bestemmingsplan

Groot Hennekeler
Bloemendaalseweg 2
Gemeente Nijkerk

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*concept*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0267.BPGrootHennekeler-C001*
Datum:	*5 januari 2021*
Contactpersoon Buro SRO:	*S. Koop*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190112*
Opdrachtgever:	*Bevebo*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Bos 11
Artikel 4 Maatschappelijk 12
Artikel 5 Water 15
Artikel 6 Leiding - Hoogspanning 16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 17

hoofdstuk 3 Algemene regels 20

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 9 Algemene bouwregels 20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 21

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 22

Artikel 12 Overgangsrecht 22
Artikel 13 Slotregel 22

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Groot Hennekeler, Bloemendaalseweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BPGrootHennekeler-C001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.20 gebouw

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

1.21 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.22 geluidgevoelige ruimten

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m2 (artikel 1 Wgh);

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, of een 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 belangrijkst is;

1.24 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.25 kwetsbaar object

a. woningen niet zijnde:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
- dienst-of bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
c. gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;

1.26 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang met inbegrip van naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van de oudere opvang , al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.27 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.28 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.29 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.30 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.31 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Normaal Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.32 plankaart/verbeelding

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Groot Hennekeler, Bloemendaalseweg 2, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.0267.BPGrootHennekeler-C001;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Groot Hennekeler, Bloemendaalseweg 2;

1.33 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de bijlagen bij de regels die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.34 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;

1.35 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.36 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.37 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.38 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.39 zorginstelling

Een instelling ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie.

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, woning-scheidende 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 oppervlakte van hooibergen

gemeten tussen de grenzen van de horizontale projectie van de kap;

2.8 vloeroppervlak

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

2.9 brutovloeroppervlak

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige vloeren -horizontale vlakken ter plaatse van trappen, hellingen en vides daaronder begrepen- voor zover de ruimten waarbinnen de vloeren zich bevinden een grotere inwendige hoogte hebben dan 1,5 m;

2.10 nettovloeroppervlak

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

2.11 verkoopvloeroppervlak

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

2.12 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;

2.13 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende bosgebieden en daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, en
b. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen;
c. bestaande wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ondergeschikte horeca;
c. maximaal één dienstwoning;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

f. gebouwen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
i. tuinen;
j. erven;
k. terreinen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
d. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
f. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding rijksmonument', geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub c tot en met artikel 4 lid 2.1 sub e dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m2 bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de verschijningsvorm

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub g, met dien verstande dat:

a. advies wordt gevraagd aan de daartoe aangewezen adviescommissie, welke (mede) toeziet op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving;
b. Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van gebouwen voor maatschappelijke functies of bijgebouwen;
b. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. kamerverhuur van een (bedrijfs)woning.

4.5.2 Parkeernormen

Parkeren ten behoeve van de in dit bestemmingsplan aangewezen gronden en bebouwing dient uitsluitend plaats te vinden met inachtneming van de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 of diens opvolger.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, vaarwegen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden,
b. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden,
c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen.

5.2 Bouwregels

a. Op de gronden als bedoeld in artikel 5 lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, aanlegsteigers voor recreatief medegebruik, dammen en bruggen.
b. De bouwhoogte van de andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding en daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
6.4.1 Vergunningsplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 6 lid 4.2 , is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid artikel 6 lid 1 :

a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

6.4.2 Uitzondering aanlegvergunningplicht

Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 , zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 31, 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 – 1': 250 m² en 0,5 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2': 250 m² en 0,4 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 3': 30 m² en 0,3 m;
        - 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 – 5': 1.000 m² en 0,4 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m² en 0,3 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 7': 10.000 m² en 0,4 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8': 10.000 m² en 0,3 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 9': 50 m² en 0,5 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 10': 100 m² en 0,3 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 11': 100 m² en 0,4 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 12': geen;
        - ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 13': 0 m2 en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
        - 'specifieke vorm van waarde – 14': 0 m2 en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
        - 'specifieke vorm van waarde – 15': 0 m2 en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
        - 'specifieke vorm van waarde - 16': 0 m2 en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
    3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 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.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 7 lid 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.

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 7 lid 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.

7.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 7 lid 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 – 1': 250 m² en 0,5 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2': 250 m² en 0,4 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 3': 30 m² en 0,3 m;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m² en 0,3 m;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 5': 1.000 m² en 0,4 m;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m² en 0,3 m;
    7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 7': 10.000 m² en 0,4 m;
    8. ter plaate 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.

7.5 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 artikel 7 lid 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Bouwen langs wegen en water

9.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

a. de bestemming Water, niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden;
b. de bestemming Verkeer, binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

wegen ter plaatse van de aanduiding	afstanden waarbinnen uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd
'specifieke vorm van verkeer - categorie 1'	100 m
'specifieke vorm van verkeer - categorie 2'	30 m
'specifieke vorm van verkeer - categorie 3'	20 m

9.2.2 Afwijken van de bouwregels

a Bouwen tot aan de bestemmingsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, een afwijking bij een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in sublid artikel 9 lid 2.1 sub a, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

b Bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit

Bij een omgevingsvergunning kan, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een afwijking bij een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 sub b, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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.

10.2 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 m^3 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 blijkende 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.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bij verwijderen asbest

a. Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in artikel 12 lid 1 sub 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 artikel 12 lid 3 sub 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 artikel 12 lid 1 sub a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
    3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m2.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Groot Hennekeler, Bloemendaalseweg 2.