

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juli 2023

Kenmerk 0267-56-T01
Projectnummer 0267-56

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Principeverzoek	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	7
2.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	8
2.3.3.	Welstandsnota 2014	10
2.3.4.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	11
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	13
2.3.6.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	14
3.	Planbeschrijving	16
3.1.	Geschiedenis	16
3.2.	Bestaande situatie	17
3.3.	Toekomstige situatie	18
4.	Randvoorwaarden	19
4.1.	Waterhuishouding	19
4.1.1.	Algemeen	19
4.1.2.	Waterrelevant beleid	19
4.1.3.	Proces	19
4.2.	Milieuaspecten	20
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.2.	Geluid	21
4.2.3.	Bodem	23
4.2.4.	Externe veiligheid	23

4.2.5. Luchtkwaliteit	25
4.3. Ecologie	26
4.4. Verkeer en parkeren	28
4.5. Cultuurhistorie	28
4.5.1. Archeologie	28
4.5.2. Monumenten	29
5. Verklaring van de regels	30
5.1. Algemeen	30
5.2. Bestemmingsplan	30
5.3. Plansystematiek	30
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	30
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	32
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlagen:

1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Dijkje 5, Apeldoorn, 23 januari 2023
2. AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek planwijziging Dijkje 5 te Nijkerkerveen, Projectnummer 2023, Versie Jan.23-v1, Ermelo, 18 januari 2023
3. PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Dijkje (ten noordoosten van nr. 5) Nijkerkerveen, kenmerk 22065901A, Nijkerk, 12 januari 2023
4. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 aanlegfase, Aeriussenkenmerk RaWPL7iahfH8, Amersfoort, 31 maart 2023
5. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 gebruiksfase, Aeriussenkenmerk Rh2jZf6TUqy3, Amersfoort, 31 maart 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het plantencentrum aan het Dijkje 5 in Nijkerkerveen heeft in 2014 een principeverzoek ingediend om op zijn bedrijfsterrein een bedrijfswoning te mogen bouwen. Die bedrijfswoning is onder meer noodzakelijk omdat steeds meer planten in potten in plaats van in de volle grond worden gekweekt. Dit vergt een veel intensiever toezicht dan nu mogelijk is. Het kweken in potten is risicovoller en kapitaalsintensiever dan kweken in de volle grond. Zorgvuldige beregening en adequaat ingrijpen bij snel wisselende weersomstandigheden, als plotseling opkomende harde wind en (nacht)vorst, vereisen een nauwgezet toezicht op de kwekerij. Daarnaast is beter toezicht ter voorkoming van diefstal gewenst.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een principebesluit genomen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een bedrijfswoning. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfswoning echter niet toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van die bedrijfswoning wel mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het Dijkje ligt ten westen van Nijkerkerveen in het gebied tussen de Amersfoortseweg, het natuur- en recreatiegebied 't Overbosch de spoorlijn Amersfoort-Zwolle en de woningbouw van

Holkerveen. Het perceel Dijkje 5 ligt ten westen van die weg en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hooglandseweg, waarlangs de Laak ligt.

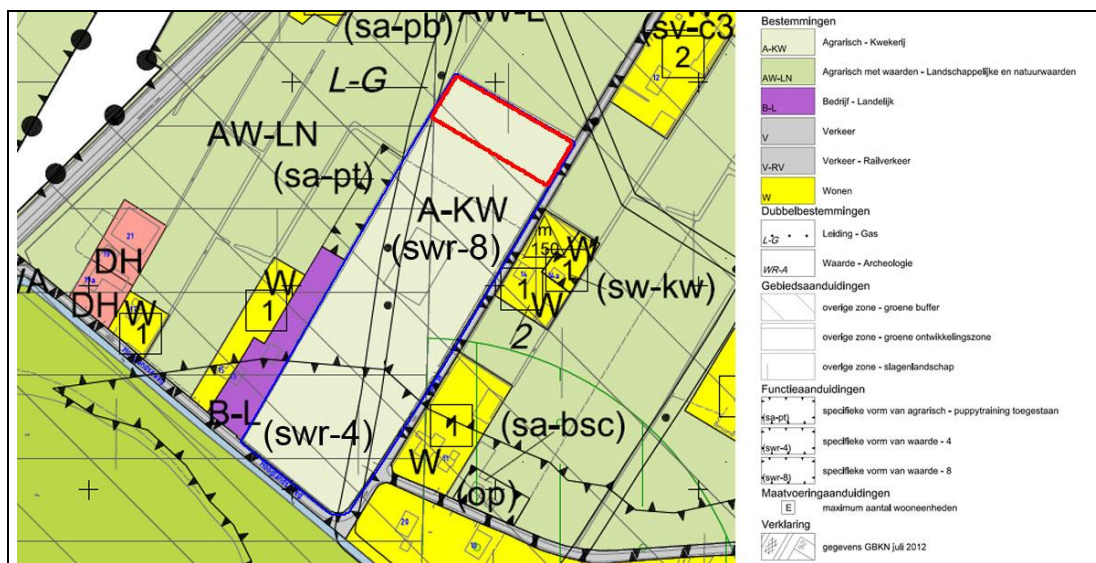
1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Daarna zijn twee veegplannen vastgesteld, het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 (vastgesteld, 27 mei 2019) en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 (vastgesteld, 30 mei 2022). Dit zijn beide gedeeltelijke herzieningen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Het perceel Dijkje 5 heeft in dat veegplan de bestemming "Agrarisch – Kwekerij". Binnen die bestemming is voor uw perceel aangegeven dat geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



Verder zijn op de verbeelding de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groene buffer', 'overige zone - groene ontwikkelingszone' en 'overige zone - slagenlandschap' van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene buffer' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten conform het Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan. Omdat het perceel primair al voor een kwekerij is bestemd, heeft deze aanduiding geen invloed op de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen. Globaal gesproken het westelijk deel van het perceel heeft de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'. Deze aanduiding is niet op de verbeelding aangegeven op de locatie waar de bedrijfswoning zal worden gebouwd. Ter

plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan. De aanduiding 'overige zone - slagenlandschap' dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen. Dit zijn kenmerken die voorkomen in het open weidegebied en zijn evenmin van invloed op de bouw van de bedrijfswoning.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is voor de zuidwestzijde van het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' en voor de noordoostzijde, waar de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd, de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is respectievelijk 250 m² en 10.000 m² bij een verstoringsdiepte van minimaal 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Principeverzoek

De eigenaar van het perceel heeft in 2014 een principeverzoek ingediend om een bedrijfswoning op zijn perceel te mogen bouwen. Na advies van de Stichting Advies Agrarische Bouwplannen hebben burgemeester en wethouders aangegeven in principe mee te werken aan deze planontwikkeling.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het Rijk regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De nieuwe woning in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de bouw van een bedrijfswoning bij een reeds bestaand bedrijf. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Een kwekerij is een onderneming die zowel gelet op de aard van de activiteiten als de benodigde perceelsoppervlakte thuishoort in het buitengebied. Voor het duurzaam economisch functioneren van de kwekerij is een bedrijfswoning noodzakelijk. Daarmee past de bouw van de bedrijfswoning binnen het beleid van de provincie om optimale vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven mogelijk te maken. De bouw van de bedrijfswoning is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 1 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN. De zuidwestzijde van het perceel maakt wel onderdeel uit van de GO. De bedrijfswoning wordt echter aan de noordoostzijde van het perceel, buiten de GO, gebouwd.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding wordt alleen onder bijzondere omstandigheden toegestaan, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt. Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te

blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt de in een gebied met de aanduiding 'groen/blauwe zone'. Het gemeentebestuur streeft ernaar om de groen/blauwe structuren in de kernen te versterken door deze structuren onderling met elkaar te verbinden en door deze door te trekken naar het landelijk gebied, zodat er een gemeentelijke hoofdstructuur ontstaat: een netwerk dat de grote groene gebieden en waterstructuren onderling met elkaar verbindt. Omdat de gronden waar de bedrijfswoning is geprojecteerd al tot de kwekerij behoren, zijn dit niet de gronden waar dit netwerk zal worden gerealiseerd (zie ook afbeelding 4).

Afbeelding 4: Groen/blauwe zone Holkerveen/Overbos.



2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Het plangebied behoort tot de Jonge veen- /turfontginningen.

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprijlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren.

Het moeilijk toegankelijke Grauwe Veen op de grens tussen Utrecht en Gelderland in de omgeving van Nijkerkerveen is lang woeste grond gebleven. De ontginning begon met turfwinning en was niet systematisch maar vond plaats op individuele wijze door boeren voor eigen gebruik. Het gebied werd pas echt ontgonnen in de achttiende eeuw. De verkaveling is niet al te regel-

matig en bestaat uit smalle stroken grond. In het gebied is een voor Nijkerkerveen typerend bebouwingspatroon ontstaan met een grote hoeveelheid en diversiteit aan huisjes en boerderijen op een strook.

Het landschap is kleinschalig en 'druk' met kleine percelen die oorspronkelijk van elkaar gescheiden waren door eikenhakhout, elzen en wilgen. In vrijwel alle gebieden van het type slagenlandschap zijn sloten gedempt om de landbouwstroken te verbreden. Hierdoor zijn geleidelijk belangrijke begeleidende landschapselementen als elzensingels, houtwallen en laanbeplantingen verdwenen. Op veel erven wordt vaak geen inheemse beplanting toegepast. Ook het bebouwingsbeeld is tamelijk diffuus. Het karakter van het slagenlandschap en de herkenbaarheid komt hierdoor onder druk te staan. De dynamiek en diversiteit van het gebied vraagt daarom om een sterk landschappelijk raamwerk.

Voor de Jonge veen- /turfontginningen zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren:

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- benutten van het schone grondwater voor natte natuur;
- handhaven en versterken van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 - boomsingels;
 - elzensingels;
 - rijen knotbomen;
- behoud en versterking van laanbeplanting of eenzijdige boomrijen langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, poelen, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Voor het slagenlandschap wordt een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van de erfinrichting en de oriëntatie en met betrekking tot de erfbeplanting. Als uitgangspunt voor die aanbevelingen is echter een erf gekozen dat met de voorzijde naar een weg ligt. Omdat in dit geval het perceel aan twee zijden volledig wordt omsloten, is een groot deel van aanbevelingen minder of niet relevant voor de bouw van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt wel rekening met de aanbevelingen gehouden dat erven een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht) moeten hebben en dat de zij- en achterkanten informeel en landschappelijk zijn ingericht. Er zullen geen schuttingen en muren als erfbegrenzing worden toegepast. Door deze erfinrichting wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

2.3.3. Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 5: Fragment welstandskaart.



De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 5 is een fragment van de welstandskaart weergegeven.

Voor de planlocatie geldt op basis van de Welstandsnota 2014 een beperkt welstandsregime. Dit regime is in 2021 nader uitgewerkt gegeven in het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied (zie paragraaf 2.3.4).

2.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied is door de gemeenteraad op 23 september 2021 vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In dit beeldkwaliteitsplan met kaarten, referentiebeelden en een toelichting waarin spelregels staan voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, bij sloop en nieuwbouw op bestaande agrarische kavels en voor het ontwerp van nieuwe woningen op nieuwe of bestaande erven, zodat de bebouwing, net als de erfinrichting, aansluiting vindt bij het landschap. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee een kaderstellend en faciliterend document. Samen met het Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 2.3.2) en het bestemmingsplan voor het buitengebied (zie paragraaf 1.3.1) vormt dit plan het kader voor bouwplannen in het buitengebied.

Net als voor de landschappelijke inpassing van de erven en de situering van de gebouwen op het erf geldt dat de landschappelijke karakteristieken en erven in de directe omgeving bepalend zijn. Zowel de situering als de beplanting verschilt per landschap fors. Voor de bebouwing geldt dat de verschillen per landschap minder herkenbaar zijn, maar nog steeds wel deels aanwezig.

Voor het onderhavige plangebied aan het Dijkje zijn derhalve de ontwerprichtlijnen voor het slagenlandschap van belang.

Voor de erven in het slagenlandschap geldt dat de erven compact van opzet moeten zijn. Daarnaast geldende volgende ontwerprichtlijnen:

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen.

Voor nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- massa en situering:
 - compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
 - enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);

- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goot-hoogte zo laag mogelijk houden;
- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- architectuur:
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
 - ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
 - het aanbrengen van duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmte-pomp) wordt gestimuleerd. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in het architectoni-sche ontwerp. Hetzelfde geldt voor eventuele maatregelen voor natuurinclusief bouwen.
- kleuren en materialen:
 - gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere ge-vallen gestuct;
 - baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
 - de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
 - de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
 - bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- overig:
 - bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe func-tie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Uit-gangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bij-gebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristie-ke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nok-hoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;
 - bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzon-der welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de0 situering op het erf. Aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

Voor het ontwerp van de nieuwe woning zal het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron worden gebruikt. Net als bij het Landschapsonwikkelingsplan geldt echter dat een aantal uitgangspunten als gevolg van het feit dat het perceel aan twee zijden wordt omgeven door wegen in praktisch opzicht niet uitvoerbaar is. Voor de bebouwing worden traditionele materialen gebruikt in een kleurstelling die past in het aangegeven palet. Hierdoor zal de materialisering van de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Gelet op de ter plaatse geldende archeologische waarden is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 30 centimeter aan de zuidwestzijde van het perceel respectievelijk 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter aan de noordoostzijde van het perceel. Op de locatie waar de bedrijfswoning is geprojecteerd, geldt de ondergrens van 10.000 m². Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2.3.6. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;
- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). Het plangebied is opgenomen in het centrumgebied van Nijkerk;
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.
- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de

geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;

- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

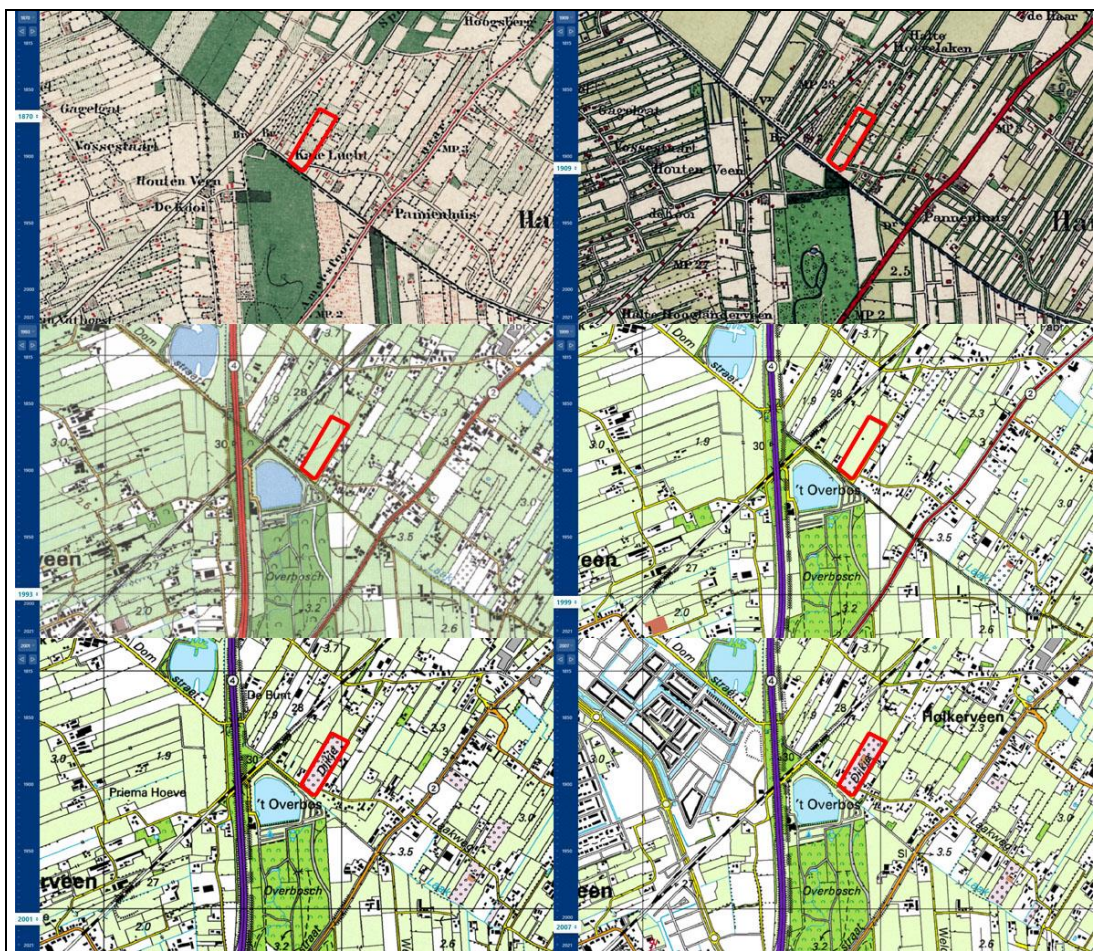
Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.2) dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan blijkt dat voor de realisatie van de woningen in het plangebied hogere waarden verleend moeten worden en dat daarbij wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

Het Dijkje maakt onderdeel uit van de buurtschap Holkerveen aan de westkant van de Amersfoortseweg. Deze buurt wordt echter wel vaak tot Nijkerkerveen gerekend. Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Amersfoort. Nijkerkerveen werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen. De buurtschap Holkerveen is pas in de 19e eeuw ontstaan, in de tot dan toe lege uitgestrektheid van het veengebied. De eerste bewoners hadden een lange strook grond haaks op de Laak. Hierdoor is de nog altijd herkenbare verkaveling van het zogeheten slagenlandschap ontstaan. De Laak ligt langs de zuidkant van de Hooglandseweg en voert het water af richting het Randmeer.

Afbeelding 6: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



De singelbeplanting in de kavelrichting zorgt voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting. Nadat het veen door de turfstekerij was verdwenen, bestaat de oppervlakte nu uit fijne humeuze zanden, zeer geschikt voor tuinbouw. Ook

zijn gronden omgevormd tot weilanden. Op deze gronden waren veelal kleine gemengde agrarische bedrijven aanwezig.

In de afgelopen decennia is met name rondom de Domstraat de bebouwing aanzienlijk geïntensiveerd. Langs het Dijkje zijn veel van de oorspronkelijke woningen de afgelopen jaren vernieuwd.

Het plantcentrum dat gevestigd was aan de Laakweg, is sinds 2000 aan het Dijkje 5 gevestigd. Sindsdien is het bedrijf gefaseerd uitgebreid tot de huidige situatie.

3.2. Bestaande situatie

Holkerveen ligt tegenwoordig ingesloten tussen de oprukkende bebouwing van Amersfoort en de A28, de bedrijvigheid in het noorden vanuit Nijkerk en de spoorlijn Amersfoort - Zwolle en het bebouwingslint langs de Amersfoortseweg en Nijkerkerveen.

Langs de oostzijde van het Dijkje zijn woningen aanwezig. Aan de Hooglandseweg, ten westen van het plantcentrum is een hondenschool aanwezig.

Afbeelding 7: Bestaande situatie.



Het plantcentrum is gevestigd aan het Dijkje 5 te Nijkerkerveen. Centraal op het perceel van 21.270 m² staan ook een bedrijfshal met kantoor en een kas. Het overgrote deel van het terrein wordt gebruikt voor de teelt en opslag van bomen, struiken en planten, die bedoeld zijn voor de verkoop aan zakelijke en particuliere klanten. Daarnaast wordt een nevenassortiment zoals

meststoffen, tuinaarde en dergelijke aangeboden. Het plantcentrum is een volwaardig bedrijf, dat inkomen genereert voor de beide vennoten en hun gezin alsmede 3 personeelsleden.

Steeds meer planten worden in potten in plaats van in de volle grond worden gekweekt. Dit vergt een veel intensiever toezicht dan nu mogelijk is. Het kweken in potten is risicovoller en kapitaalsintensiever dan kweken in de volle grond. Zorgvuldige berekening en adequaat ingrijpen bij snel wisselende weersomstandigheden, als plotseling opkomende harde wind en (nacht)vorst, vereisen een nauwgezet toezicht op de kwekerij. Daarnaast is beter toezicht ter voorkoming van diefstal gewenst. Ten slotte is een bedrijfswoning gewenst omdat de aan- en afvoer van goederen steeds vaker buiten de normale bedrijfsuren plaatsvindt. Dit is het gevolg van veranderde logistieke processen en werkwijzen bij leveranciers, vervoerders en afnemers. Indien de ondernemers op het bedrijfsperceel woonachtig zijn kan op efficiënte wijze op deze veranderingen in aan- en afvoer worden ingespeeld. De ondernemer heeft een bedrijfsplan vervaardigd waarin de noodzaak voor een bedrijfswoning uitgebreider wordt onderbouwd.

Abbeelding 8: Toekomstige situatie.



3.3. Toekomstige situatie

De bedrijfswoning zal aan de noordzijde van het perceel worden gerealiseerd op gronden die nu in gebruik zijn als plantvak. Voor de woning zal een nieuwe uitrit naar het Dijkje worden gemaakt. Door middel van landschapseigen beplanting langs de perceelsgrens aan de noordzijde zal de bedrijfswoning op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die hiervoor in het LOP (zie paragraaf 2.3.2) zijn geformuleerd.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan het Dijkje ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding) opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.1.3. Proces

Op 23 januari 2023 is de digitale watertoets¹ doorlopen. Omdat er A-watergangen langs de perceelsgrens liggen, is de 'normale' procedure van toepassing. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Dijkje 5, Apeldoorn, 23 januari 2023

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op 23 februari 2023 gereageerd. Langs de westelijke en noordelijke plangrens ligt een A-watergang. Deze A-watergang is in beheer van het waterschap. Hierin vinden geen ingrepen plaats. De geprojecteerde bomen mogen buiten de onderhoudsstrook van 1 meter zonder vergunning worden geplant. Als deze bomen binnen deze zone (van de onderhoudsstrook) worden geplaatst, is een vergunning nodig. De B-watergang aan de oostelijke plangrens zal worden overkluisd. Hiervoor zal te zijner tijd een watervergunning worden aangevraagd. Voor het overige worden door de planontwikkeling geen waterbelangen geraakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de

richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Aan de Hooglandseweg 13 is een hondenschool (SBI-2008: 94991) gevestigd. De bedrijfsactiviteiten hiervan vallen onder milieucategorie 3.1 en hebben een richtafstand van 50 meter. De woning zal op minimaal 60 meter van de hondenschool worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn voor het overige geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig, waarvan de richtafstanden tot het plangebied reiken. Bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van de bedrijfswoning.

Conclusie

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf hebben uit het oogpunt van milieuzonering geen invloed op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de bedrijfswoning aan het Dijkje 5.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van het Dijkje. De woning is buiten de geluidzone van 400 meter van de A28 geprojecteerd.

Daarnaast zijn in de Wet geluidhinder de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld. Het referentiepunt ter hoogte van het Dijkje 5 heeft een geluidproductieplafond 65,2 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. De bedrijfswoning ligt binnen die zone.

Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor het akoestisch onderzoek met betrekking is gebruik gemaakt van verkeersgegevens van de gemeente Nijkerk. Er is uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning vanwege het Dijkje $L_{den}=40$ dB of lager (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

Spoorwegverkeerslawaaï

Voor spoorwegverkeerslawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB en bedraagt de maximale ontheffing 68 dB. De gegevens van de spoorbaan zijn verkregen uit het emissieregister spoor.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de verdieping van de westgevel $L_{den}=56$ dB vanwege de spoorbaan (conform GPP) bedraagt. Op de begane grond en de andere gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor raillawaaï van $L_{den}= 55$ dB.

² AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek planwijziging Dijkje 5 te Nijkerkerveen, Projectnummer 2023, Versie Jan.23-v2, Ermelo, 24 januari 2023

De woning beschikt over meerdere geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte en is daarmee binnen het gemeentelijke geluidbeleid (zie paragraaf 2.3.6) inpasbaar. Het treffen van overdrachtsmaatregelen voor 1 dB is niet realistisch en doelmatig.

De gemeente wordt gevraagd een hogere grenswaarde vast te stellen van $L_{den}=56$ dB op de verdieping van de westgevel vanwege het spoor. De karakteristieke geluidwering van de gevels voor een binnenniveau van 33 dB bedraagt $G_{A;k}= 22-23$ dB op de oostgevel. De overige gevels moeten voldoen aan de minimum eis uit het Bouwbesluit van $G_{A;k}=20$ dB. Deze geluidwering is in een nieuwbouwsituatie eenvoudig te realiseren.

Conclusie

Indien voor de westgevel op de verdieping een hogere waarde van $L_{den}=56$ dB wordt verleend, zijn er uit het oogpunt van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek³ uitgevoerd.

In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden zoals vastgesteld in de Wet bodembescherming. Wel is een verhoging van AMPA aangetoond. AMPA is een afbraakproduct van glyfosaat. Glyfosaat is niet aangetoond.

In het grondwater is alleen een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Dit heeft echter een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen).

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

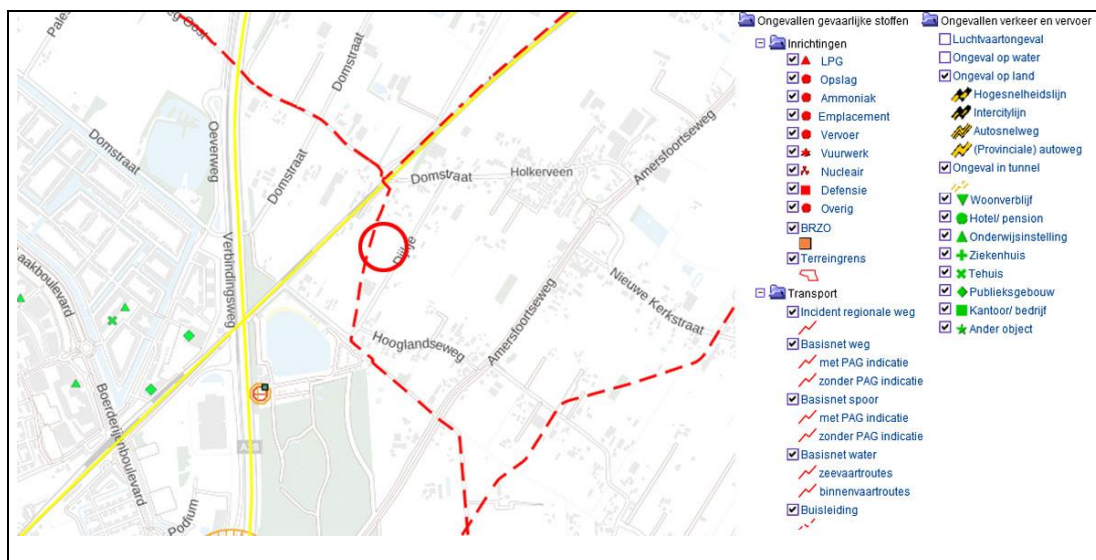
³ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Dijkje (ten noordoosten van nr. 5) Nijkerkerveen, kenmerk 22065901A, Nijkerk, 12 januari 2023

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied zowel sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A28) en het spoor als dat er aan de achterzijde van het perceel een hogedruk gasleiding ligt. Bovendien is er bij het recreatieterrein het Overbosch op 550 meter afstand een propaantank aanwezig. Nog verderop ligt langs de A28 een benzineservicestation op 1.050 meter, met een ondergrondse LPG-tank aanwezig.

De gemeente Nijkerk heeft in het kader van de planontwikkeling een integrale milieuanalyse laten vervaardigen. Daarin is in die analyse -naast de nu gekozen locatie voor de bedrijfswoning- als alternatieve locatie voor de bedrijfswoning, het perceelsgedeelte naast Hooglandseweg 13 als optie onderzocht. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 bleken er in dat geval op een afstand van circa 350 meter geen belemmeringen uit het oogpunt van externe veiligheid te zijn. Ook op de nu gekozen locatie zijn er geen belemmeringen. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle levert geen belemmeringen op. hoofdaardgastransportleiding over het perceel doorsnijdt het perceel aan de zuidwestzijde. Voor wat betreft het groepsrisico is dit geen probleem, omdat er maar enkele mensen in de te bouwen woning verblijven. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) ligt op de leiding zelf en geeft geen belemmeringen. Er dient wel moet een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding worden gerespecteerd. De minimale afstand vanaf de buitenzijde van die bebouwingsvrije zone tot aan de bedrijfswoning bedraagt ruim 29 meter en levert derhalve geen beperkingen op voor de planontwikkeling.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 150 meter van het benzineservicestation en ook buiten de PR 10^{-6} -contour van het LPG vulpunt van 45 meter. Het plangebied aan het Dijkje ligt ook buiten de contouren van de propaantank.

Op basis van het vorenstaande wordt in de integrale milieuanalyse geconcludeerd dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft, geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het Dijkje 5.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,4 microgram per m³) en fijn stof (16,2 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,0 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 3,7 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 12,0 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege

de tijdelijke aard. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is een berekening⁴ gemaakt, waarbij overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woning zelf geen emissie veroorzaakt. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁵ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Hooglandseweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Natuurnetwerk Nederland) GNN genoemd (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op 300 meter afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op 26 meter. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Het perceelsgedeelte waar de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, is deels verhard en deels in gebruik als plantvak van de kwekerij. Op basis daarvan is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Uit de integrale milieuanalyse die door de gemeente Nijkerk is uitgevoerd, blijkt dat er geen ecologische quickscan noodzakelijk is, indien er geen groen verwijderd wordt langs de rand van het perceel en er geen sloten worden gedempt.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 aanlegfase, Aeriussenmerk RaWPL7iahfH8, Amersfoort, 31 maart 2023

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 gebruiksfase, Aeriussenmerk Rh2jZf6TUqy3, Amersfoort, 31 maart 2023

Conclusie

Uit het oogpunt van Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt door middel van een extra inrit ontsloten vanaf het Dijkje. Er wordt een bedrijfswoning toegevoegd, maar omdat de toekomstige bewoner niet meer voor woon-werkverkeer naar zijn bedrijf hoeft te rijden, zal het verkeersaanbod ongeveer gelijk blijven.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Buitengebied. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied waar de bedrijfswoning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

Op het perceel Dijkje 5 zijn geen monumenten aanwezig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en van de daarna vastgestelde veegplannen

Het digitale bestemmingsplan Dijkje 5 te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0199-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-56-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is toegepast. In de regels zijn bouwen en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten één enkelbestemming en twee dubbelbestemmingen: "Agrarisch - Kwekerij" (artikel 3) en de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" en "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en de bestemmingsplannen Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en 2.

De bestemming "Agrarisch - Kwekerij" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van de vigerende regelingen is op de verbeelding is alleen een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. De bedrijfswoning dient binnen dat aanduidingsvlak te worden gerealiseerd.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en 2.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens over zijn bouwplan geïnformeerd. Zij hebben aangegeven dat zij op zich geen bezwaar hebben tegen de beoogde plannen.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Het verloop van de planprocedure wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan op deze plaats toegelicht.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Kwekerij	11
Artikel 4	Leiding - Gas	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 13	Overgangsrecht	34
Artikel 14	Slotregel	36
Bijlage bij regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Herziening Dijkje 5 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0199-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied 2017

het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0057-0003 alsmede het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0172-0002;

1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied en bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in Lijst van bedrijven aan huis dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de activiteiten welke zijn opgenomen in Lijst van bedrijven aan huis, niet zijnde horeca en detailhandel anders dan verkoop via internet zonder ruimtelijke uitstraling;

1.5 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een (bedrijfs)woning, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het (bedrijfs)woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het (bedrijfs)woning; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde een kwekerij;

1.9 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Een bed and breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van de betreffende woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

1.14 bedrijfsgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

1.15 bestaand

- a. bij bouwwerken:
een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik:
legaal gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een op zich zelf staand gebouw, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 deel

de aan een bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoning gekoppelde rechtstreeks (of via een tussenlid) vanuit de woning toegankelijke stalruimte (als onderdeel van het hoofdgebouw), die beeldbepalend, visueel, en van oorsprong functioneel verbonden is met de betreffende woning en daarmee een onlosmakelijke eenheid vormt, één en ander exclusief eventuele aan de deel grenzende ondergeschikte en niet meer met de woning in verbinding staande bebouwing;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop en te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop en huur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 diepploegen

het keren, verkrumelen en proper maken van de grond dieper dan 30 cm onder het maaiveld waarin gewas wordt gezaaid;

1.27 frezen

het bewerken van de grond door middel roeren van de grond, niet zijnde kerende grondbewerking, waarbij gewasresten en organische mest niet gemengd maar onder de grond worden gebracht;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 graslandvernieuwing en/of - verbetering

grasland dat is vernieuwd door herinzaai, doorzaai dan wel is ontstaan door inzaai na een ander gewas waarbij het gaat om het geheel vervangen van bestaand grasland of bouwland voor nieuw grasland op een aaneengesloten perceel van een substantiële omvang;

1.30 hobbymatig agrarisch gebruik

het telen van gewassen en/of het uitsluitend weiden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie, niet zijnde een volkstuin;

1.31 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.32 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken gerekend;

1.33 huishouden

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;

1.34 kas

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;

1.35 kwekerij

het bedrijfsmatig telen, kweken en verzorgen van wormen en vissen, en van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten, en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van op het betreffende bedrijf voortgebrachte producten;

1.36 mantelzorg

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;

1.37 natuurontwikkeling

het omvormen van cultuurland in natuur met als oogmerk het gebied geschikt te maken voor de ontwikkeling of het herstel van natuurwaarden ten gunste van de vestiging van inheemse planten- en diersoorten;

1.38 normaal onderhoud, gebruik en beheer

onderhoud, gebruik en beheer van gronden, dat gelet op de bestemming gangbaar is voor een goed onderhoud, beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren;

1.39 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar-, vlieg- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.40 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.41 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.42 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.43 pré-mantelzorg

de mantelzorg(vraag) in een pré-mantelzorgwoning, waarmee de initiatiefnemers zich willen voorbereiden op een situatie die (in de toekomst) als vergunningvrije mantelzorg is aan te merken maar waarbij (nog) geen sprake is van een zorgindicatie;

1.44 pré-mantelzorgwoning

een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² bestaande uit één bouwlaag en bewoonbaar door één huishouden van maximaal twee personen, waarbij de mantelzorgontvanger(s) de leeftijd van 70 jaar heeft/hebben bereikt of ouder, zoals bedoeld in de Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen of diens rechtsopvolger;

1.45 scheuren grasland

scheuren grasland ten behoeve graslandvernieuwing of het omzetten van grasland in bouwland;

1.46 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.48 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.49 wonen

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.50 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.51 zonnepaneel

een systeem dat bedoeld is om zonnestraling te verzamelen en deze om te zetten in elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het peil;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, op of aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, woningscheidende muren, dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij overstekken van 50 cm of meer worden meegerekend;

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning tot bovenkant afgewerkte keldervloer, het bedrijfsgebouw of bijgebouw waaronder wordt gebouwd;

2.6 plaatsing van gebouwen

voorzover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden danwel gebouwd dient te worden met inachtneming van een bouwvlak of bouwgrens, is dit niet van toepassing op overschrijding van deze afstand tot ten hoogste 1 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;

2.7 vloeroppervlak

boven de vloeren, tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of scheidsmuren, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m buiten beschouwing blijft;

2.8 nettovloeroppervlak

de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten (dus exclusief scheidingswanden);

2.9 verkoopvloeroppervlak

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

2.10 netto-hoogte

de loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing blijven;

2.11 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Kwekerij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kwekerijen;
- b. wonen;
- c. detailhandel in kwekerijproducten als ondergeschikte nevenactiviteit, tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 150 m²;
- d. bestaande legaal aanwezige ondergeschikte nevenactiviteiten;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik;
- f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- g. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. bestaande legale erfontsluitingswegen en - paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. bij a tot en met g behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen, waarbij ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan onder de bedrijfswoning tot een diepte van 4 meter, met dien verstande dat:
 1. de maximum oppervlakte van gebouwen en overkappingen exclusief bedrijfswoningen, kassen en teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 400 m² mag bedragen;
 2. de maximum oppervlakte van kassen niet meer dan 400 m² mag bedragen;
- b. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende regels: indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, overkappingen en kassen mogen niet meer bedragen dan in lid 3.2.1, sub a is aangegeven;

- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	8
Niet inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelafscheidings	-	2
Overige andere bouwwerken	-	10

- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- f. de dakhelling van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de legale bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de legale bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van pré-mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub b, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg pré-mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

3.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1.000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

3.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. er sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen volgens onderstaande tabel:

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	1,5 m ² inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.5 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub c ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

3.3.6 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub e ten behoeve van het toestaan van een ander dakhelling dan is voorgeschreven in lid 3.2.2, sub e met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Ander toegestaan gebruik

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

3.4.2 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt het gebruik van grond voor het plaatsen van zonnecollectoren zonnepanelen, mits:

- a. de aanwezige daken van bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren zonnepanelen te bevestigen;
- b. de zonnecollectoren zonnepanelen geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren zonnepanelen maximaal 150 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Vergroting vloeroppervlakte aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 9, beogen te beschermen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte van gebouwen en overkappingen, met inachtneming van het volgende:

- a. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';

- b. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- g. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
- h. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in lid 3.2.1, sub a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m², 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 - 2. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 - 3. de inzetbare sloopmeters moeten afkomstig zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die uit het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 - 4. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken.

4.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

4.3 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.3, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud met de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 4.6.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.6.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in Artikel 1, lid 1.41, niet wordt uitgebreid, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, of indien de archeologische waarde van de gronden reeds afdoende is vastgesteld, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;

- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 5.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische waarden beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 5.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

5.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 5.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van de cultuurhistorische waarden;
- g. het doorgang bieden aan dieren die hun leefomgeving in het betrokken gebied hebben of daar migreren.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het winnen van fossiele energie zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas.

8.2 Nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. een geitenhouderij te vestigen;
- b. een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren geheel of gedeeltelijk te wijzigen in een geitenhouderij;
- c. het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden te vergroten;
- d. de oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten te vergroten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
- e. een dierenverblijf voor een geitenhouderij op te richten en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen;
- f. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij.

8.3 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

8.4 Aardgasloos en bijna-energieneutraal bouwen

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van gebouwen zoals genoemd in Hoofdstuk 2 dient te worden aangetoond dat:

- a. de gebouwen kunnen worden gebouwd overeenkomstig de bijna energie-neutraal gebouwd - eisen:
 - 1. maximale energiebehoefte kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m²;
 - 2. maximaal primair (fossiel) energieverbruik kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m²;
 - 3. minimaal aandeel hernieuwde energie groter dan of gelijk aan 50%;
- b. de gebouwen aardgasloos worden gebouwd. als er een warmtenet aanwezig is of wordt gepland in een gebied dat is aangemerkt in een Warmteplan dat is opgesteld door de gemeente (Bouwbesluit 2012) of in de postcodelijst warmtegebieden van de ACM (Besluit Gebiedsindeling Gas).

8.5 Woningenplitsing ten behoeve van (on)zelfstandige woonruimten

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal wooneenheden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - hydrologische beschermingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van de verdroging en op de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden.

9.2 Overige zone - slagenlandschap

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - slagenlandschap' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden:

- a. opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- b. laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- c. half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- d. natuurwaarden inherent aan het landschap;
- e. lange rechte wegen met wegbeplanting.

9.3 Overige zone - groene buffer

9.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groene buffer' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten conform het Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken, dat door de gemeenteraad is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010 oktober 2009, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan.

9.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groene buffer' de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', indien:

- a. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie;
- b. een overeenkomst voor functieverandering door middel van particulier natuurbeheer is gesloten; of
- c. Gedeputeerde Staten hebben besloten aan Provinciale Staten voor te stellen om de Kroon te verzoeken een onteigeningsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 78 van de Onteigeningswet en Gedeputeerde Staten een kopie van hun besluit aan burgemeester en wethouders hebben gezonden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan.

9.4 Overige zone - groene ontwikkelingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van goot- en bouwhoogten, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven goot- en bouwhoogten;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten, zendmasten en gsm-masten tot een bouwhoogte van 20 m, mits de mast zoveel mogelijk in nabijheid van bestaande bebouwing wordt gesitueerd;

met dien verstande dat er sprake is van:

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

10.2 Pre-mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan ten behoeve van het toestaan van pre-mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen behorende bij bedrijfswoningen en woningen, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

- a. 11, (**Bos**) uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - polderlandschap',
 - b. 16, (**Natuur**) uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, en
 - c. 21, (**Water**) uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017,
- met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:
- daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
 - daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden
 - er sprake is van een goedgekeurd inrichtingsplan voor natuurontwikkeling met een bijbehorend beheers- en onderhoudsplan.

11.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in Artikel 3 in de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in **artikel 22** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, een en ander volgens de volgende regels:

- a. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in **artikel 22** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
- b. elke wijziging dient in elk geval de bedrijfswoning of -woningen te omvatten;
- c. het aantal woningen mag niet worden vergroot.

11.3 Wijziging naar wonen in combinatie met agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in **artikel 22** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch', een en ander volgens de volgende regels:

- a. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" **artikel 22** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017, kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
- b. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 400 m². De overige niet voor bewoning bestemde gebouwen dienen te worden gesloopt;
- c. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- d. het aantal woningen mag niet worden vergroot.

11.4 Wijziging naar 'Bedrijf - Niet Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' als bedoeld in artikel 9 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, een en ander volgens de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- c. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- g. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;

- i. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- j. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 0 tot en met 500 m ²	2 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 501 tot en met 1.000 m ²	3 m ²

met dien verstande dat:

1. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

11.5 Wijziging naar maatschappelijke en recreatieve functies en of de bestemming 'Bedrijf - Landelijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' als bedoeld in artikel 8 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, een en ander volgens de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- c. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in **artikelen 3, 6 en 7** uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- g. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;
- i. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1, 2 en 3.1, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- j. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 0 tot en met 1.000 m ²	2 m ²

met dien verstande dat:

1. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

11.6 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

12.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 12.2, is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

Gronden	Werkzaamheden *)											
Met de aanduiding/aanwijzing binnen een agrarische bestemming	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
overige zone - slagenlandschap	-	-	-	+	+	-	-	-	+	+	-	X

*) de onderstaande letters worden hierna verklaard;

In de tabel is:

+ = omgevingsvergunning vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk)

X = niet toegestaan; omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan), uitgezonderd situaties bij vernieling van de grasmat door bedekking van bijv. > 50% met ridderzuring of kweek of afsterven van de grasmat door een veldmuizenplaag

- = niet omgevingsvergunningsplichtig (activiteit toegestaan zonder omgevingsvergunning)

- A. scheuren of frezen van grasland ten behoeve van het omzetten van grasland in bouwland;
- B. scheuren of frezen van grasland ten behoeve van graslandvernieuwing en/of verbetering;
- C. vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
- D. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- E. diepploegen en diepspitten (dieper dan 30 cm onder het maaiveld);
- F. egaliseren van gronden (het op gelijke hoogte brengen van het maaiveld binnen een (gedeelte van een) perceel zonder aanvoer van grond van buiten);
- G. ophogen en afgraven van gronden (grond aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven);
- H. dempen van sloten, aanleggen van drainage, graven en reconstructie van watergangen;
- I. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding (> 60 m²);
- J. aanleg ondergrondse leidingen;
- K. het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak, paddock en looppaden (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).

12.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 alleen indien:

- a. door de in lid 12.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen door in ieder geval de aanduidingen welke zijn opgenomen in Artikel 9, lid 9.2 niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden;
- c. er geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van wegen, paden, parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft.

12.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- c. werken of werkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- d. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bij verwijderen asbest

- a. Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 13.1, onder a, mag maximaal 50% van het gezamenlijke oppervlak van gevels en dak van het bestaande bouwwerk worden vernieuwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 13.3, onder a ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk indien sprake is van asbest in het bouwwerk, waarbij maximaal 100% van het bestaande bouwwerk mag worden vernieuwd, mits voldaan wordt aan de volgende

voorwaarden:

1. ten minste 35 m² aan asbest wordt verwijderd;
2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 13.1, onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m².

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Herziening Dijkje 5.

Bijlage bij regels

Bijlage 1

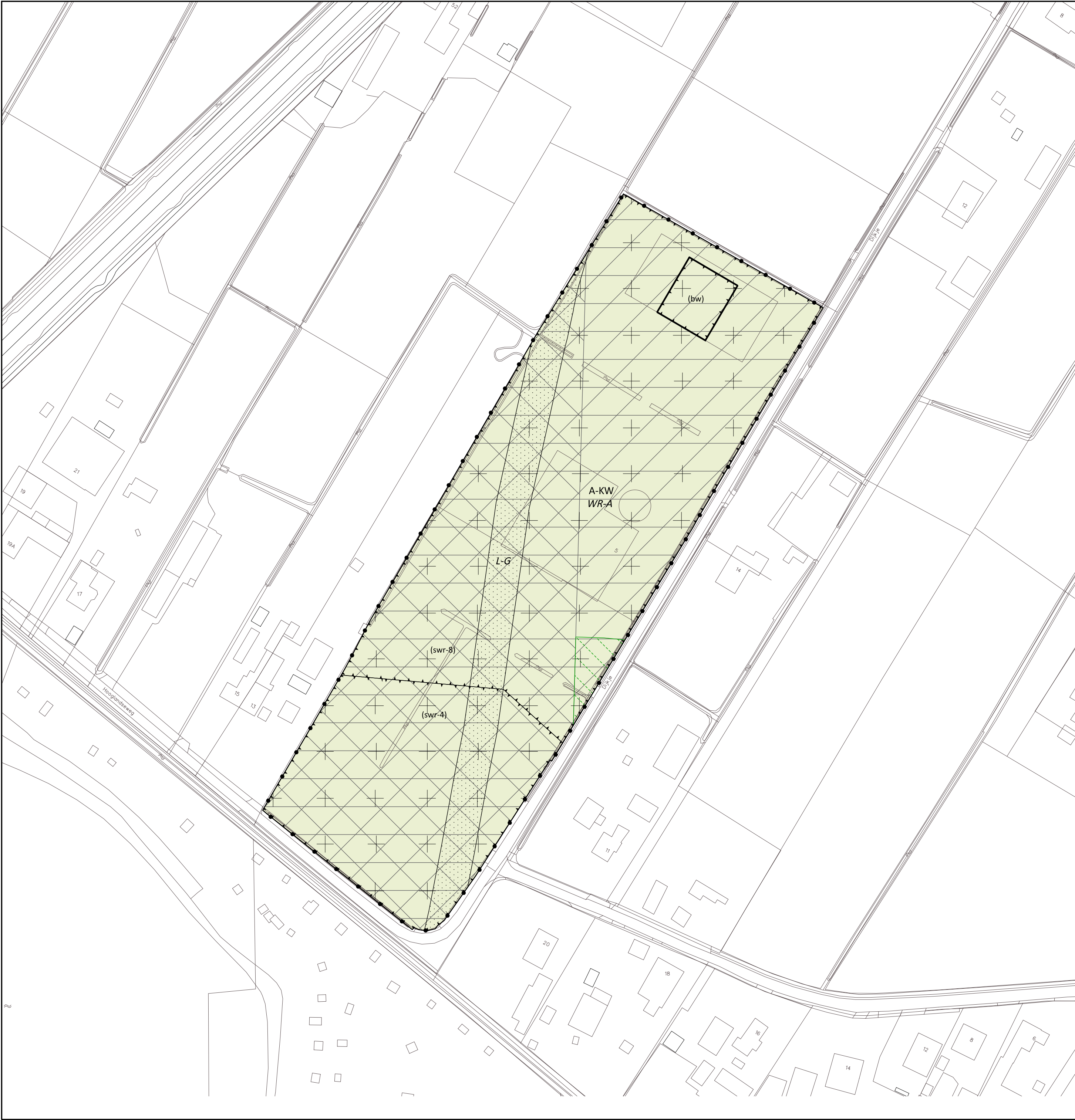
Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-											
	33		computerfabrieken incl. reparatie									
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

Agrarisch - Kwekerij

Leiding - Gas

Waarde - Archeologie

Aanduidingen

milieuzone - hydrologische beschermingszone

overige zone - groene buffer

overige zone - groene ontwikkelingszone

overige zone - slagenlandschap

bedrijfswoning

specifieke vorm van waarde - 4

specifieke vorm van waarde - 8

bouwvlak

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

