

Beleidsregel
functieverandering en nieuwvestiging
in het buitengebied
gemeente Overbetuwe 2008

DEEL B
REGELS

Inleiding

Dit zijn de regels behorende bij de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'. De beleidsregel bestaat naast de regels ook uit een toelichting en een gebiedstypenkaart. Met de kaart en de regels kan een verzoek voor functieverandering in het buitengebied getoetst worden. De toelichting geeft meer informatie over het hoe en waarom.

Indien een verzoek de volledige gegevens bevat, wordt aan de hand van de kaart en indicatieve bedrijvenlijst getoetst of het verzoek in het desbetreffende gebiedstype plaats kan vinden. Als dit niet het geval is, wordt het verzoek direct afgewezen. Als er mogelijkheden zijn, wordt het verzoek verder getoetst aan de Regels behorende bij het betreffende gebiedstype.

Indien op basis van de kaart, indicatieve bedrijventabel en Regels wel mogelijkheden zijn in het desbetreffende gebiedstype, dan wordt bij de verschillende afdelingen/disciplines het gebruikelijke advies ingewonnen met betrekking tot milieu, landschap, verkeer, monumenten etc. Met deze beleidsregel wordt niet gesuggereerd dat bij positieve beoordeling zonder meer medewerking kan worden verleend aan een verzoek.

In het begin van dit deel staat een indicatieve bedrijvenlijst. Deze lijst geeft aan waar welke functieverandering mogelijk is, onder welke voorwaarden dit mogelijk is of waar dit onmogelijk is. Bij functieverandering naar 'Wonen' is de indicatieve bedrijvenlijst niet van toepassing.

In artikel 1 staat de begrippenlijst. Artikel 2 is de 'Wijze van meten'. Hierin staat hoe bijvoorbeeld hoe de inhoud, hoogte of oppervlakte van een pand berekend wordt. In artikel 3 staan de 'Algemene voorwaarden'. Onafhankelijk waar de gewenste functieverandering plaatsvindt, moet aan deze voorwaarden worden voldaan. Nadere voorwaarden zijn te vinden in de navolgende artikelen.

De artikelen 4 t/m 7 geven per gebiedstype nadere voorwaarden aan. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen functieverandering naar wonen, functieverandering naar werken, (functieverandering naar woon-werkcombinaties, functieverandering bij glastuinbouw,) nevenfuncties en nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Inhoud

Indicatieve bedrijvenlijst	4
Artikel 1 Begrippenlijst	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Artikel 3 Algemene voorwaarden	11
Artikel 4 Uiterwaarden	12
Artikel 5 Bijzonder gebied	14
Artikel 6 Agrarisch gebied met waarden	17
Artikel 7 Agrarisch gebied	21

Indicatieve bedrijvenlijst mogelijke functies bij functieverandering. Bij 'Ja' dient voldaan te worden aan de Regels.	Gebiedstypen in gemeente Overbetuwe	uiterwaarden (u)	bijzonder gebied (b)	agrarisch gebied met waarden (aw)	agrarisch gebied (a)
landbouw verwante functies o.a.					
agrarische hulpbedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
toeleverende bedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
semi-agrarische bedrijven		Ja	Ja	Ja	Ja
sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf		Ja	Ja	Ja	Ja
opslag van o.a.					
caravans/boten		Nee	Ja	Ja	Ja
Meubels		Nee	Ja	Ja	Ja
recreatie o.a.					
Dagrecreatie		Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoekerscentrum		Ja	Ja	Ja	Ja
Verblijfsrecreatie		Nee	Ja	Ja	Ja
paardenpension/-stalling		Nee	Ja	Ja	Ja
Sauna		Nee	Ja	Ja	Ja
verhuur (paarden, fietsen, kano's e.d.)		Nee	Ja	Ja	Ja
Huilkarcentrum		Nee	Ja	Ja	Ja
medisch (verwant)e dienstverlening o.a.					
Kuuroord		Nee	Nee	Nee	Ja
Dagverblijf		Nee	Nee	Nee	Ja
Dierenkliniek		Nee	Nee	Nee	Ja
Groepspraktijk		Nee	Nee	Nee	Ja

	u	b	alw	a
overige dienstverlening o.a.				
Cursuscentrum	Nee	Nee	Nee	Ja
crèche/peuterspeelzaal	Nee	Nee	Nee	Ja
dierenasiel/pension	Nee	Nee	Nee	Ja
museum/tentoonstellingsruimte	Ja	Ja	Ja	Ja
publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*	Nee	Ja	Nee	Ja
aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**	Nee	Ja	Ja	Ja
ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven o.a.				
Slachterij	Nee	Ja	Ja	Ja
Wijnmakerij	Nee	Ja	Ja	Ja
riet- en vlechtwerk	Nee	Ja	Ja	Ja

* De activiteiten zijn in hoofdzaak publieksaantrekkelijk en de omvang en uitstraling is zodanig, dat de activiteit past binnen de woonomgeving. De activiteit vindt plaats in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

** De activiteiten zijn niet specifiek publiekgericht en worden op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitgeoefend. De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en de desbetreffende activiteit heeft een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Artikel 1 Begrippenlijst

Aan- of uitbouw	Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap- met dien verstande dat en aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.
Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit	Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
Agrarisch bedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van: <ul style="list-style-type: none">- het telen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en/of- het houden van dieren
Agrarisch hulpbedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen of het leveren van producten aan agrarische bedrijven. Of een bedrijf dat is gericht op het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten.
Ambachtelijk bedrijf	Het overwegend met de hand vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen ten behoeve van de uiteindelijke ge- of verbruikers
Bebouwing	Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bedrijfs-/dienstwoning	Een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is
Begane grondbouwlaag	De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
Bestaande bebouwing	bebouwing aanwezig op het moment van het verzoek en zijn gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning of vallen onder het overgangsrecht

Bestemmingsvlak	Een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan de gronden één bepaalde bestemming is toegekend
Bijgebouw	Een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw
Bouwlaag	Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegestaan
Bouwvlak	Een als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven vlak
Bouwwerk	Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.
Buitengebied	Het gehele gebied wat niet onder de bestemmingsplannen van de verschillende kernen valt.
Caravan	Een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.
Detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen
Dienstverlening	Bedrijfsmatige activiteit welke niet gericht is op het produceren van goederen, maar gericht is op uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie.
Drainagebedrijf	Een bedrijf dat agrariërs behulpzaam kan zijn met het onder controle houden van de grondwaterstand.

Gebouw	Elk bouwwerk, dat voor een mens toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
Gebouw met cultuurhistorische en/of architectonische waarde	Een gebouw dat is geïnventariseerd in het kader van het MonumentenInventarisatieProject (MIP) en is beschreven in het MonumentenRegistratieProject
Grondgebonden agrarisch bedrijf	Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf
Hoofdgebouw	Een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.
Hoveniersbedrijf	Een bedrijf dat zich toelegt op het aanleggen en onderhouden van tuinen van derden
Kwekerij	Een bedrijf gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen
Manege	Een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport
Mantelzorg	Mantelzorgers zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. De mantelzorger is geen professionele zorgverlener, maar geeft de zorg omdat hij een persoonlijke band heeft met degene voor wie hij zorgt. Mantelzorg is niet de gewone zorg voor elkaar, zoals bijvoorbeeld de zorg voor gezonde kinderen. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief.
MIP en MSP	Monumenten Inventarisatie Project en Monumenten Selectie Project.
Opslagbedrijf	Een bedrijf dat in pandig zaken opslaat, zoals caravan/boten, meubels en (semi-) agrarische producten.
Productgebonden detailhandel	Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geproduceerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie
Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis	Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de

	desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.
Recreatieve voorziening	Een kleinschalige, niet bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing
Verevening	Een bijdrage/compensatie die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.
Vrijkomende bebouwing	Bedrijfsbebouwing aanwezig op percelen waarin geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden
Woon-/werkeenheid	Een ruimte in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend
Zeeg	Historische watergang
Zorgboerderij	Een zorgboerderij is een land- of tuinbouwbedrijf waar mensen met een zorgvraag een passende dagbesteding vinden en/of meewerken. Bijv. door eieren te rapen, dieren te voeren of planten op te potten. Er zijn zelfstandige boerderijen, waar de boerderij het eigendom is van een agrarisch gezin en er bestaan instellingsboerderijen, waar de boerderij eigendom is van een zorginstelling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze Regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:
De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens);
2. bebouwde oppervlakte:
De bebouwde oppervlakte wordt gemeten buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren van bouwwerken op 1 meter boven peil;
3. (bouw)hoogte
De (bouw)hoogte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de bouwwerken, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
4. goothoogte:
De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de driuiplijn. In geval van een hellend dakvlak wordt de driuiplijn bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak;
5. inhoud:
De inhoud van een gebouw wordt bepaald tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren, daken en dakkapellen te meten.

Artikel 3 Algemene voorwaarden

- a. De activiteit moet binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden; nieuwbouw ten behoeve van functieverandering is niet mogelijk. Bij volledige sloop is herbouw ten behoeve van functieverandering onder voorwaarden mogelijk;
- b. Het uitgangspunt is een reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere vorm van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. De karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde moet behouden blijven;
- d. De landschappelijke inpassing moet gewaarborgd zijn en eventuele voorwaarden moeten in een (privaatrechtelijke) overeenkomst opgenomen worden;
- e. Buitenopslag, detailhandel (anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten) en/of industriële bedrijvigheid is niet toegestaan;
- f. De bestaande infrastructuur moet voldoende zijn voor de nieuwe activiteit; aanpassingen zijn niet toegestaan. Verkeersaantrekkende werking in principe niet meer dan 50 verkeersbewegingen per dag. Voorts moet meegewogen worden eventuele verkeersbewegingen op een zelfde wegtraject van andere bedrijfsactiviteiten in het buitengebied;
- g. Er mag geen nadelige invloed worden uitgeoefend op al aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings, niet-agrarische bedrijven, door het veroorzaken van milieu- of verkeersoverlast. De actueel aanwezige milieuwaarden moeten worden afgewogen (milieuafdeling toetst);
- h. De parkeervoorzieningen moeten op het bestaand erf gerealiseerd worden.

Artikel 4 Uiterwaarden

Funcieverandering in de uiterwaarden is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben hierbij de voorkeur. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden. Bestaande rechten moeten worden gerespecteerd.

4.1 Funcieverandering naar wonen

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. De doorstroom van de rivier wordt niet (verder) beperkt;
- c. Nieuwbouw is uitgesloten, mits deze bebouwing noodzakelijk is voor de afvoer- en bergingsfunctie van de uiterwaarden;

Sloop

- d. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand (karakteristiek) bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- e. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van maximaal twee woningen in bestaande bebouwing;
- f. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan funcieverandering van maximaal drie woningen in bestaande bebouwing;
- g. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bebouwing niet meer dan drie woningen toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal woningen en gebouwen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw
1.500 tot 3.000 m ²	maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt is maximaal drie woningen in bestaand gebouw)

Inhoud

- i. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- j. De bijgebouwen moeten binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden gerealiseerd;
- k. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiering te voorkomen;
- l. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- m. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- n. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- o. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha. in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- p. De bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

4.2 Functieverandering naar werken

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. De doorstroom van de rivier wordt niet (verder) beperkt;
- c. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk¹ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.
- e. Regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarische bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- f. Er is ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkampeerterreinen, kano-, voet- en fietsroutes) met zeer beperkte voorzieningen;
- g. Nieuwbouw is uitgesloten, mits deze bebouwing noodzakelijk is voor de afvoer- en bergingsfunctie van de uiterwaarden;

4.3 Nevenfuncties

- a. De wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden niet aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- b. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- c. In multifunctioneel gebied² mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- d. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- e. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

4.4 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk.

¹ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

² Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

Artikel 5 Bijzonder gebied

Binnen een concreet project van grootschalige aard zoals bijvoorbeeld Park Lingezege kan bekeken worden welke activiteiten en functies passen binnen de doelstellingen van het project.

5.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw <i>of</i> - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw <i>of</i> - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

5.2 Functieverandering naar werken

- a. Activiteiten gericht op natuur- en landschapsbeheer en -educatie en (kleinschalige verblijfs)recreatie kunnen mogelijk zijn;
- b. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- c. In het multifunctioneel gebied³ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk⁴ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50 % van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

5.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

³ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁴ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

5.4 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied⁵ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk⁶ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- d. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

5.5 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet mogelijk.

⁵ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁶ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

Artikel 6 Agrarisch gebied met waarden

6.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw <i>of</i> - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw <i>of</i> - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

6.2 Functieverandering naar werken

- a. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- b. In het multifunctioneel gebied⁷ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. Als sprake is van één gebouw dat groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd, dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk⁸ en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

6.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

⁷ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

⁸ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

6.4 Funcieverandering bij glastuinbouw

- a. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke);
- b. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	funcieverandering naar wonen	funcieverandering naar werken
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³ (1 woning van 600 m ³ of twee woningen van 400 m ³)	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m ²	1 vrijstaande woning van maximaal 600 m ³ of woongebouw met twee woningen met beide een inhoud van maximaal 600 m ³	bedrijfsgebouw van 500 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m ² voor overige functies
> 8.000 m ²	2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m ³ of woongebouw met maximaal drie woningen met in totaal een inhoud van maximaal 1.600 m ³	bedrijfsgebouw van 1.000 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m ² voor overige functies

6.5 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied⁹ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. In de EHS geldt een maximum voor nevenfuncties van 500 m²;
- d. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹⁰ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- e. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

⁹ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

¹⁰ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

6.6 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen;
- b. De verzoeker dient allereerst te zoeken naar een nieuwe locatie binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf. Daarna moet de verzoeker moet kunnen bewijzen en schriftelijk kunnen aantonen (bijvoorbeeld gegevens van een zoekopdracht bij makelaars) dat een alternatieve reeds bestaande locatie niet beschikbaar is (of binnen een redelijke termijn van 1,5 jaar vrijkomt);
- c. Aangetoond moet worden door middel van een bedrijfsplan (economische haalbaarheid) dat het een volwaardig bedrijf betreft. De gemeente, laat op kosten van de initiatiefnemer, een onafhankelijk bureau, de volwaardigheid van het bedrijf onderzoeken;
- d. Indien een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangetoond dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij een veehouderij, omdat 24 uur per dag toezicht gehouden moet worden op het vee); indien het bedrijf ook zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning kan functioneren, wordt een bedrijfswoning niet toegestaan. Indien aangetoond is dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt uitgegaan van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel met een maximale inhoud van 600 m³. De bedrijfswoning mag pas gebouwd worden als de bedrijfsbebouwing gerealiseerd is;
- e. Het nieuwe agrarische bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen (in eigendom, niet gehuurd of gepacht);

Artikel 7 Agrarisch gebied

7.1 Functieverandering naar wonen

- a. Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- b. Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- c. *sloop van 100 m² tot 500 m²*
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- d. *sloop van 500 m² tot 1.500 m²*
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- e. *sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²*
Bij sloop van minimaal 1.500 m² kan medewerking worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen;
- f. *meer dan 3.000 m² sloop*
De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een slooppoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt;

schema mogelijkheden sloop/functie wonen	
gesloopt oppervlak	aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één woning in een bestaand bijgebouw
500 tot 1.500 m ²	- maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw
1.500 tot 3.000 m ²	- maximaal drie woningen in één bestaand bijgebouw <i>of</i> - één woning in één bestaand bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw gebouw <i>of</i> - maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw <i>of</i> - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
meer dan 3.000 m ²	maatwerk (uitgangspunt maximaal drie woningen)

Inhoud

- g. Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden;

Bijgebouwen

- h. De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- i. Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- j. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- k. Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- l. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- m. De bestaande perceelontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten;

7.2 Functieverandering naar werken

- a. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- b. In het multifunctioneel gebied¹¹ is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. Als sprake is van één gebouw dat groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd, dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt;
- d. Indien sprake is van de specifieke functies: verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg, òf de functieverandering komt in de nabijheid van het recreatief routenetwerk¹² en versterkt deze, wordt het hiervoor genoemde maximum verhoogd met 250 m². De voorwaarden dat ten hoogste 50% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt en dat de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt, blijven hierbij wel van kracht.

7.3 Functieverandering naar woon-werkcombinaties

- a. Dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken zijn van toepassing;
- b. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat als maximale afstand 25 meter aangehouden wordt;
- c. De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf;

¹¹ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland, Beleidskaart ruimtelijke structuur

¹² Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen - 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

7.4 Functieverandering bij glastuinbouw

- a. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke);
- b. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen	functieverandering naar werken
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³ (1 woning van 600 m ³ of twee woningen van 400 m ³)	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m ²	1 vrijstaande woning van maximaal 600 m ³ of woongebouw met twee woningen met beide een inhoud van maximaal 600 m ³	bedrijfsgebouw van 500 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m ² voor overige functies
> 8.000 m ²	2 vrijstaande woningen van maximaal 600 m ³ of woongebouw met maximaal drie woningen met in totaal een inhoud van maximaal 1.600 m ³	bedrijfsgebouw van 1.000 m ² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m ² voor overige functies

7.5 Nevenfuncties

- a. Nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven in bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 350 m². Daarbij hoeft geen verevening plaats te vinden;
- b. In multifunctioneel gebied¹³ mag ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum van 750 m² voor nevenfuncties worden gebruikt;
- c. Bij gebruik van meer dan 350 m² voor nevenfuncties dient proportionele verevening (Toelichting) plaats te vinden. Voor specifieke functies zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg en voor functies die het nabijgelegen recreatief routenetwerk¹⁴ versterken, is minder verevening nodig dan voor de overige functies;
- d. Nevenfuncties moeten qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie;

¹³ Streekplan Gelderland 2005 - provincie Gelderland

¹⁴ Regionaal Plan 2005-2020 - Stadsregio Arnhem Nijmegen – 2006 (Projectenkaart: Landschap en recreatie, pagina 92)

7.6 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

- a. Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen;
- b. De verzoeker dient allereerst te zoeken naar een nieuwe locatie binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf. Daarna moet de verzoeker moeten kunnen bewijzen en schriftelijk kunnen aantonen (bijvoorbeeld gegevens van een zoekopdracht bij makelaars) dat een alternatieve reeds bestaande locatie niet beschikbaar is (of niet binnen een redelijke termijn van 1,5 jaar vrijkomt);
- c. Aangetoond moet worden door middel van een bedrijfsplan (economische haalbaarheid) dat het een volwaardig bedrijf betreft. De gemeente, laat op kosten van de initiatiefnemer, door een onafhankelijk bureau, de volwaardigheid van het bedrijf onderzoeken;
- d. Indien een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangetoond dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij een veehouderij, omdat 24 uur per dag toezicht gehouden moet worden op het vee); indien het bedrijf ook zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning kan functioneren, wordt een bedrijfswoning niet toegestaan. Indien aangetoond is dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt uitgegaan van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel met een maximale inhoud van 600 m³. De bedrijfswoning mag pas gebouwd worden als de bedrijfsbebouwing gerealiseerd is;
- e. Het nieuwe agrarische bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen (in eigendom, niet gehuurd of gepacht);