bestemmingsplan

Gemeente Nijkerk 2022, veegplan

Gemeente Nijkerk

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0267.BP0182-0002*
Datum:	*11 november 2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*H.J.M. van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210448*
Opdrachtgever:	*Gemeente Nijkerk*

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

1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Bedrijventerrein 13
Artikel 4 Detailhandel 18
Artikel 5 Gemengd - 1a 20
Artikel 6 Gemengd - 2a 23
Artikel 7 Gemengd - 2b 25
Artikel 8 Gemengd - 4a 28
Artikel 9 Gemengd - 5a 30
Artikel 10 Groen 32
Artikel 11 Kantoor 33
Artikel 12 Maatschappelijk 35
Artikel 13 Tuin 37
Artikel 14 Verkeer 38
Artikel 15 Wonen 39
Artikel 16 Waarde - Archeologie 42

3 Algemene regels 45

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel 45
Artikel 18 Algemene bouwregels 45
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels 45
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 47
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels 48
Artikel 22 Overige regels 48
Artikel 23 Algemene procedureregels 52

4 Overgangs- en slotregels 53

Artikel 24 Overgangsrecht 53
Artikel 25 Slotregel 53

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het Gemeente Nijkerk 2022, veegplan van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0182-0002 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 achtererfgebied

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

1.5 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten;

1.6 bebouwing

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

1.7 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;

1.8 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die functioneel verbonden is met het bedrijf en wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ter plekke noodzakelijk is;

1.11 beperkt kwetsbare objecten

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
b. dienst-/bedrijfswoningen van derden;
c. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m^2 per object;
d. restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 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.

1.15 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;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 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;

1.23 gebruiksoppervlakte woonfunctie

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld;

1.24 gebouw

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

1.25 geldend planologische regime

het planologisch kader zoals dat van toepassing was voorafgaand aan de vaststelling van het Gemeente Nijkerk 2022, veegplan;

1.26 geluidgevoelige functies

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

1.27 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);

1.28 gestapelde woning

een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven-elkaar gesitueerde woningen;

1.29 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, dat gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.30 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;

1.31 instelling

formeel gestructureerde organisatie met een bepaalde taak;

1.32 internetdetailhandel

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

1.33 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 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;

1.35 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, 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;

1.36 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;

1.37 nadere eis

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

1.38 niet-woonactiviteiten aan huis

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van bijlage bij de regels, bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.39 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;

1.40 onderbouw

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

1.41 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.42 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.43 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;

1.44 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.45 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;

1.46 perifere detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang en aard van de volumineuze goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden en die op een perifere locatie ligt;

1.47 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de bijlagen bij de regels bijlage 1 die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.48 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;

1.49 splitsing

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

1.50 verbeelding

de digitale verbeelding van het Gemeente Nijkerk 2022, veegplan;

1.51 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;

1.52 voorgevelrooilijn

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

1.53 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.54 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

1.55 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;

1.56 winkelvloeroppervlakte

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.57 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.58 wijziging

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

1.59 wonen

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

1.60 woning/wooneenheid

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

1.61 zelfstandige woonruimte

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

b. *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

c. *De breedte van een gebouw*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

d. *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

e. *De goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

f. *De inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

g. *De oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 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 (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven tot en met categorie 2 van de **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 m.
b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m;

alsmede

c. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijf'** voor bedrijven voor zover vermeld in bijlagen bij de regels, bijlage 4 Lijst specifieke bedrijven Bedrijventerrein 1 en uitsluitend ter plaatse van het aangegeven adres;

met daarbij behorende:

d. gebouwen (ondergronds/bovengronds):
e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
f. tuinen:
g. erven;
h. terreinen;
i. wegen en paden;
j. wateren;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. geluidschermen;
m. groenvoorzieningen;
n. nutsvoorzieningen;
o. parkeervoorzieningen (ondergronds/bovengronds);

met dien verstande dat:

p. detailhandel niet is toegestaan;
q. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
r. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
s. Wgh-inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - industrieterrein wgh'**.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 80 bedragen;
c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding **'maximale bouwhoogte (m)'**anders is aangegeven in welk geval de op de verbeelding aangegeven hoogte geldt als maximale bouwhoogte;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke. mag niet meer dan 15 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eis

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.

3.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 3 lid 2.1 sub c en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten;
b. artikel 3 lid 2.1 sub d en worden toegestaan dat de bouwhoogte al dan niet gedeeltelijk wordt verhoogd tot niet meer dan 15 m;
c. artikel 3 lid 2.2 sub b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke mag worden verhoogd tot niet meer dan 40 m;
d. artikel 3 lid 2.2 sub c en worden toegestaan dat de hoogte van overige bouwwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 25 m.

3.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 3 lid 4 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 1:

a. en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of die volgens Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
    1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
    2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
    3. Wgh-inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - industrieterrein wgh'** ;
b. ten behoeve van de hier onder 2, 3, 4 en 5 genoemde vormen van detailhandel met dien verstande dat:
    1. voor alle vormen van detailhandel geldt dat:
        - aangetoond dient te worden dat de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
        - thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden is;
        - geen strijdigheid mag ontstaan met de algemeen geldende milieuregelgeving;
        - voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de directe nabijheid van de desbetreffende percelen, waarbij wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormen;

- bij nieuw- of herbouw een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing dient plaats te vinden;
- geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van
- een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel niet is toegestaan;

2. voor detailhandel in volumineuze goederen in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
   - de te verkopen goederen qua aard en omvang niet mogen passen binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
   - de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
3. voor grootschalige detailhandel in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
   - de bruto vloeroppervlakte niet minder dan 1.500 m² mag bedragen;
   - de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
4. voor internetdetailhandel in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
   - de levering van goederen uitsluitend mag plaatsvinden via post of koeriersdiensten;
   - het volledige assortiment uitsluitend mag zijn te bezichtigen via internet of (post)catalogus;
   - een showroom op het bedrijventerrein niet is toegestaan;
5. voor ondergeschikte detailhandel in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
   - de detailhandel in directe relatie met de bedrijfsvoering dient te staan;
   - maximaal 20% van de totale netto vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden aangewend voor ondergeschikte detailhandel, waarbij een oppervlakte van 300 m² niet mag worden overschreden;
   - de detailhandel dient plaats te vinden in een van de rest van het bedrijf afgesloten ruimte.

3.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 3 lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone - wijzigingsgebied 1**' een Bevi-inrichting toestaan mits:
    1. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
        - binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting of
        - op gronden met de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water';
    2. een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico in het invloedgebied van de inrichting;
b. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk toestaan, mits de afstand tussen een vuurwerkopslag en (geprojecteerde) kwetsbare objecten niet minder bedraagt dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 19 lid 1.6 genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel,
   alsook ondergeschikte en daarbij behorende:
   1. dienstverlening;
   2. horeca;
b. een supermarkt, met de winkelruimte uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat de winkelvloeroppervlakte niet mag uitbreiden ten opzichte van het winkelvloeroppervlakte dat ten tijde van de terinzagelegging van het onderhavige veegplan aanwezig was;
c. ter plaatse van aanduiding **'specifieke vorm van detailhandel - laad- en losruimte**' uitsluitend een laad- en losruimte;

met daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen;
g. erven;
h. terreinen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Detailhandel' 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. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

4.2.2 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

4.3.1 Nadere eis

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.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Gemengd - 1a

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1a' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van Bijlage 2 Lijst van horecabedrijven, uitsluitend op en onder begane grondverdiepingen;
c. publiekgerichte dienstverlening, uitsluitend op en onder begane grondverdiepingen;
d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op en onder begane grondverdiepingen;
e. bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op en onder begane grondverdiepingen;

met daarbij behorende:

f. gebouwen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. tuinen;
i. erven;
j. terreinen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 1a' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding **'maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)**' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven bebouwingspercentage;
d. tussen twee niet aaneengebouwde gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, binnen eenzelfde bouwvlak, mag de afstand van elk van die gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 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 8 lid 2.1 de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
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 goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

5.2.3 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 15 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

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.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5 lid 2.1 sub b, ten behoeve van het bouwen tot een bouwhoogte van 10 m;
b. artikel 5 lid 2.1 sub d, ten behoeve van het bouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
c. artikel 5 lid 2.2 sub a, ten behoeve van het bouwen van een carport voor de voorgevel van de betreffende woning en het verlengde daarvan;
d. artikel 5 lid 2.3 sub a, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen voor de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan tot een bouwhoogte van 2 m.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1:

a. onder b, c, d en e, ten behoeve van het gebruiken van boven de begane grondverdiepingen gelegen verdiepingen voor de onder b, c, d en e, bedoelde doeleinden, mits daardoor de woonfunctie van aangrenzende woningen niet onevenredig wordt aangetast;
b. onder b, ten behoeve van het gebruiken voor:
    1. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van Bijlage 2 Lijst van horecabedrijven, van ruimten elders op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden, tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 500 m^2,
    2. discotheken, van ruimten waar, krachtens het in artikel 5 lid 1, onder b en in dit lid, onder b bepaalde, horeca is toegestaan,

een en ander mits daardoor de functies van het winkelcentrum en de woonfunctie van aangrenzende woningen niet onevenredig worden aangetast;

c. ten behoeve van het gebruiken voor kantoren zonder baliefunctie, van boven de begane grondverdieping gelegen verdiepingen, voor zover daardoor de woonfunctie van aangrenzende woningen niet wordt aangetast;
d. ten behoeve van het gebruik voor automatenhallen, van ruimten op en onder begane grondverdiepingen, voor zover daardoor de woonfunctie van aangrenzende woningen en de functies van het winkelcentrum niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Gemengd - 2a

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Gemengd - 2a' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**' tevens voor maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen;
f. erven;
g. terreinen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 2a' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding **'maximale goot- en bouwhoogte (m)'** geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogtes;
c. ter plaatse van de aanduiding **'maximale bouwhoogte (m)'** geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

6.2.2 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.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

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.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Gemengd - 2b

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2b' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. publiekgerichte dienstverlening;
c. zakelijke dienstverlening;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. bedrijven tot en met categorie 2 van bijlagen bij de regels bijlage 1;

met daarbij behorende:

f. gebouwen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. tuinen;
i. erven;
j. terreinen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 2b' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte (m)'** of **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** geldt dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)'** mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven bebouwingspercentage;
d. tussen twee niet aaneengebouwde gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, binnen eenzelfde bouwvlak, mag de afstand van elk van die gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

7.2.2 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 7 lid 2.1 de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
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 goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

7.2.3 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 15 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

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.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 7 lid 2.1 sub b , ten behoeve van het bouwen tot een bouwhoogte van 10 m;
b. artikel 7 lid 2.1 sub d, ten behoeve van het bouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
c. artikel 7 lid 2.2 sub a, ten behoeve van het bouwen van een carport voor de voorgevel van de betreffende woning en het verlengde daarvan;
d. artikel 7 lid 2.3 sub a, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen voor de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan tot een bouwhoogte van 2 m.

Artikel 8 Gemengd - 4a

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4a' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. publiekgerichte dienstverlening;
b. administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische, zakelijke functies;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen;
f. erven;
g. terreinen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 4a' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**;
c. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte (m)**' of 'maximum **goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** geldt dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)**' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven bebouwingspercentage;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

8.2.2 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 8 lid 2.1 de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
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 goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

8.2.3 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 15 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

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.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 9 Gemengd - 5a

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5a' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zakelijke dienstverlening, waaronder kantoren;
b. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van bijlagen bij de regels bijlage 1;
c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 5a' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)**';
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximale bouwhoogte (m)**', mag niet worden overschreden.
d. de afstand van een gebouw tot enige perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 m bedragen;
b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 m hoog zijn.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 9 lid 2 voor:

a. bouwen van het bouwperceel met een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
b. het bouwen van gebouwen in of dichter bij de perceelsgrens;
c. er vindt geen aantasting plaats van:
    1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de milieusituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de sociale veiligheid.
    6. de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding.

9.3.2 Omgevingsvergunning nutsvoorzieningen en rijwielstallingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 9 lid 2 voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en rijwielstallingen met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. een oppervlakte van mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
c. het gebouw mag tot in de perceelsgrens worden gebouwd;
d. er vindt geen aantasting plaats van:
    1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. wonen in bedrijfswoningen;
b. gebruiken van de gronden en gebouwen ten behoeve van niet-volumineuze detailhandel;
c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder;
d. risicovolle bedrijven zoals bedrijven die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven;
e. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Algemene bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5.2 Bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 4 ten behoeve van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1, 2 en 3.2 van de bijlagen bij de regels bijlage 1, en geen blijvende, onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu door hinder en/of gevaar met dien verstande dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. geluidwerende voorzieningen, waaronder een aarden wal;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. speelvoorzieningen;
f. paden en verhardingen;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eis

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.

10.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;

met daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. tuinen;
f. erven;
g. terreinen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

11.2.2 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 11 lid 2.1 de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
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 dan wel 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 goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

11.2.3 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.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eis

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.

11.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvang;

met daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. tuinen;
f. erven;
g. terreinen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 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 b en c mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
e. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' uitsluitend een bestaand bijbehorend bouwwerk.

12.2.2 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.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eis

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.

12.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;

met daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
f. water;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de voor ' Verkeer ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouw

14.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m mag bedragen.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Nadere eis

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.

14.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 23 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbij behorende:

b. gebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. tuinen;
f. erven;
g. parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** niet meer bedragen dan het aangegeven aantal wooneenheden;
d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
g. in afwijking van het bepaalde onder e en f mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes.

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;

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 op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;
h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

15.2.3 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. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

15.3 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. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 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 bijgebouwen;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;
c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. kamerverhuur van een woning.

15.4.2 Parkeernormen

Parkeren ten behoeve van de in dit bestemmingsplan aangewezen gronden en bebouwing dient uitsluitend plaats te vinden met inachtneming van de Nota Parkeernormen 2021 - 2026 of diens opvolger.

15.4.3 Voorwaardelijke verplichting Holkerweg 17

Vanuit het oogpunt van de soortenbescherming kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien:

a. uit aanvullend onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van huismussen, zwaluwen en/of vleermuizen kan worden uitgesloten, danwel
b. indien de aanwezigheid van een of meer van deze soorten wel wordt aangetoond, maatregelen worden genomen waardoor de duurzame instandhouding van de desbetreffende soort(en) gewaarborgd blijft.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:

a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de bijlagen bij de regels bijlage 1, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
b. de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden al bij recht toegestaan zijn;
c. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
d. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooien;
e. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
f. een seksinrichting is niet toegestaan;
g. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
h. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
i. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
j. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
k. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
l. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

15.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 15 lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de bodem dan wel de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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 niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering 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:
        - **'specifieke vorm van waarde - 1'**: 250 m² en 0,5 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 2'**: 250 m² en 0,4 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 4'**: 250 m² en 0,3 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 5'**: 1.000 m² en 0,4 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 6'**: 1.000 m² en 0,3 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 8'**: 10.000 m² en 0,3 m;
        - **'specifieke vorm van waarde - 10'**: 100 m² en 0,3 m;
    3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16 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, 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.

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

16.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 16 lid 1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 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.

16.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 16 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.

16.4.3 Uitzondering op het verbod

Het in artikel 16 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:
    - **'specifieke vorm van waarde - 1'**: 250 m² en 0,5 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 2':** 250 m² en 0,4 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 4':** 250 m² en 0,3 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 5':** 1.000 m² en 0,4 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 6':** 1.000 m² en 0,3 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 8':** 10.000 m² en 0,3 m;
    - **'specifieke vorm van waarde - 10':** 100 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.

16.4.4 Procedure

Bij een uitwerking van dit plan zijn de procedureregels als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

16.5 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 16 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.

3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Afwijkingen

Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die zijn toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime, mogen gehandhaafd worden.

18.2 Monumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt 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, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 industrieterrein wgh

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **'overige zone - industrieterrein wgh'** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat de geluidsruimte niet meer mag bedragen dan 50 dB per m², tenzij anders is aangegeven op Bijlage 5 Geluidverkavelingskaart.

19.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

19.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken op het bouwperceel ten behoeve van een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte.

19.1.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven geluidszone wordt vergroot.
b. Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden dat een grotere geluidsruimte tot gevolg heeft dan overeenkomend met 50 dB per m², dan wel de geluidsruimte zoals aangegeven op Bijlage 5 Geluidverkavelingskaart.
c. Het bepaalde in artikel 19 lid 1.4 sub b is niet van toepassing indien de verhouding tussen de minimaal aan te houden afstand voor geluid op basis van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten voldoet aan de waarden in onderstaande tabel:

minimaal aan te houden afstand voor geluid	oppervlakte bouwperceel
10 meter	> 70 m²
30 meter	> 700 m²
50 meter	> 1.750 m²

19.1.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de beschikbare geluidruimte zal plaatsvinden.

19.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. en de geluidsruimte per vierkante meter op een kavel vergroten en gelijktijdig de geluidsruimte op een andere kavel verkleinen, met dien verstande dat:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting dient te zijn aangetoond;
    2. de geluidszone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.
b. en de aanduidingwijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

19.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19 lid 1.4 sub b ten behoeve van het toestaan van een grotere geluidsruimte op een kavel, met dien verstande dat:

a. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting dient te zijn aangetoond;
b. de geluidzone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Bed & Breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het toestaan van bed & breakfast, indien voldaan wordt aan de navolgende eisen:

a. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
b. de bed & breakfast voorziening dient in functionele zin een ondergeschikte activiteit te zijn;
c. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
d. bed & breakfast mag aan maximaal 6 personen worden aangeboden;
e. parkeren door bewoners en gasten vindt uitsluitend plaats op eigen terrein;.
f. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

20.2 Algemene afwijkingen

20.2.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat deze worden verhoogd met maximaal 1,5 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
g. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
    4. mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

20.2.2 Afwegingskader

Een in artikel 20 lid 2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, 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.

21.2 Afwegingskader

21.2.1 Algemene afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 21 lid 1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden die het plan beoogt te beschermen kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

21.2.2 Onevenredige schade en uitvoerbaarheid

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 21 lid 2.1 onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegd- heden geen toepassing.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

22.2 Administratieve bepaling

22.2.1 Nijkerk 1

1. Artikel 29.2.2 sub c van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' (vastgesteld 28 juni 2012) wordt als volgt aangepast:
    c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m².
2. Aan artikel 4.1 sub a van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' (vastgesteld 28 juni 2012) wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat horeca niet is toegestaan'.

22.2.2 Nijkerk 2

Artikel 17.2.2 sub c van het bestemmingsplan 'Nijkerk 2' (vastgesteld 28 juni 2012) wordt als volgt aangepast:

c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m².

22.2.3 Nijkerkerveen en Holkerveen

Artikel 19.2.3 sub c van het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen' (vastgesteld 19 augustus 2015) wordt als volgt aangepast:

c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m².

22.2.4 Hoevelaken 2014

Artikel 26.2.2 sub c van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' (vastgesteld 19 februari 2015) wordt als volgt aangepast:

c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m²;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat per woning 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m²;

22.2.5 Deelplan 1a Nijkerkerveen

Artikel 3.1 sub b van het bestemmingsplan 'Deelplan 1a Nijkerkerveen' (vastgesteld 18 april 2019) wordt als volgt aangepast:

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', uitsluitend wonen in een bedrijfswoning;

22.2.6 Hoevelaken-Noord

Artikel 23.2.2 sub c van het bestemmingsplan 'Hoevelaken-Noord' (vastgesteld 28 juni 2012) wordt als volgt aangepast:

c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;

22.2.7 Arkemheen, Nijkerk

Artikel 6.2.2 sub c van het bestemmingsplan 'Arkemheen, Nijkerk' (vastgesteld 20 december 2012) wordt als volgt aangepast:

c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd.

22.2.8 Bedrijventerrein 1

1. Artikel 5.1 sub a t/m sub e van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1 (vastgesteld 28 juni 2012) wordt als volgt aangepast:
    a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven tot en met categorie 2 van de **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 m.
    b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 50 m.
    c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m.
    d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 200 m.
    e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.2**', voor bedrijven tot en met categorie 4.2 van de **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten** alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 200 m.
2. Aan artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1 (vastgesteld 28 juni 2012) na sub e wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat horeca niet is toegestaan'.
3. Ter plaatse van de **'overige zone - perifere detailhandel'** geldt dat perifere detailhandel is toegelaten, met dien verstande dat:
    a. per perifere detailhandelsvestiging sprake moet zijn van een minimale maatvoering van 500 m² winkelvloeroppervlakte;
    b. uitsluitend de branches Doe-het-zelf, Tuincentra en Wonen zijn toegelaten, waartoe gerekend wordt: grove bouwmaterialen en bouwmarkten, tuincentra, inclusief tuinartikelen en tuinmeubelen, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubelen;

c. in afwijking van het bepaalde onder b. is branchevreemde perifere detailhandel toegestaan tot maximaal 15% van het winkelvloeroppervlakte en met een maximum van 150 m². Onder 'branchevreemd' wordt in dit geval verstaan: *assortiment dat qua aard van het product niet is toe te rekenen aan één van de drie branches Doe-het-zelf, Tuincentra en Wonen, waarbij de verkoop van branchevreemde producten gerelateerd moet zijn aan de bedrijfsactiviteiten*;
d. uitsluitend bij bestaande perifere detailhandelsvestigingen afhaalpunten zijn toegelaten;
e. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder d. ten behoeve van een afhaalpunt bij een webshop, waarbij bovendien geldt:
    i. de omvang van het afhaalgedeelte bedraagt maximaal 10 m²;
    ii. een showroom of uitstalling van artikelen is niet toegestaan;
    iii. de betreffende ondernemer maakt aannemelijk dat het niet mogelijk is om het product te laten afhalen in een winkel of PDV-vestiging;
    iv. dat geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
    v. de belangen van bedrijven in de binnenstad niet onevenredig worden geschaad.

22.2.9 Nautenaseweg 2, Nijkerk

Artikel 5.2.1 sub d van het bestemmingsplan 'Nautenaseweg 2, Nijkerk' (vastgesteld 15 oktober 2020) wordt als volgt aangepast:

d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen.

22.3 Overige zone - uitbouw op 1e verdieping
22.3.1 Uitbouw op 1e verdieping

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uitbouw op 1e verdieping' is binnen een woonbestemming een uitbouw toegestaan op een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
b. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 meter.

22.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22 lid 3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 23 Algemene procedureregels

23.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het eerste lid 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.

24.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, na het tijdstip van 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Gemeente Nijkerk 2022, veegplan.