adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Bestemmingsplan

Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos

Gemeente Nijkerk

Projectnummer: 3673.01
Datum: 18-03-2025
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0267.BP0193-0002

Regels

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **17**

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij 17
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden 24
Artikel 5 Bedrijf - Niet agrarisch 27
Artikel 6 Natuur 30
Artikel 7 Leiding - Gas 31
Artikel 8 Leiding - Riool 33
Artikel 9 Waarde - Archeologie 34

Hoofdstuk 3 Algemene regels **37**

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 37
Artikel 11 Algemene bouwregels 38
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 39
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 40
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 41
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 42
Artikel 16 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden 43

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **45**

Artikel 17 Overgangsrecht 45
Artikel 18 Slotregel 46

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0193-0002 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 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;.

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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, nader te onderscheiden in:

a. akkerbouw en tuinbouw op open grond:
de teelt van gewassen op open grond, al dan niet onder plat glas, daaronder niet begrepen bosbouw;

b. grondgebonden veehouderij:
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

c. niet-grondgebonden veehouderij:
een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet - grondgebonden veehouderijtak(ken).

1.8 agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven in combinatie met het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen;

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 relicten;

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 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein en wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 blijvend grasland

grond met een overheersend natuurlijke of ingezaaide vegetatie van grassen of andere kruidachtige voedergewassen die tenminste 5 jaar achter elkaar niet in de vruchtwisseling zijn opgenomen. Blijvend grasland overheerst als de vegetatie voor minimaal 50% bestaat uit grassen of andere kruidachtige voedergewassen.

Pitrus, riet en heide worden niet gezien als kruidachtig voedergewas. Grasland dat minder dan 5 jaar achter elkaar niet in de vruchtwisseling is opgenomen valt onder bouwland en is daarmee tijdelijk grasland. Een uitzondering hierop is de verplichte herinzaai van omgezet kwetsbaar blijvend grasland in een Natura 2000-gebied. Dat is na inzaai direct weer blijvend grasland;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

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

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 buitenopslag

het in de open lucht opslaan van goederen en materialen en grondstoffen, waaronder niet wordt begrepen het stallen van machines, voertuigen en werktuigen ten behoeve van de bedrijfsvoering op het perceel;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 diepploegen

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

1.31 doorzaaien

een methode om grasland te verjongen of te verbeteren zonder ploegen of andere zware vormen van grondbewerking, waarbij de ondergrond vrijwel onberoerd blijft (= lichte grondbewerking tot maximaal 15 cm) en het zaad direct in of op de bodem wordt gebracht;

1.32 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;

1.33 gebouw

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

1.34 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;

1.35 groepsaccommodatie

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een bij elkaar behorende groep van personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde groep van personen;

1.36 groom

iemand die zich, met name voor en na trainingen en wedstrijd en, bezighoudt met de verzorging van een rijpaard en het assisteren van een ruiter;

1.37 groomruimte

een logiesfunctie voor kortstondig verblijf, uitsluitend ten behoeve van grooms;

1.38 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;

1.39 hoofdgebouw

een 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 belangrijkst is;

1.40 hooiberg

een van oorsprong agrarisch bijgebouw, met een geheel of gedeeltelijke open constructie en voorzien van een kap, dat oorspronkelijk diende als opslagplaats voor graan, stro of hooi en bedoeld is voor de opslag van graan, stro of hooi en/of als ondersteunende functie voor het wonen;

1.41 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;

1.42 hoveniersbedrijf

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten op het gebied van de groenvoorzieningen en op de aanleg en het onderhouden van tuinen en parken, met inbegrip van het opkuilen van planten en boomkwekerij, en met uitzondering van boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, en derhalve een (milieu)hindercirkel geldt.

1.43 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;

1.44 inzetbare sloopmeters

een oppervlakte aan sloopmeters die door de gemeente Nijkerk en/of een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld is bepaald, conform de regeling voor van het omzetten van sloopmeters naar inzetbare sloopmeters zoals genoemd in hoofdstuk 5 van dit functieveranderingsbeleid, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 mei 2017, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan. Gebouwen die niet daadwerkelijk worden gesloopt, maar die worden hergebruikt in het kader van de toepassing van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, tellen mee bij het bepalen van de oppervlakte aan inzetbare sloopmeters;

1.45 kampeerauto

een personenauto waarvan de binnenruimte is ingericht voor het vervoer en verblijf van personen en is voorzien van een vaste kook- en slaapgelegenheid;

1.46 kampeerboerderij

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.47 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.48 kas

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

1.49 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.50 manege

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.51 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;

1.52 monument

object dat op grond van de Erfgoedwet, de gemeentelijke erfgoedverordening, het omgevingsplan of een andere rijks, provinciale of gemeentelijke regeling is beschermd vanwege zijn geschiedenis, schoonheid, belang voor de wetenschap of andere cultuurhistorische waarden;

1.53 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;

1.54 normale 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;

1.55 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;

1.56 onzelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en/of sanitair;

1.57 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.58 paardenbak

een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.59 paardenfokkerij

een bedrijf gericht op het fokken en opfokken van paarden en/of hengstenhouderijen, trainingsinstituten of melkproductie;

1.60 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht en niet als manege bedoeld houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.61 paddock

een niet begroeide omheinde uitloop voor paarden;

1.62 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;

1.63 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.64 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;

1.65 pré-mantelzorgwoning

een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m^2 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;

1.66 recreatieverblijf

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen; onder recreatieverblijf wordt mede verstaan een recreatiebungalow, recreatiechalet en stacaravan;

1.67 rijhal

een gebouw of een gedeelte van een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een paardenfokkerij of paardenhouderij;

1.68 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;

1.69 scheuren grasland

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

1.70 schuilgelegenheid

een bouwwerk, zonder fundering, dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee;

1.71 splitsing

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;

1.72 stacaravan

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.73 teeltondersteunende kassen

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden;

1.74 tent

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en nachtverblijf, dat makkelijk is op te vouwen;

1.75 trekkershut

een gebouw van eenvoudige constructie en beperkte omvang, niet voorzien van sanitair, ten behoeve van passanten, bestemd voor recreatief verblijf;

1.76 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;

1.77 voorgevelrooilijn

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

1.78 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.79 wonen

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

1.80 woning/wooneenheid

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

1.81 woongebouw

een gebouw bestaande uit één of twee woningen.

1.82 zelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt;

1.83 zonnepaneel

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 (º).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. paardenhouderijen en paardenfokkerijen;
b. het weiden van paarden;
c. een rijhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 2.200 m^2;
d. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
e. maximaal zes groomruimten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat per groomruimte de oppervlakte niet meer dan 60 m^2 mag bedragen;
f. een bedrijfswoning;
g. de uitoefening van een 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 m^2;
h. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m^2 mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
i. bestaande legale erfontsluitingswegen en -paden (ongemotoriseerd verkeer);
j. één in-/ en uitrit (gemotoriseerd verkeer);
k. groenvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. een landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in Bijlage 1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. de bij één paardenhouderij behorende bedrijfsgebouwen;
b. in elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m^2;
d. voorzieningen behorende tot een paardenhouderij, zoals een stapmolen, longeercircel en paardenbak.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. andere bouwwerken, niet zijnde:
    - bouwwerken voor mestopslag;
    - voorzieningen voor hooiopslag;
    - kuilvoerplaten;
    - windmolens en;
    - lichtmasten.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' mag niet meer bedragen dan 6.300 m^2;
b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van de betreffende paardenhouderij zijn gebouwd;
c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m^3, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
    1. 600 m^3 voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m^3;
    2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m^3, tot een maximum van 1.000 m^3;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m^2, of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m^2, en minder dan 150 m^2 niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m^2 niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15º;
f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30º en maximaal 50º;
g. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15º;
h. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	**max. goothoogte in m**	**max. bouwhoogte in m**
Bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Bouwwerken voor mestopslag	-	6
Kuilvoerplaten	-	2
Erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelafscheidingen	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken	-	10
Overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak	-	2

i. de diepte van ondergrondse gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoningten behoeve van pré-mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m^3, indien dat ten behoeve van 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 3.2.3 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1.000 m^3, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

3.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m^3, 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:

1. 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;
2. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
3. 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;
4. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.4 Het toestaan van platgedekte bedrijfsgebouwenen bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder e respectievelijk g, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m^2.

3.3.5 Verhogen van de goothoogte en bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder h voor het verhogen van de goothoogte voor bedrijfsgebouwen tot maximaal 6 m en het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, met in achtneming van het volgende:

a. aangetoond dient te worden dat de verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
b. een inrichtings- en beheersplan wordt overlegd waaruit blijkt dat de op te richten of uit te breiden bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
c. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van naastgelegen percelen en gronden.

3.3.6 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3, onder h, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidingen welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak tot bouwhoogte van 2 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.3.7 Herbouw van de bedrijfswoningop een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c 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.

3.3.8 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder h 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.

3.3.9 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder f ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 3.2.3 onder h, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

3.4 Specifieke bouwregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting bouwverlichting

Tijdens de bouw van de te bouwen rijhal binnen deelgebied 1 overeenkomstig artikel 3.1 dient er in de actieve periode van vleermuizen 's avonds en 's nachts geen of zo min mogelijk gebruik van bouwverlichting om uitstraling naar groen, bomen, water en het GO-/GNN-gebied te voorkomen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, recreatieverblijf, vakantieappartementen, inpandig gastenverblijf, kampeerboerderij en groomruimten;
b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
d. het onder peil, zoals bedoeld in Artikel 1 lid 1.62, realiseren van dierenverblijven;
e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
f. het gebruiken van gronden ten behoeve van een manege;
g. het gebruiken van groomruimten door een ander persoon dan een groom.

3.5.2 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.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 2 jaar na 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 een rijhal op het perceel aan de Westerdorpsstraat 97, dienen de gronden te zijn ingericht en in stand te worden gehouden overeenkomstig de landschappelijke inpassing met het definitieve ontwerp voor de erfinrichting die is opgenomen in Bijlage 1.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting natuurmaatregelen

Binnen 2 jaar na 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 een rijhal op het perceel aan de Westerdorpsstraat 97, dienen de gronden binnen deelgebied 2 te zijn ingericht ten behoeve van de realisering en de instandhouding van de natuurmaatregelen zoals dit is opgenomen in Bijlage 2.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting omgevingsvergunning

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de te bouwen rijhal binnen deelgebied 1 overeenkomstig artikel 3.1 zonder een door de provincie Gelderland verleende omgevingsvergunning, indien die omgevingsvergunning voor die activiteit vereist is op grond van de Omgevingswet.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting verlichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de te bouwen rijhal binnen deelgebied 1 overeenkomstig artikel 3.1 indien er gebruik wordt gemaakt van blauw en ultraviolet licht ten behoeve van verlichting van de buitenruimte.

3.5.7 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

a. de grond is gelegen binnen een bouwvlak;
b. de aanwezige daken van woning(en) en bijgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnepanelen te bevestigen;
c. de zonnepanelen geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
d. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnepanelen maximaal 250 m² bedraagt;
e. de geschatte opbrengst in kilowattuur mag niet meer zijn dan ten hoogste het geschatte eigen verbruik van de bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Kleinschalige nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van paardenhouderijen en paardenfokkerijen als hoofdactiviteit voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
d. opslag- en stallingsbedrijven, met dien verstande dat buitenopslag en buitenstalling niet is toegestaan;
e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
f. bezoekers- en cursuscentrum;
g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
i. horeca, zoals is bedoeld in Artikel 1 sub 1.41 onder a;
j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm bed and breakfast-accommodaties, inpandig gastenverblijf en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artsenpraktijk.

Bij het verlenen van omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van de betreffende paardenhouderij mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
2. binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte worden gebruikt:
   a. tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
   b. tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;
   waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten genoemd onder a en b de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag binnen eenzelfde bouwvlak 1000 m^2 van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling van caravans/boten/campers van derden;
4. onverminderd het bepaalde onder 2 en 3, mag binnen een zelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende regels:
   a. de oppervlakte van bed and breakfast mag niet meer dan 100 m^2 bedragen;
   b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;

c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
d. trekkershutten met dien verstande dat:
   - de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
   - de oppervlakte van een trekkershut niet meer bedraagt dan 20 m²;
e. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer dan 500 m^2 bedragen, bovendien mag het aantal slaapplaatsen maximaal 40 bedragen en dient deze bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;

6. 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 13, beogen te beschermen;
7. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
10. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelliging van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.6.2 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 of bedrijf en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

a. het aan huis verbonden beroep of bedrijf 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 13, beogen te beschermen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen welke zijn opgenomen in Artikel 13;
b. het weiden van paarden en vee;
c. hobbymatig agrarisch gebruik;
d. bestaande erfontsluitingswegen en -paden;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. een landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in Bijlage 1;

met daaraan ondergeschikt:

h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. andere bouwwerken, met uitzondering van:
    1. bouwwerken voor mestopslag, voedersilo's, voorzieningen voor hooiopslag, kuilvoerplaten, teeltondersteunende kassen, windmolens en lichtmasten,

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 4.2.1, gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Overige andere bouwwerken buiten bouwvlak	-	2

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Mestopslagen voedersilo's buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1, ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:

1. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m³ en een bouwhoogte van 6 m;
2. voorzieningen voor voedersilo's, hooiopslag en kuilvoerplaten tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m,

mits:

a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond,
b. de gezamenlijke oppervlakte waarmee aansluitend aan het bouwvlak mag worden gebouwd voor bovengenoemde bouwwerken en voorzieningen niet meer bedraagt dan 2.500 m²,

c. daardoor de waarden als bedoeld in Artikel 13 lid 13.1, niet onevenredig worden aangetast, en
d. de waarden en instandhoudingsdoelstellingen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' niet worden aangetast.

4.3.2 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidingen welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak tot bouwhoogte van 2 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, recreatieverblijf, vakantieappartementen, inpandig gastenverblijf en kampeerboerderij;
b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
d. het onder peil, zoals bedoeld in Artikel 1 lid 1.62, realiseren van dierenverblijven;
e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
f. het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).

4.4.2 Strijdig gebruik grondgebondenheid

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken, die niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', waarbij de productie voor minder dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.

4.4.3 Strijdig gebruik stikstof

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
    1. een verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.7 van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan wel;
    2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
b. een toename van de stikstofemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke situatie is wel toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel

1.13 Wet natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 2.9, vijfde lid, onder a, onder 1 van de Wet natuurbescherming.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder c, ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak en/of paddock ten dienste van de bewoners van een bedrijfswoning of woning welke is gelegen in een bouwvlak of bestemmingsvlak direct aansluitend aan de paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

a. het ten hoogste één paardenbak en één paddock betreft per woning of bedrijfswoning;
b. er geen mogelijkheid is om binnen het bouwvlak en binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Wonen' een paardenbak te realiseren;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;
d. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1.200 m^2 bedraagt;
e. de omvang van de paddock niet meer dan 500 m^2 bedraagt;
f. de paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van lichtmasten;
g. de paardenbak en/of paddock door de visuele aspecten het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelliging van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
h. de paardenbak en/of paddock niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 13, beogen te beschermen.

4.5.2 Plaatsen zonnepanelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het plaatsen van zonnecollectoren zonnepanelen, mits:

a. de zonnepanelen ten dienste staan van een woning, bedrijfswoning, kleine woning, woongebouw of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak met een andere bestemming dan 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden';
b. de grond waar de zonnecollectoren zonnepanelen geplaatst worden direct grenst aan het bestemmingsvlak of bouwvlak waartoe de zonnecollectoren zonnepanelen behoren;
c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren zonnepanelen maximaal 150 m^2 bedraagt;
d. de bouwhoogte van de zonnecollectoren zonnepanelen niet meer bedraagt dan 2 m;
e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
g. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
h. het terrein waarop de zonnecollectoren zonnepanelen staan worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Bedrijf - Niet agrarisch

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Niet agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Nadere bestemming	**Max. aantal bedrijfs-woningen**	**Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen [1] in m²**	**Milieucategorie [2]**
Kantoor	0	99	1

[1]) Exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen

[2]) Deze categorieën zijn gebaseerd op 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, VNG, editie 2009'

b. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 5.1, uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en andere bouwwerken.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 5.1 is aangegeven;
b. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15º;
c. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30º en maximaal 50º;
d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven of indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

Bouwwerken	**Max. goothoogte in m**	**Max. bouwhoogte in m**
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overige overkappingen	3	6
Erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter d voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelafscheidingen		1
Overige andere bouwwerken		10

e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer

bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Het toestaanvan platafgedekte bedrijfsgebouwenen bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b respectievelijk c, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m^2.

5.3.2 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 onder e voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan bestaande en/of nieuwe bijgebouwen wordt gebouwd, 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. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
    1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
    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. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
    4. 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;
    5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruiken van grond voor buitenopslag.

5.4.2 Gebruik overeenkomstigde bestemming

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

a. de aanwezige daken van bedrijfsgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnepanelen te bevestigen;
b. de zonnepanelen geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnepanelen maximaal 150 m²

bedraagt;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 sub a en ten behoeve van het vestigen van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving lager dan wel gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane bedrijven, mits:

a. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande milieusituatie;
c. het te vestigen bedrijf binnen maximaal categorie 3.1 of een lagere milieucategorie valt, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die genoemd worden in Bijlage 3 (Staat van bedrijfsactiviteiten);
d. het geen Wgh-inrichtingen, Bevi-inrichtingen, detailhandel of tankstations zijn;
e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse;
f. er aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende landschaps- en natuurwaarden zoals:
   1. geomorfologische,
   2. bodemkundige,
   3. landschapsvisuele, en
   4. ecologische waarden,
b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen;
d. behoud van de aanwezige zandwegen en
e. de natuurmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, geen lichtmasten zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Het bouwen van gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

a. de noodzaak daarvan is aangetoond,
b. de in lid 6.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 50 m² per 100 hectare bedragen;
2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen.

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

Het bepaalde in Artikel 16 is van toepassing.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 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 belemmeringenstroken.

7.2 Voorrangsbepaling

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

7.3 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, 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.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Bouwen overeenkomstigde andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.3, 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;
c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud met de gastransportleiding.

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

7.6.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 7.6.2, 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 7.1:

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.

7.6.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 7.6.1 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.

7.6.3 Toelaatbaarheidvan werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 7.6.1, 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 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, 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.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Bouwen overeenkomstigde andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2, 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.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 8.4.2, 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 8.1:

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.

8.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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.

8.4.3 Toelaatbaarheidvan werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1, 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 9 Waarde - Archeologie

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 1.62, 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/of de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
        - 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 - 10': 100 m² en 0,3 m;
    3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 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.

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

9.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 9.1 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.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 9.4.1 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.

9.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in 9.4.1 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:
    - 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.
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.

9.5 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 9.1 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 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 2021-2026 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.

12.3 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/m^2;
    2. maximaal primair (fossiel) energieverbruik kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m^2;
    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).

12.4 Woningsplitsing 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 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. opstrekkende 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.

13.2 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.

13.3 overige zone - groene buffer

13.3.1 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 op 18 februari 2010, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan.

13.3.2 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.

13.4 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 boselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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 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.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijziging natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen:

4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

6 Natuur

met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden
d. er sprake is van een goedgekeurd inrichtingsplan voor natuurontwikkeling met een bijbehorend beheers- en onderhoudsplan.

15.2 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 16 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

16.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 16.2 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 met de aanduiding/aanwijzing: binnen een agrarische bestemming	**Werkzaamheden *)**
milieuzone - hydrologische beschermingszone	A: x l B: x l C: - l D: - l E: + l F: + l G: - l H: + l I: + l J: + l K: + l L: x
overige zone - slagenlandschap	A: - l B: - l C: - l D: + l E: + l F: - l G: - l H: - l I: + l J: + l K: - l L: 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. doorzaaien, waarbij sprake is van een ingreep in de bodem tot maximaal 15 centimeter onder het bestaande maaiveld;
D. vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
E. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
F. diepploegen en diepspitten (dieper dan 30 cm onder het maaiveld);
G. egaliseren van gronden (het op gelijke hoogte brengen van het maaiveld binnen een (gedeelte van een) perceel zonder aanvoer van grond van buiten);
H. ophogen en afgraven van gronden (grond aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven);
I. dempen van sloten, aanleggen van drainage, graven en reconstructie van watergangen;
J. aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding (> 60 m^2);
K. aanleg ondergrondse leidingen;
L. het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en looppaden (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).

16.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 alleen indien:

a. door de in lid 16.1 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 13, de leden 13.1 en 13.2, 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;
e. voor zover de gronden liggen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' wordt tevens beoordeeld of:
    1. door de werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan de natuurlijke en/of waterhuishoudkundige waarden van de met deze bestemming te beschermen vochtgebonden natuurwaarden, alsmede de kwaliteit, de waterstand en de stroming van het oppervlakte- en grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
    2. het woongenot van nabij gelegen (recreatiewoningen) niet onevenredig wordt of kan worden geschaad als gevolg van plaagvorming van steekmuggen en/of knutten en de aanvrager een rapport heeft overgelegd waaruit blijkt dat de overlast door steekmuggen en knutten als gevolg van de voorgenomen maatregel zoveel als mogelijk wordt beperkt;
    3. de waterbeheerder daaromtrent is gehoord.

16.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 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:
    1. ten behoeve van natuurontwikkeling;
    2. ten behoeve van natuurontwikkeling, die wordt uitgevoerd op grond van het 'Beheerplan Natura 2000 gebied 56-Arkemheen' d.d. januari 2016', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 januari 2016';
d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
e. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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 17.1 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 17.3 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 m^2 aan asbest wordt verwijderd;
   2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 17.1 onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
   3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m^2.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos.