

## HOOFDSTUK 7. BELEIDSREGEL

Om de toeristische sector te ondersteunen en meer mogelijkheden te bieden aan de verbreding van de landbouw wordt voorgestaan meer ruimte te bieden aan de kleinschalige recreatie. In het volgende wordt toegelicht onder welke voorwaarden deze activiteiten worden toegestaan.

### 7.1. Theetuinen

De theetuinen mogen uitsluitend worden gevestigd bij woningen en agrarische bedrijven. Een theeschenkerij (in pandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin. In de nieuwe bestemmingsplannen zal daarom een regeling worden opgenomen in woonbestemmingen en agrarische bestemmingen om theetuinen daar onder voorwaarden bij recht mogelijk te maken. Daarnaast wordt binnen onder andere de detailhandelsbestemmingen ruimte geboden aan ondersteunende horeca. De toegestane vormen van ondergeschikte horeca worden toegelicht in de beleidsnotitie (Ho)reca.

Om oneigenlijke concurrentie en overlast voor de omgeving te voorkomen worden onderstaande criteria aan theetuinen gesteld:

1. Mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan binnen bestemmingen waar de volgende functies zijn toegestaan:
  - a. wonen;
  - b. agrarisch bedrijf.
2. Ter plaatse mogen uitsluitend niet-alcoholische dranken en kleine koude gerechten worden geserveerd.
3. Een theetuin mag geopend zijn tussen 9:00 uur en zonsondergang.
4. De ruimtelijke uitstraling van het perceel moet in overeenkomst zijn met de gegeven bestemming, derhalve moet de hoofdfunctie zich aan de straatzijde manifesteren.
5. De aanwezigheid van de theetuin mag geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu aan betreffende en omliggende percelen opleveren.
6. Parkeren moet volledig op eigen terrein worden opvangen. Afhankelijk van de ligging van het perceel moet worden voorzien in 4 tot 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de gasten.
7. Reclame-uitingen ter aanduiding van de theetuin zijn toegestaan mits:
  - a. het gaat om ten hoogste 2 borden/uitingen;
  - b. de uiting(en) niet verlicht is/zijn;
  - c. het totaal oppervlak ten hoogste 0,5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. de uiting(en) is/zijn gesitueerd op hetzelfde perceel als waar de theetuin is gelegen;
  - e. deze op minimaal 2 meter van de erfgrans is gelegen, dan wel op de gevel is geplaatst;
  - f. deze een hoogte heeft van maximaal 2,5 meter.
8. Buiten is geen muziek toegestaan.

### 7.2. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Bij agrarische bedrijven worden neventakken ten behoeve van het gebruik en verbouwen van bestaande gebouwen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan (zoals verkoop van streekeigen producten in een boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen of lezingen). Wel zijn verschillende voorwaarden om nevenfuncties toe te staan. In paragrafen 7.2.1. tot en met 7.2.4 worden de voorwaarden genoemd. De genoemde activiteiten worden bij ontheffing toegestaan binnen de agrarische bestemmingen van de nieuwe bestemmingsplannen.

#### 7.2.1. Algemene voorwaarden

1. Er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
2. De functie dient van recreatieve, educatieve, verzorgende aard te zijn;
3. De nieuwe functie dient nevensgeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie;
4. De nieuwe functie mag geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven en dient in ieder geval beperkt te worden tot milieucategorie 1 en 2 conform de VNG-notitie Bedrijven & Milieuzonering;

5. De maximum oppervlakte in gebruik voor commerciële niet-agrarische activiteiten bedraagt 200 m<sup>2</sup>, voor zover het de inrichting van gebouwen betreft. Gemeenschappelijke ruimten die tevens voor de agrarische functie worden gebruikt worden niet meegerekend.
6. Er mag ten hoogste sprake zijn van een geringe verkeersaantrekkende werking die afgestemd is op de aanwezige infrastructuur en de activiteiten mogen infrastructureel niet leiden tot onevenredige verkeersoverlast, waarbij het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. In geval van verkoopruimten wordt uitgegaan van een norm van tenminste 0,09 parkeerplaatsen per 1 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte. In geval van een informatiecentrum wordt uitgegaan van een norm van tenminste 9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte. Voor verhuuractiviteiten wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,25 parkeerplaatsen per te huur aangeboden attribuut.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gelden de volgende voorwaarden:
  - a. De nevenfuncties moeten zoveel mogelijk in de bestaande bebouwing worden gesitueerd.
    - Waar bebouwing wordt toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functie moet deze binnen het bestaande bouwperceel worden gerealiseerd.
  - b. Er mag slechts sprake zijn van een lage visuele uitstraling op het landschap, waartoe zonodig landschappelijke inpassing plaatsvindt. Er mag géén afbreuk worden gedaan aan de omgevingswaarden. Er dient zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Burgemeester en wethouders zullen op basis van een bedrijfsplan dat de initiatiefnemer dient te overleggen beoordelen welke maatregelen worden getroffen ten behoeve van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en/of afname van het bouwvolume;
    - Parkeerplaatsen voor de nieuwe functie moeten op eigen terrein worden ingepast in het groen c.q. de omgeving.
  - c. Buitenopslag en buitenstalling van goederen die verband houden met de uitoefening van de niet agrarische nevenactiviteiten als bedoeld is niet toegestaan. Hiervan zijn reclame-uitingen uitgesloten.
  - d. Reclame-uitingen zijn toegestaan mits:
    - het gaat om ten hoogste 2 borden/uitingen;
    - de uitingen mogen niet verlicht zijn;
    - het totaal oppervlak ten hoogste 1m<sup>2</sup> bedraagt;
    - de reclame-uiting is gesitueerd op hetzelfde perceel als waar de activiteiten aanwezig is;
    - het object op minimaal 2 meter van de erfgrans is gelegen, dan wel op de gevel is geplaatst
    - het object een hoogte heeft van maximaal 2,5 meter

### *Toelichting*

Ad 3: Voorkomen moet worden dat een nieuwe, niet-agrarische functie een zodanige omvang krijgt, dat de agrarische functie ondergeschikt wordt. Hiermee komt namelijk de doelstelling van de gemeente van duurzame instandhouding van het buitengebied onder druk te staan. De nevenschiktheid van de nieuwe functie moet worden aangetoond met een bedrijfsplan. Daarnaast wordt de niet-agrarische functie beperkt door een maximaal bebouwingsoppervlak. Per bedrijf mag de totale bebouwingsoppervlakte ten behoeve van functies die onder verbreding vallen niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

Ad 4: Het dient expliciet te gaan om een activiteit die zodanig van aard is en ondergeschikt aan de planologische mogelijkheden voor het agrarische bedrijf dat geen sprake is van cumulatieve toename van hinder als gevolg van de recreatieve nevenactiviteit. Reden hiervoor is dat bij afbouwen van de agrarische activiteiten en continueren van de nevenactiviteit sprake is van een ruimtelijk verbeterde situatie, doordat minder hinder uitgaat van het perceel.

### **7.2.2. Verkoop**

Verkoop van agrarische producten die ter plekke of in de regio vervaardigd of bewerkt worden (boerderijwinkels) wordt onder voorwaarden toegestaan. Exploitatie van een webwinkel in een gelijksoortig assortiment wordt hier mede onder verstaan.

1. In ieder geval moet sprake zijn van een winkel die aan de (voormalige) agrarische functie of het buitengebied is verbonden. Een boerderijwinkel mag alleen land- en tuinbouwproducten aanbieden en zelfvervaardigde kunstzinnige producten.
2. Bijzondere categorie in het assortiment is het aanbod van cadeauartikelen in de vorm van regionale producten en kunstartikelen. Deze categorieën mogen uitsluitend worden verkocht indien ze ter plaatse zijn vervaardigd of in geval van kunst tentoon worden gesteld in de galerie. Deze categorie is zo uniek dat geen sprake is van een concurrerende sector voor het regulier winkelapparaat.
3. De genoemde producten moeten worden aangeboden in:
  - a. verse vorm of;
  - b. primair verwerkte vorm of;
  - c. verpakte vorm indien noodzakelijk voor het verkoopscomfort (bv. tuinbouwproducten in potten).
4. De verkoopruimte is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bouwmassa en mag een maximale oppervlakte hebben van 60 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak. Uitzondering daarop vormt de verkoop via onbemande stalletjes of automaten aan de weg. Deze vallen buiten deze oppervlakteregeling.
5. De verkoopruimte moet worden geëxploiteerd door één van de leden van het huishouden dat op het perceel woont of werkzaam is in het agrarisch bedrijf. Dit om te voorkomen dat een zelfstandig geëxploiteerde winkel ontstaat op het agrarisch perceel.
6. De inrichtingen moeten beantwoorden aan de eisen van voedselhygiëne en de opslag van verse producten. Thuisverkooppunten vallen onder de algemene wetgeving van de Warenwet. Dit betekent dat bij verkoop aan huis o.a. eisen worden gesteld aan de bedrijfsruimte, de identificatie en controle van kritische punten en de etikettering.

#### Uitsluiting

1. Een assortiment dat verband houdt met het assortiment van tuincentra wordt niet inbegrepen bij boerderijwinkels. Branchevervaging moet namelijk te allen tijde worden voorkomen. Ook de verkoop van de productgroepen seriematige relatiegeschenken en kerstpakketten wordt niet inbegrepen.
2. Een wijnboerderij/-proeverij past niet binnen de strekking van de boerderijwinkel en moet een zelfstandige passende bestemming hebben. Uitsluitend wanneer op de boerderij zelf wijn wordt geproduceerd is een proeflokaal van beperkte omvang toegestaan.

#### 7.2.3. Informatieve en educatieve doeleinden

Al dan niet in combinatie met verkoop van producten bij agrarische bedrijven zijn informatieve en educatieve doeleinden toegestaan.

1. Voorwaarde is dat deze rondleidingen, excursies of lezingen een relatie moeten hebben met de agrarische functie en/of natuur- en landschapsbeheer.
2. Ten behoeve van de genoemde functies is het toegestaan een ruimte in te richten binnen de gebouwen om gasten te ontvangen en/of voorlichting/lezingen te geven.
3. Ondersteunende horeca wordt toegestaan.

#### Uitsluiting

Het aanbieden van zaalruimte ten behoeve van bijeenkomsten die niet zijn gerelateerd aan de agrarische functie en/of natuur- of landschapsbeheer is niet toegestaan.

#### *Zorg*

Voor zover het zorggerelateerde activiteiten betreffen die tot dagbesteding kunnen worden gerekend worden deze gerekend onder de verbreding van de agrarische bedrijven die mogelijk is binnen agrarische bedrijven. Wanneer de zorgtaken zich uitbreiden tot nachtopvang, of huisvesting van zorgbehoevende moet een zwaardere afweging worden gemaakt. Niet alleen moet worden beoordeeld of dit een volkshuisvestelijke aangelegenheid is, maar ook moet door de wijziging van het aantal verblijvende personen op het perceel een omgevingstoets worden uitgevoerd. Deze zwaardere zorgtak wordt niet begrepen binnen voorliggend beleid, omdat de verzoeken en de omstandigheden zeer sterk uiteenlopen. Verzoeken hiertoe worden per geval beoordeeld en in geval van positieve grondhouding middels een projectbesluit of partiële herziening in procedure gebracht.

### **Verhuur**

Kleinschalige recreatieve activiteiten zoals verhuur worden mede begrepen onder de nevenactiviteiten. Voorwaarde is dat het gaat om verhuur van zaken die zijn gerelateerd aan het recreatief medegebruik van het buitengebied. Daarnaast moet de verhuur duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Attributen die onder het pakket kunnen worden geschaard zijn:

- kano's en roeiboten;
- fietsen;
- gps-apparatuur t.b.v. volgen van routes.

### **Uitsluiting**

Verhuur van paarden, huifkarren en andere aan de hippische sport verbonden activiteiten worden niet begrepen binnen dit beleidskader. Deze activiteiten horen uitsluitend thuis binnen bestemmingen die gebruiksgebonden paardenhouderijen of maneges toestaan.

#### **7.2.4. Combinatie**

In veel gevallen worden de activiteiten bij goede resultaten steeds verder uitgebreid. Een combinatie wordt toegestaan, mits de hoofdfunctie van de betreffende bestemming duidelijk dominant blijft. Indien dit niet langer het geval is, moet worden bekeken of wijziging van de bestemming mogelijk is. Hiervoor wordt het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing gehanteerd. De mogelijkheden hiervoor worden bepaald door de situering van de betreffende percelen ten opzichte van omliggende woningen en/of andere gevoelige objecten. Waar mogelijk wordt voorgestaan om mee te werken met verzoeken. Dit beperkt zich tot de gronden gelegen binnen een agrarische bestemming met bouw mogelijkheden. Indien de mogelijkheden niet zodanig zijn dat de bestemming kan worden gewijzigd, zullen de nevenfuncties tot een beperktere vorm moeten worden teruggebracht.

Zoals genoemd in de algemene voorwaarden moet ook in geval van een gecombineerd aanbod van activiteiten de agrarische functie bovengeschiedt blijven aan de nevenactiviteiten. Daarom wordt cumulatief een maximum oppervlakte gesteld op 200 m<sup>2</sup> voor zover het de inrichting van gebouwen betreft. Gemeenschappelijke ruimten die tevens voor de agrarische functie worden gebruikt worden niet meegerekend.

### **7.3. Slotbepalingen**

#### **Citeertitel en inwerkingtreding**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregels theetuin & verbreding agrarische bedrijven "

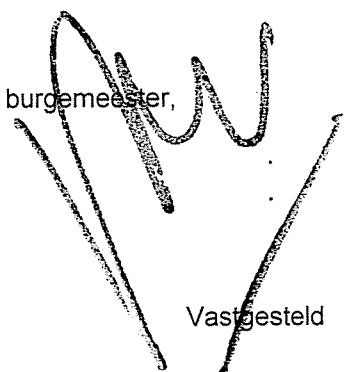
Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren d.d. ... 07 APR. 2009

De secretaris,



De burgemeester,



Vastgesteld

---

## HOOFDSTUK 8. VERKLARENDE WOORDENLIJST

*Boerderijwinkel:*

een bedrijfsactiviteit die bestaat uit een aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in land- en tuinbouwproducten en zelfvervaardigde kunstzinnige producten;

*Horecabedrijf:*

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

*Theetuin:*

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine en koude etenswaren;