad van State

Reden daarvoor is te vinden in de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG). Op grond van deze richtlijn moet een beoordeling van de luchtkwaliteit plaatsvinden in alle zones en agglomeraties. Slechts in een aantal specifiek in de richtlijn genoemde gevallen behoeft in verband met de bescherming van de menselijke gezondheid géén beoordeling plaats te vinden van de naleving van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Europese regelgeving voor luchtkwaliteit en schone lucht eist dat

burgers in hun eigen woning worden beschermd tegen schadelijke stoffen in de lucht. Dat is anders voor bedrijfswoningen. Voor deze woningen gelden namelijk andere normen aangezien de bedrijfswoningen niet worden beschouwd als ruimten die niet toegankelijk zijn voor het publiek.

De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog dat in deze situatie geen sprake was van een uitzonderingsgrond en overwoog:

"Naar het oordeel van de Afdeling kan het perceel waarop een voormalige agrarische bedrijfswoning staat die door een derde mag worden bewoond, niet worden aangemerkt als een terrein waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, waar bepalingen betreffende gezondheid en veiligheid op arbeidsplaatsen als bedoeld in artikel 5.6, tweede lid, van toepassing zijn. Een dergelijk perceel kan immers niet worden aangemerkt als een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 5.6, tweede lid, van de Wet milieubeheer. Een dergelijke plaats is in artikel 2 van de Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 gedefinieerd als elke plaats die bestemd is als locatie voor werkplekken in gebouwen van de onderneming en/of inrichting, met inbegrip van elke andere plaats op het terrein van de onderneming en/of inrichting waartoe de werknemer in het kader van zijn werk toegang heeft."

De uitspraak is mede opvallend omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van oordeel is dat het niet uitmaakt dat de wetgever is uitgegaan van een ander uitgangspunt. De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog:

"Aan het vorenstaande doet niet af dat in de Memorie van Toelichting op de Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen) (Kamerstukken II, 2011-12, 33 078, nr. 3, p. 5) is vermeld dat als een voormalige bedrijfswoning in juridisch-planologisch opzicht nog deel uitmaakt van het bijbehorende bedrijf, deze voormalige bedrijfswoning niet wordt beschermd tegen de emissie van fijn stof vanuit dat "eigen" bedrijf. Daarmee wordt het bepaalde in artikel 5.19, eerste en tweede lid, van de Wet milieubeheer immers miskend."

Conclusie uitspraak Raad van State

Concreet betekent de uitspraak voor de praktijk dat indien een agrarisch bedrijf stelt dat het wordt belemmerd door de aanwijzing van een woning als plattelandswoning in verband met de luchtkwaliteit, deze grond dus wél moet worden meegenomen door de gemeente.

2.7.4 De regeling in de parapluherziening

In de parapluherziening wordt een begripsomschrijving van een plattelandswoning toegevoegd.

1.65 plattelandswoning:

een woning die voorheen een agrarische bedrijfswoning was, maar is afgesplitst van het agrarisch bedrijf om gebruikt te worden als woning voor personen die niet meer functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf (burgerwoning).

Tevens worden de agrarische bestemmingen met specifieke gebruiksregels aangevuld ten behoeve van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning.

Artikel 3 Agrarisch (alsmede art. 4 en 5)

3.4.4 Plattelandswoning

Bij de beëindiging van de functie van de agrarische bedrijfswoning is het gebruik voor bewoning door een huishouden zonder functionele binding met het desbetreffende agrarische bedrijf toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet Plattelandswoningen, mits:

- a. ter plaatse wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit zoals opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer;*
- b. op het oorspronkelijke agrarische bouwperceel geen nieuwe agrarische bedrijfswoning wordt toegestaan.*

2.7.5 Toelichting op regeling in parapluherziening

In de parapluherziening wordt de regeling voor de plattelandswoning aangevuld met een begripsomschrijving en een extra voorwaarde in verband met de uitspraak van de Raad van State in 2015. Deze houdt in dat de toekomstige bewoner van de plattelandswoning op zijn kosten moet aantonen dat wordt voldaan aan de regels luchtkwaliteit, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 (titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen). Dit dient plaats te vinden voorafgaand aan de ingebruikname van de woning als plattelandswoning.

2.8 Parkeren

2.8.1. Inleiding

In de Reparatiwet BZK 2014 heeft de wetgever een 'uitsterfregeling' opgenomen voor de tot dan toe gebruikelijke regeling om gemeentelijke parkeernormen via de bouwverordening voor te schrijven. De uitsterfregeling komt er op neer dat in het bestemmingsplan zelf een parkeerregeling moet worden opgenomen, indien voor de betreffende gronden een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld na 29 november 2014. Nu de gemeente met deze Parapluherziening een nieuw bestemmingsplan vaststelt, moet een parkeerregeling hierin dus een plaats krijgen.

2.8.2 De geldende regeling

In het geldende bestemmingsplan stonden alleen parkeerregels in de algemene bouwregels, te weten:

28.3 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota Parkeernormen;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

2.8.3 Overwegingen aanpassing

In de Parapluherziening is een parkeerregeling opgenomen voor het gebruik van gronden en voor het bouwen op gronden. Bij nieuwbouw ligt het voor de hand om de gemeentelijke parkeernormen voor te schrijven. Maar bij nieuw gebruik van bestaande gebouwen met een brede bestemming (zoals maatschappelijk of gemengd) is dat ook noodzakelijk. Functiewijziging binnen een brede bestemming kan immers tot een wezenlijk andere parkeerbehoefte leiden. Ook in dat geval moeten er voldoende parkeerplaatsen volgens het gemeentelijke parkeerbeleid realiseerbaar zijn. Om die

reden worden in de Parapluherziening ook parkeernormen in de algemene gebruiksregels opgenomen.

2.8.4 De regeling in de parapluherziening

Algemene bouwregels

28.3 Parkeervoorzieningen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als bij nieuwbouw dan wel bij de vergroting van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'.
- b. Indien gedurende de planperiode een wijziging plaatsvindt van deze nota, moet aan de nieuwe normen worden voldaan.

Algemene gebruiksregels

29.2 Parkeren

- a. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de normen in de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'.
- b. Bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'.
- c. Indien gedurende de planperiode een wijziging plaatsvindt van deze nota, moet aan de nieuwe normen worden voldaan.

2.9 Handhaving en toezicht

Mede naar aanleiding van de geuite zorgen in de zienswijzen over de beperkte en minder gewenste mogelijkheden van toetsing van ruimtelijke besluiten door derde-belanghebbenden, heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Ze realiseert zich namelijk dat ze met dit nieuwe bestemmingsplan in grotere mate dan voorheen moet inzetten op toezicht en handhaving. Het gemeentelijke 'loslaten' in het voortraject (waarin dus geen vergunningaanvraag meer nodig zal zijn), dient gepaard te gaan met voldoende toezicht. Hier ligt een taak voor de lokale overheid om preventief op te treden en te voorkómen dat er op enigerlei wijze overlast optreedt in het buitengebied.

Daarnaast gaat de gemeente, mede naar aanleiding van deze parapluherziening, haar handhavingsbeleid herzien. Handhaving moet een meer prominente plaats krijgen in het gemeentelijk beleid dan voorheen. De plantoelichting van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Bunnik' is op het punt van toezicht en handhaving aangevuld.

Eén van de instrumenten om gericht te kunnen controleren en handhaven vormt de meldingsplicht. Door een meldingsplicht voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in te stellen, ontstaat er inzicht in de schaal waarop deze mogelijkheden worden toegepast en kan ook gericht worden gecontroleerd, en zo nodig worden gehandhaafd.

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

De onderhavige parapluherziening voorziet vooral in een versimpeling van geldende regels door bijvoorbeeld bij recht mogelijk te maken wat voorheen nog met een afwijkingsprocedure moest. Er zijn geen nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden toegekend met ingrijpende gevolgen voor de omgeving.

De aspecten:

- Geluid.
- Bodem.
- Luchtkwaliteit.
- Water.
- Externe veiligheid.
- Ecologie.
- Cultuurhistorie.
- Archeologie.
- Bedrijven en milieuzonering.
- Toetsing Besluit m.e.r.
- Duurzaamheid.

zijn in de onderliggende bestemmingsplannen al afgewogen en vergen voor deze parapluherziening geen nieuwe afweging.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

Het onderhavige plan is een gedeeltelijke herziening van een groot aantal bestemmingsplannen. De gedeeltelijke herziening gaat als het ware als een paraplu over deze geldende bestemmingsplannen heen.

De plannen worden niet in hun geheel herzien, maar enkel voor de regels/onderwerpen die in de parapluherziening zijn benoemd:

1. Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf;
2. Beroep- en bedrijf aan huis;
3. Bed & breakfast;
4. Vrijkomende agrarische bebouwing;
5. Kamerbewoning;
6. Mantelzorg;
7. Plattelandswoning;
8. Parkeren.

De overige regels van de onderliggende bestemmingsplannen blijven gewoon van kracht. In de regels is dan ook telkens benoemd welke bepalingen worden herzien en hoe de nieuwe bepaling komt te luiden.

Het is vooral een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011. Maar na de vaststelling van dat buitengebiedplan hebben er in dat buitengebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden (zoals de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar wonen) die met een postzegelbestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt. Daarom is de herziening tevens een herziening van deze postzegelbestemmingsplannen. Beoogd is om ook ter plaatse van deze postzegellocaties zoveel mogelijk dezelfde buitengebiedregels te laten gelden.

Daarnaast is ook het bestemmingsplan 'Vinkenburg' herzien omdat dit ook deel uit maakt van het buitengebied van de gemeente Bunnik. Ook daar is beoogd zoveel mogelijk dezelfde buitengebied regels te laten gelden.

Wat betreft de verbeelding is alleen de contour zichtbaar van het gezamenlijke plangebied van de bestemmingsplannen het 'Buitengebied Bunnik 2011', 'Vinkenburg' en 'Fort bij Vechten'. De overige postzegellocaties liggen in dat buitengebied. Het is niet nodig om al deze postzegellocaties op de verbeelding nog weer zichtbaar te maken. De herziening ligt er automatisch als een paraplu overheen.

In artikel 2 van de regels is een schakelbepaling opgenomen waarin precies is aangegeven voor welke bestemmingsplan de herziening van toepassing is (de onderliggende plannen) en welke onderwerpen in deze onderliggende plannen worden herzien.

Het gaat om de volgende onderliggende plannen:

- Buitengebied Bunnik 2011, zoals bij gerechtelijke uitspraak nog aangepast en nadien op onderdelen is gewijzigd.
- Fort bij Vechten.
- Werkhovenseweg 28 en Leemkolkweg naast nummer 1.
- Vinkenburg.
- Achterdijk 82a, Werkhoven.
- Leemkolkweg 3-3a, Werkhoven.
- Werkhovenseweg 16 Werkhoven.
- Rijnseweg 1, Odijk.
- Weteringshof.
- Achterdijk 37 Odijk.
- Molenspoor 1 Werkhoven.
- Rhijnauwenselaan 5 Bunnik en Koningslaan 11 Bunnik.
- Hollendewagenweg 21 Werkhoven.
- Watertorenweg 1 Werkhoven.

Daarvan zijn 'Buitengebied Bunnik 2011', 'Fort bij Vechten' en 'Vinkenburg' plannen voor een groter gebied. De rest zijn plannen voor één of enkele percelen die een postzegeltje worden genoemd. Vandaar de benaming postzegelbestemmingsplannen.

Om de leesbaarheid te vergroten is er voor gekozen om telkens per onderwerp te bepalen wat de herziening behelst. Daarbij is eerst beschreven op welke wijze het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' is herzien, en is voor de overige plannen vervolgens verwezen naar de teksten van het buitengebied. Daarbij is wel precies aangegeven welke artikelen van de (postzegel)bestemmingsplannen worden herzien.

Voor de artikelgewijze toelichting zij verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

5. MAATSCHAPPELIJKE- EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerp van deze parapluperziening is voor commentaar naar de wettelijke vooroverlegpartners (provincie, waterschap, leidingbeheerders) gezonden. Daarop heeft de provincie een ambtelijke reactie ingediend.

Voorts heeft het ontwerp van deze parapluperziening gedurende 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zijn zienswijze op het plan te geven.

De gemeente heeft 10 zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, heeft de gemeente de zienswijzen en ambtelijke reactie van de provincie samengevat en beantwoord.

5.2 Economische haalbaarheid

Het plan voorziet niet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat daarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.