Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2023

Kenmerk 0267-61-T01
Projectnummer 0267-61

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
- 1.1. Aanleiding 1
- 1.2. Ligging plangebied 2
- 1.3. Geldend bestemmingsplannen 2
  - 1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen 2
  - 1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn 3
- 1.4. Leeswijzer 3

2. Beleidskader 4
- 2.1. Rijksbeleid 4
  - 2.1.1. Nationale Omgevingsvisie 4
  - 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 5
  - 2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003) 5
- 2.2. Provinciaal beleid 6
  - 2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 6
  - 2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland 6
- 2.3. Gemeentelijk beleid 7
  - 2.3.1. Omgevingsvisie 2040 7
  - 2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 8
  - 2.3.3. Welstandsnota 2014 9
  - 2.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied 10
  - 2.3.5. Archeologische beleidskaart 11

3. Planbeschrijving 13
- 3.1. Geschiedenis 13
- 3.2. Bestaande situatie 13
- 3.3. Toekomstige situatie 14

4. Randvoorwaarden 16
- 4.1. Waterhuishouding 16
  - 4.1.1. Algemeen 16
  - 4.1.2. Waterrelevant beleid 16
  - 4.1.3. Proces 16
- 4.2. Milieuaspecten 17
  - 4.2.1. Bedrijven en milieuzonering 17
  - 4.2.2. Geluid 19
  - 4.2.3. Bodem 19
  - 4.2.4. Externe veiligheid 20
  - 4.2.5. Luchtkwaliteit 21
- 4.3. Ecologie 22

4.4. Verkeer en parkeren 23
4.5. Cultuurhistorie 24
4.5.1. Archeologie 24
4.5.2. Monumenten 25
4.6. Niet gesprongen explosieven 25

5. Verklaring van de regels 26
5.1. Algemeen 26
5.2. Bestemmingsplan 26
5.3. Plansystematiek 26
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan 26

6. Uitvoerbaarheid 29
6.1. Financiële uitvoerbaarheid 29
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Bijlagen:

1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Amersfoortseweg 51a en 51b, Apeldoorn, 22 februari 2023
2. SPA WNP Ingenieurs, Ruimtelijke procedure Amersfoortseweg Nijkerkerveen Onderzoek milieuzonering, 21900502.R02a, Ede, 8 februari 2021
3. SoundForceOne, Stikstofdepositieonderzoek sloop en nieuwbouw Amersfoortseweg Nijkerkerveen, Nijkv202327, Deventer, 28 februari 2023
4. ODDV, Advies aan RO over ontplofbare oorlogsresten, bestemmingsplan herziening Amersfoortseweg 51a en 51b, Ede, 25 mei 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Amersfoortseweg 51a en 51b in Nijkerkerveen is een landbouwmechanisatiebedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf bestaan, naast het onderhoud van landbouwwerktuigen, van oudsher ook uit de verkoop en de demontage van landbouwwerktuigen. In het vigerende bestemmingsplan zijn die laatste twee onderdelen van de bedrijfsvoering echter nooit als toegelaten bedrijfsactiviteiten aangemerkt.

Het bedrijf heeft het voornemen om een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats daarvan het huidige bedrijfsgebouw aan de achterzijde uit te breiden. Hierdoor is het mogelijk de manoeuvreerruimte op het bedrijfsperceel te verbeteren. Dit bouwplan past in het vigerende bestemmingsplan. Hierachter zal de ruimte voor buitenopslag worden verruimd op gronden die nu een agrarische bestemming hebben.

Het bedrijf heeft van oudsher twee bedrijfswoningen. De bedrijfswoning op Amersfoortseweg 51b wordt niet meer als zodanig gebruikt en dient een normale woonbestemming (burgerwoning) te krijgen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de buitenopslag mogelijk en verandert de bestemming van de bedrijfswoning op nummer 51b in een 'burger'woning. Daarnaast wordt de verkoop en de demontage van landbouwwerktuigen aan de toegestane bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied aan de Amersfoortseweg 51a en 51 b ligt tussen Nijkerkerveen in het gebied en Nijkerk in het gebied tussen de Amersfoortseweg en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Het perceel Amersfoortseweg 51a en 51b ligt landinwaarts ten westen van die weg aan een doodlopende zijtak.

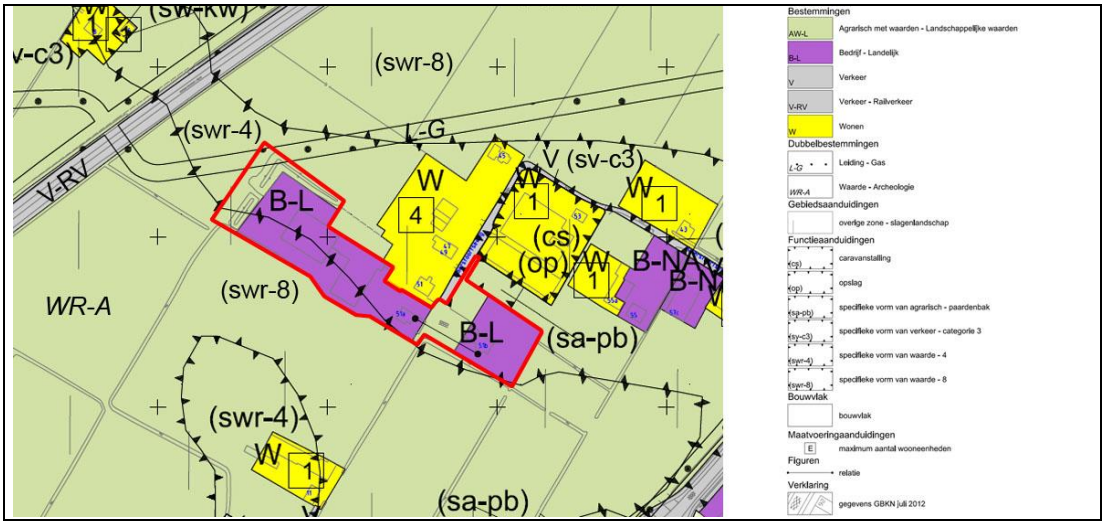
1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen

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

De Amersfoortseweg 51a en 51b hebben de bestemmingen "Bedrijf – Landelijk" en "Agrarische met waarden – Landschappelijke waarden". Binnen de bestemming "Bedrijf – Landelijk" zijn een landbouwmechanisatiebedrijf en twee bedrijfswoningen toegestaan. De bestemming "Bedrijf - Landelijk" bestaat uit twee bestemmingsvlakken die door middel van een 'relatie' onderling zijn verbonden. Tussen die vlakken en ter plaatse van de beoogde uitbreiding hebben de gronden de bestemming "Agrarische met waarden – Landschappelijke waarden". Deze gronden zijn echter in gebruik als weg, als manoeuvreerruimte en gedeeltelijk als voortuin van de bedrijfswoning aan de Amersfoortseweg 51b.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



Verder is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone - slagenlandschap' van toepassing. Deze aanduiding dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen. Dit zijn kenmerken die voorkomen in het open weidegebied.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is voor de noordzijde van het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' en voor de zuidzijde, de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is respectievelijk 250 m² en 10.000 m² bij een verstoringsdiepte van minimaal 0,3 meter.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Vanuit de vier prioriteiten is een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel het belangrijkste uitgangspunt. Het bedrijf draagt door demontage van landbouwwerktuigen en het hergebruik van herbruikbare onderdelen bij aan een circulaire economie. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel, het toestaan van bestaande bedrijfsactiviteiten en/of de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of het GO.

Op grond van artikel 2.12 maakt een bestemmingsplan in het buitengebied geen uitbreiding van solitaire bedrijvigheid mogelijk, die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m², waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² niet mogelijk. In dit geval vindt een geringe uitbreiding van 36 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing plaats. Per saldo neemt de oppervlak van de bestemming "Bedrijf – Landelijk" af, omdat de tweede bedrijfswoning de bestemming "Wonen" krijgt. Door middel van de uitvoering een landschappelijk inpassingsplan wordt het bedrijfsperceel op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. De planontwikkeling past daarmee binnen artikel 2.12 van de verordening.

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

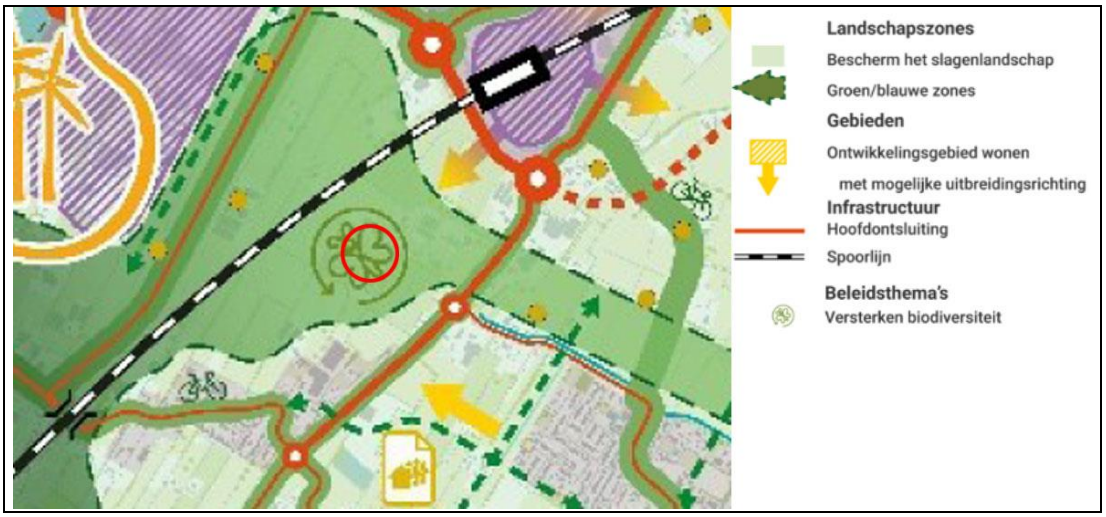
2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 2040

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

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:
1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt de in een gebied met de aanduiding 'groen/blauwe zone'. Het gemeentebestuur streeft ernaar om de groen/blauwe structuren in de kernen te versterken door deze structuren onderling met elkaar te verbinden en door deze door te trekken naar het landelijk gebied, zodat er een gemeentelijke hoofdstructuur ontstaat: een netwerk dat de grote groene gebieden en waterstructuren onderling met elkaar verbindt. Door middel van de uitvoering een landschappelijk inpassingsplan wordt het bedrijfsperceel op een zorgvuldige wijze in die groen/blauwe structuur landschappelijk ingepast.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Het plangebied behoort tot het slagenlandschap (uitgeturfd op zand).

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren. Van de slagenlandschappen zuidelijk van de kern Nijkerk wordt aangenomen dat ze als veengebied zijn ontgonnen. Er komt veel bebouwing en begroeiing voor. Boomsingels langs sloten en lijnvormige houtwallen structureren het landschap.

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

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken;
- behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:

- boomsingels;
- smalle bospercelen en hakhout;
- rijen knotbomen,
- behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

In het landschappelijke inpassingsplan is het LOP als uitgangspunt gehanteerd om het slagenlandschap te versterken. Boomsingels zullen versterkt en aangeplant worden in de omgeving van de kavel om zo boomsingels die in de loop der jaren verloren zijn gegaan weer terug te laten komen. Door gebruik te maken van inheemse beplanting die passen binnen het slagenlandschap en het toepassen van diverse kenmerken van het slagenlandschap, wordt eveneens een meerwaarde verwacht voor de aanwezige natuur in de omgeving.

Conclusie
Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

2.3.3. Welstandsnota 2014

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

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

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

beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



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

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

2.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

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

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

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

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

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

Deze uitgangspunten zijn met name van belang voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw. Die uitbreiding is al mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. De plannen voor de uitbreiding van de bedrijfshal zullen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

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

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

men. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

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

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 276 m². Deze is gedeeltelijk (< 250 m²) geprojecteerd in een zone waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 30 centimeter. Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

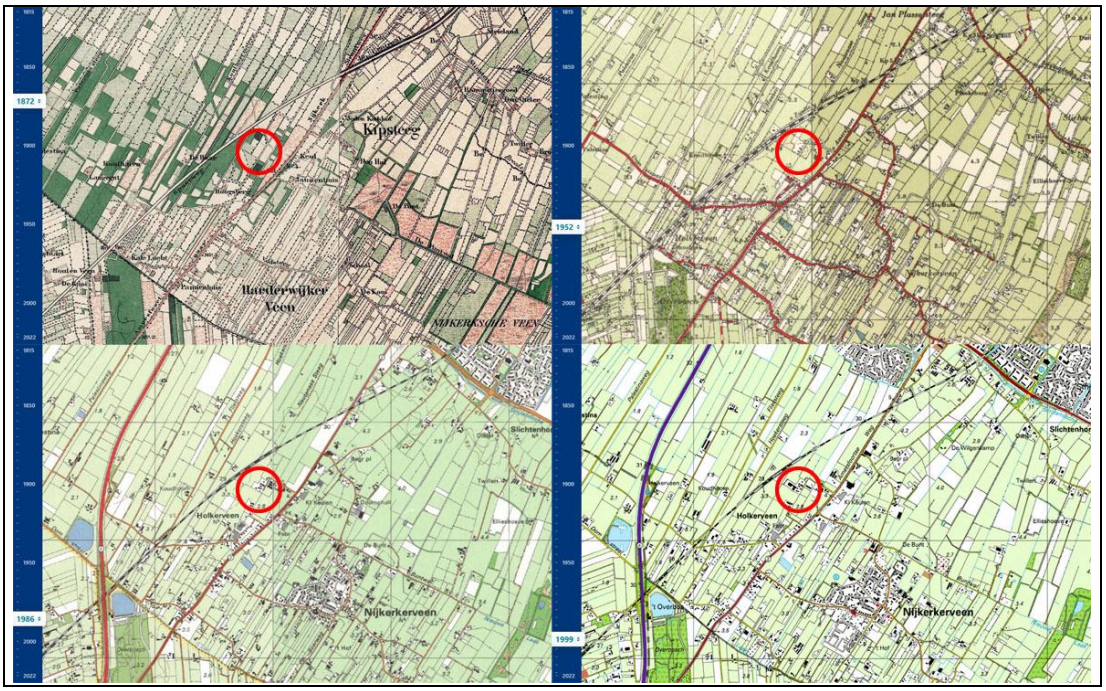
3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

Het plangebied ligt ten westen van de Amersfoortseweg ten noorden van Holkerveen in een slagenlandschap. Dit slagenlandschap wordt sinds 1863 doorsneden door de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. In de loop der tijd zijn de voor dit landschap kenmerkende boomsingels verdwenen.

Het plangebied was toen in agrarisch gebruik. Vanaf het einde van de 19e eeuw is een pad op de topografische kaart zichtbaar naar het onderhavige plangebied aan de Amersfoortseweg 51a en 51b. Op de topografische kaart uit 1952 is ter plaatse voor het eerst bebouwing aangegeven. In 1973 heeft het landbouwmechanisatiebedrijf zich ter plaatse gevestigd. Het bedrijf is sindsdien geleidelijk uitgebreid.

Afbeelding 5: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).

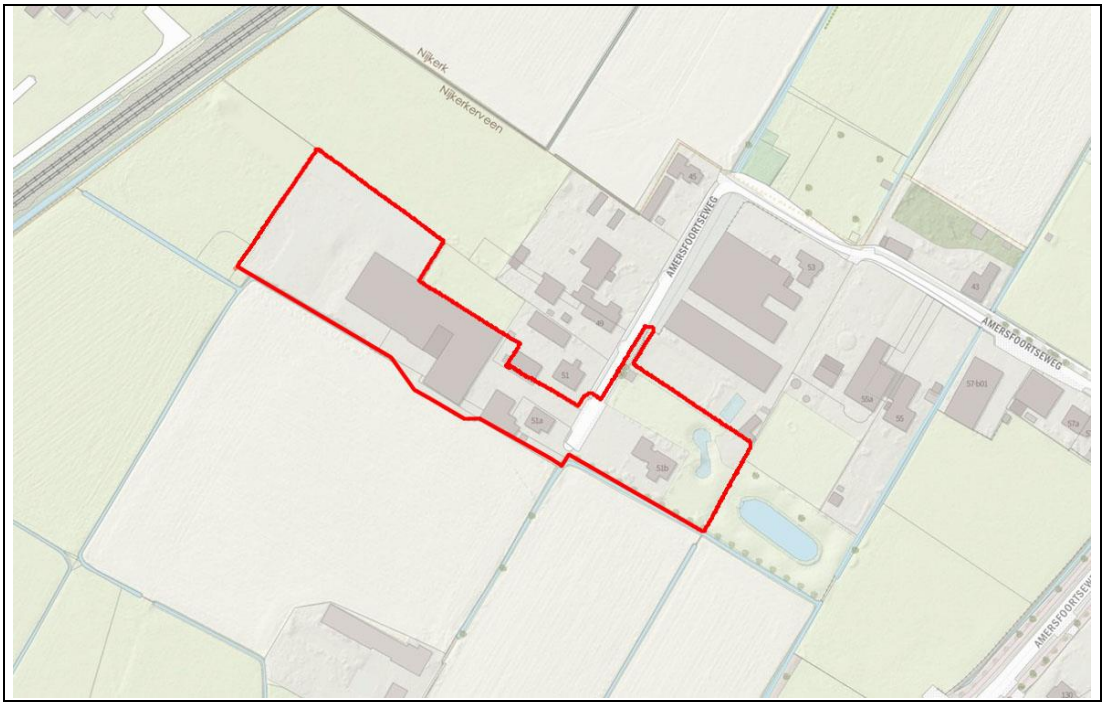


3.2. Bestaande situatie

Het landbouwmechanisatiebedrijf maakt onderdeel uit van een kleine enclave in het open gebied tussen het bebouwingslint langs de Amersfoortseweg en de spoorlijn Amersfoort - Zwolle en Nijkerkerveen. Die enclave is bereikbaar via een zijweg die doodloopt op groot verhard terreindeel van het bedrijfsperceel van het landbouwmechanisatiebedrijf. Aan weerszijden van dit verharde terreindeel staan de beide huidige bedrijfswoningen. Achter de westelijke bedrijfswoning staat de bedrijfsbebouwing van het bedrijf. Het terrein daarachter wordt gebruikt voor op-

slag van materieel en materiaal. Omdat die bedrijfsbebouwing aan de voorzijde breder is, is er beperkt manoeuvreerruimte aanwezig om dat opslagterrein te bereiken.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf bestaan, naast het onderhoud van landbouwwerktuigen, van oudsher ook uit de verkoop en de demontage van landbouwwerktuigen. In het vigerende bestemmingsplan zijn die laatste twee onderdelen van de bedrijfsvoering echter nooit als toegelaten bedrijfsactiviteiten aangemerkt.

De oostelijke bedrijfswoning wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt en is in gebruik als 'burger'woning.

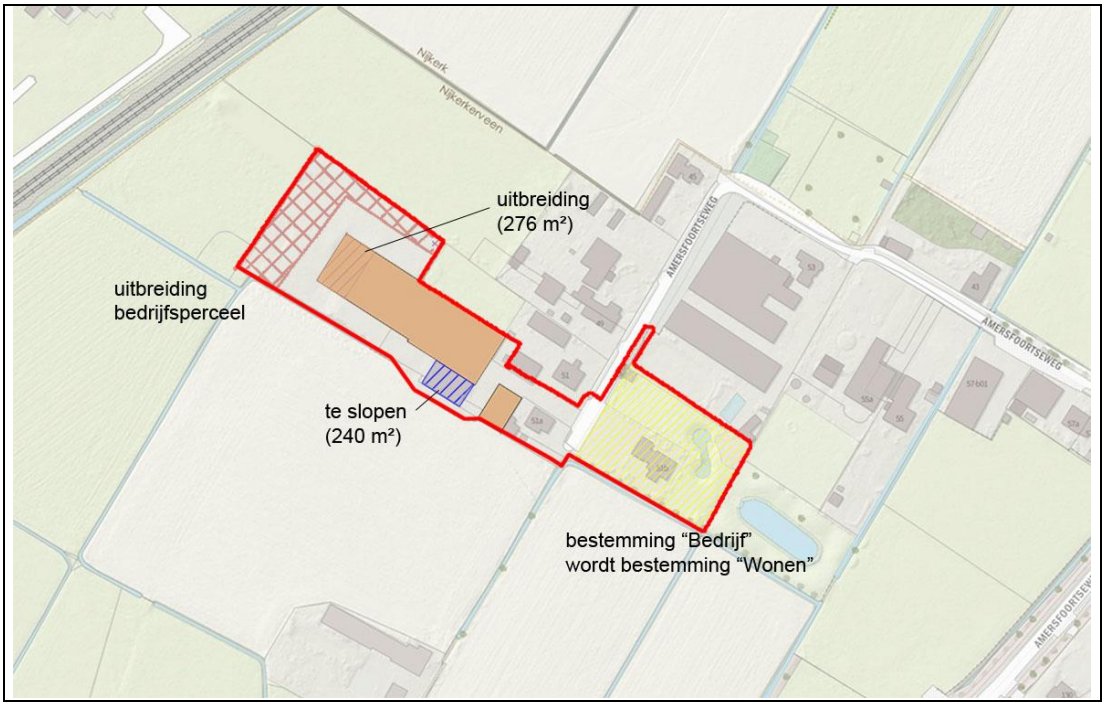
3.3. Toekomstige situatie

Het bedrijf heeft het voornemen om een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats daarvan het huidige bedrijfsgebouw aan de achterzijde uit te breiden. Hierdoor is het mogelijk de manoeuvreerruimte op het bedrijfsperceel te verbeteren. Dit bouwplan past in het vigerende bestemmingsplan. Uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bedrijfshal gaat ten koste van de noodzakelijke ruimte voor buitenopslag van materiaal en materieel. In verband daarmee zal aan achterzijde van het perceel de ruimte voor buitenopslag worden verruimd op gronden die nu een agrarische bestemming hebben.

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf bestaan, naast het onderhoud van landbouwwerktuigen, van oudsher ook uit de verkoop en de demontage van landbouwwerktuigen. Deze laatste twee onderdelen van de bedrijfsactiviteiten zijn in het vigerende bestemmingsplan nooit als toegelaten bedrijfsactiviteiten aangemerkt. In deze bestemmingsplanherziening worden beide bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Door middel van landschapseigen beplanting langs de perceelsgrens zal het perceel op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die hiervoor in het LOP (zie paragraaf 2.3.2) zijn geformuleerd.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



Het bedrijf heeft van oudsher twee bedrijfswoningen. De bedrijfswoning op Amersfoortseweg 51b wordt niet meer als zodanig gebruikt en krijgt een normale woonbestemming (burgerwoning) te krijgen.

Een deel van de voortuin van die woning, de weg en de manoeuvreerruimte in het verlengde daarvan hebben een agrarische bestemming. De voortuin en de manoeuvreerruimte [correct?] krijgen de bestemming "Wonen"; de weg krijgt de bestemming "Verkeer".

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

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

4.1.2. Waterrelevant beleid

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

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

4.1.3. Proces

Op 22 februari 2023 is de digitale watertoets[1] doorlopen. Omdat er een C-watergangen langs de zuidwestelijke perceelsgrens ligt, is de 'normale' procedure van toepassing. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

[1] Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Amersfoortseweg 51a en 51b, Apeldoorn, 22 februari 2023

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

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

Conclusie
Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op DATUM gereageerd. Langs de zuidwestelijke plangrens ligt een C-watergang. Hierin vinden geen ingrepen plaatst. Voor het overige worden door de planontwikkeling geen waterbelangen geraakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

Afbeelding 8: Omgevingstype.

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

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

Het landbouwmechanisatiebedrijf is te kenschetsen als:

- groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren (SBI-code 4662)
- reparatie en onderhoud van machines voor een specifieke bedrijfstak (SBI-code 33123)
- vervaardiging van machines en werktuigen voor de land- en bosbouw (SBI-code 2830).

De hoogst toegelaten milieucategorie is 3.2. Derhalve geldt een richtafstand van 50 meter. De mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen worden aan de westkant van het perceel verruimd, terwijl aan de oostzijde bedrijfsbestemming wordt veranderd in een woonbestemming. Voor de woningen van derden rondom het perceel betekent dit dat de afstand tot de bedrijfsactiviteiten niet wordt verkleind. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er voor die woningen geen belemmeringen als gevolg van de planontwikkeling.

Alleen voor de voormalige bedrijfswoning aan de Amersfoortseweg 51b treedt een verandering op. Dit is immers nu een bedrijfswoning van het landbouwmechanisatiebedrijf. Omdat de bestemming van deze woning verandert in een woonbestemming wordt dit een woning van derden. De afstand tussen de bestemmingsgrens van de bestemming "Bedrijf - Landelijk" en deze woning bedraagt 25 meter en is derhalve kleiner dan de richtafstand van 50 meter. In het uitge-

voerde milieuzoneringsonderzoek[2] wordt geconstateerd dat door de indeling van het perceel van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Amersfoortseweg 51a, waar de te handhaven bedrijfswoning voorop het perceel staat, de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten van dat landbouwmechanisatiebedrijf en de te transformeren woning aan de Amersfoortseweg 51b circa 75 meter bedraagt. Gezien de gebouwen en het feit dat de activiteiten op nr. 51a zonder aanpassing van het bestemmingsplan niet uitgebreid mogen worden, is het op basis van de werkelijke afstand tot aan de bedrijfsactiviteiten geen hinder te verwachten bij de Amersfoortse weg 51b.

Bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de transformatie van de bedrijfswoning naar ene 'burger'woning.

Conclusie
Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning aan de Amersfoortseweg 51b) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

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

4.2.3. Bodem

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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk. Voor de uitbreiding van de bedrijfshal dient in het kader van

---

[2] SPA WNP Ingenieurs, Ruimtelijke procedure Amersfoortseweg Nijkerkerveen Onderzoek milieuzonering, 21900502.R02a, Ede, 8 februari 2021

de te verlenen omgevingsvergunning wel te worden aangetoond dat de milieukundige bodemgesteldheid geen belemmeringen met zich mee brengt voor de realisatie van die hal.

4.2.4. Externe veiligheid

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

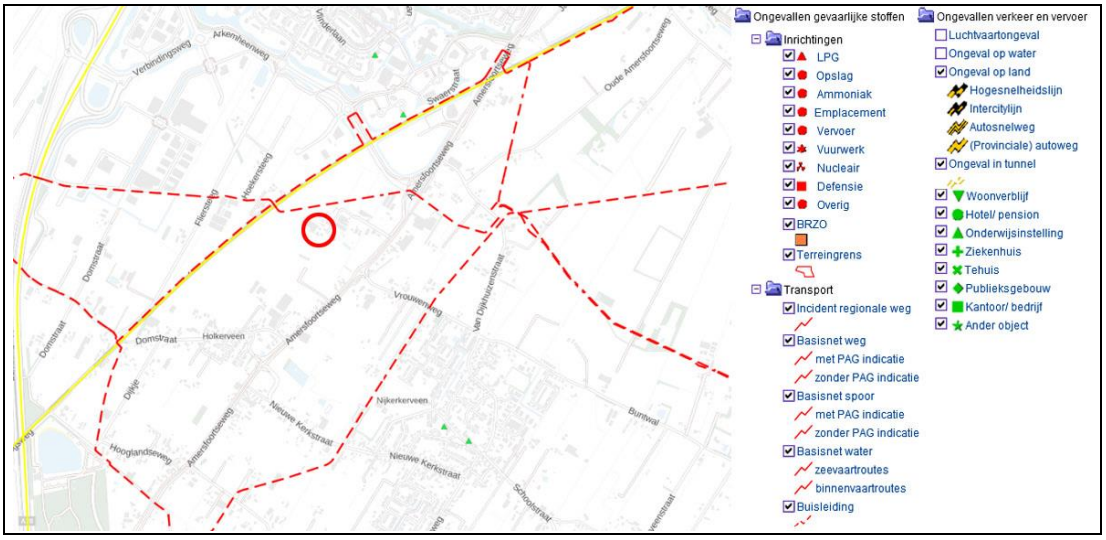
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene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

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

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

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied zowel sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor als dat er aan de achterzijde van het perceel een hogedruk gasleiding ligt.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



De gemeente Nijkerk heeft in het kader van de planontwikkeling de volgende 4 risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen laten beoordelen. Uit die beoordeling blijkt ten aanzien van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen via de (snel)weg A28 op meer dan 1 km afstand: akkoord;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen via de spoorlijn Amersfoort-Zwolle op circa 150 meter: akkoord;
- de aardgastransportleiding, parallel aan de spoorlijn op ca 150 meter: deel van het oude gebouw en het nieuwe gebouw in zijn geheel ligt in de 1%-letaal zone. Dat wil zeggen dat het bij een explosie in theorie zo is dat er een kans van 1% zou zijn op overlijden bij continue aanwezigheid. Echter het aantal mensen dat hier in het mechanisatiebedrijf aanwezig is, is (relatief) zeer gering en ook hun verblijftijd is zeer kort (in vergelijking tot bijvoorbeeld woningen): Al met al een acceptabel zeer klein risico en dus akkoord;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen van en naar bevi- en brzo-bedrijven (opslag, be- en verwerking), lpg tankstations en propaantanks op meer dan 500 meter: akkoord.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit adviesverzoek.

Conclusie
Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de planontwikkeling aan de Amersfoortseweg 51a en 51b.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden niet uitgebreid. Ook het aantal woningen blijft gelijk. Er treedt geen verslechtering op van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,5 microgram per m³) en fijn stof (16,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

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

4.3. Ecologie

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

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 3,1 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 11,0 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek[3] uitgevoerd. Er is uitsluitend een berekening voor de aanlegfase uitgevoerd omdat de bedrijfsactiviteiten niet veranderen. Uit de berekeningen blijkt dat in de aanlegfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Natuurnetwerk Nederland) GNN genoemd (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op ongeveer 1,4 kilometer meter afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op ruim meter. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming
Uit advies van de gemeente Nijkerk blijkt dat het plangebied reeds volledig in gebruik is als bedrijfslocatie en dat nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming niet noodzakelijk is.

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

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

4.4. Verkeer en parkeren

Aan de ontsluiting van het perceel via de doodlopende zijweg verandert niet. Door de aanpassing van het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing worden de bedrijfsactiviteiten niet uitgebreid. Ook door de transformatie van de bedrijfswoning op het perceel Amersfoortseweg 51b treedt er geen verandering op in de verkeersaantrekkende werking.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden

[3] SoundForceOne, Stikstofdepositieonderzoek sloop en nieuwbouw Amersfoortseweg Nijkerkerveen, Nijkv202327, Deventer, 28 februari 2023

bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Buitengebied. Voor arbeidsextensieve bedrijvigheid geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het BVO neemt met 36 m² toe. Derhalve is 0,5 extra parkeerplaats noodzakelijk. Door de efficiëntere indeling van het perceel neemt niet alleen de manoeuvreerruimte op het perceel toe, maar ook de ruimte om te parkeren. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt òf er nu sprake is van een 'burger'woning of van een bedrijfswoning een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Ten behoeve van de transformatie van de bedrijfswoning aan de Amersfoortseweg 51b zijn derhalve geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

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

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen

omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart ligt de locatie waar de bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid, gedeeltelijk in een gebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 30 centimeter. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 276 m² en is slechts gedeeltelijk (< 250 m²) geprojecteerd in die zone. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

4.5.2. Monumenten
Op de percelen Amersfoortseweg 51a en 51b zijn geen monumenten aanwezig.

4.6. Niet gesprongen explosieven
Voor de planontwikkeling van aan de Amersfoortseweg 51a en 51b is het -gelet op de nabijheid van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle- van belang te weten of er risico's zijn met betrekking tot conventionele explosieven. Daarom is advies[4] gevraagd om te kunnen beoordelen of het plangebied aan de Amersfoortseweg 51a en 51b tot een risicogebied behoort.

Uit vooronderzoeken uitgevoerd langs het spoor in opdracht van ProRail van 2012 en van 2019 blijkt dat het gehele plangebied buiten verdacht gebied ligt. Vervolgens is de feitenkaart geraadpleegd. De feitenkaart is de basis waarop onder andere de belastingkaart wordt opgesteld. Op de feitenkaart staat veel relevante informatie aangegeven die uit verschillende archieven is verzameld. Uit de belastingkaart blijkt eveneens dat het plangebied niet binnen verdacht gebied valt (binnen de spoorzone). Op de feitenkaart zijn ook geen gevechtshandelingen te zien die een belemmering vormen voor het plangebied.

Conclusie
De planlocatie valt niet binnen verdacht gebied van conventionele explosieven (CE). Er is geen aanvullend onderzoek naar explosieven uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

[4] ODDV, Advies aan RO over ontplofbare oorlogsresten, bestemmingsplan herziening Amersfoortseweg 51a en 51b, Ede, 25 mei 2023

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en van de daarna vastgestelde veegplannen

Het digitale bestemmingsplan Amersfoortseweg 51a en 51b te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP019Z-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-61-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

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

Bestemmingsregels
De Bestemmingsregels bevatten drie enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen: "Bedrijf - Landelijk" (artikel 3), "Verkeer (artikel 4)"en "Wonen" (artikel 5) en de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" (artikel 6) en "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

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

De bestemming "Bedrijf - Landelijk" is grotendeels overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Omdat deze bestemming in het vigerende bestemmingplan betrekking heeft op een aantal landelijke bedrijven en deze herziening slechts op één bedrijf is de redactie enigszins aangepast. Ten opzichte van de vigerende regelingen is het toegelaten bedrijfsoppervlak met 36 m² verhoogd. Daarnaast is door middel van een voorwaardelijke verplichting bepaald, dat het landschappelijk inpassingsplan binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de verplaatsing van de bedrijfshal dient te zijn gerealiseerd en instandgehouden.

Een deel van de doodlopende zijweg van de Amersfoortseweg heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden". Overeenkomstig het feitelijk gebruik krijgt dit weggedeelte de bestemming "Verkeer".

De relevante delen uit de bestemming "Wonen" zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

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

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

Overgangs- en slotregels
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is de redactie van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" aangepast.

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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Bedrijf - Landelijk	11
Artikel 4	Verkeer	19
Artikel 5	Wonen	20
Artikel 6	Leiding - Gas	25
Artikel 7	Waarde - Archeologie	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 9	Algemene bouwregels	31
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 14	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 15	Overgangsrecht	39
Artikel 16	Slotregel	41

Bijlage bij regels

Bijlage 1	**Landschappelijk inpassingsplan**
Bijlage 2	**Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP019z-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Buitengebied 2017

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

1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 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;

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 diepploegen

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

1.26 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;

1.27 gebouw

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 kas

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

1.34 kwekerij

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.38 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;

1.39 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.40 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;

1.41 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.42 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;

1.43 pré-mantelzorgwoning

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

1.44 scheuren grasland

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

1.45 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;

1.46 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;

1.47 voorgevelrooilijn

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

1.48 wonen

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

1.49 woning/wooneenheid

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

1.50 zonnepaneel

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 vloeroppervlak

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

2.8 nettovloeroppervlak

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

2.9 verkoopvloeroppervlak

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

2.10 netto-hoogte

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

2.11 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (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 Bedrijf - Landelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Landelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een landbouwmechanisatiebedrijf alsmede de verkoop en de demontage van landbouwwerktuigen in milieucategorie 3.2;
b. wonen in een bedrijfswoning;
c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
d. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
e. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met uitzondering van detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge lid 3.1, onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 3.1, uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en andere bouwwerken, waarbij ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan onder de bedrijfswoning tot een diepte van 4 m;
b. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m².

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.207 m²;
b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1;
c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
d. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
    1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
    2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;

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 en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en 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
Niet inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Overige andere bouwwerken	-	10

i. 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder e respectievelijk g, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

3.3.2 Verhogen goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder h ten behoeve van het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 12 m, mits:

a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
c. de verhoging bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
d. het aantal bouwlagen niet toeneemt.

3.3.3 Vergroten oppervlakte van gebouwen en overkappingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen indien de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen in verband met dierenwelzijn.

3.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van pré-mantelzorg

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

3.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder d, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

3.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

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

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning';
c. er sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen volgens onderstaande tabel:

Inhoud woning	***Sloopeis***
Tot 1.000 m³	1,5 m² inzetbare sloopmeters voor iedere m³ vergroting

met dien verstande dat:

d. 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;
e. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
f. 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;
g. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.7 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

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

3.3.10 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2, onder i voor

a. wat betreft de maximale oppervlakte tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan bestaande en/of nieuwe bijgebouwen wordt gebouwd, mits:
b. 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;
c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
d. 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 en overkappingen 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van grond voor:

a. buitenopslag, tenzij buitenopslag op een legale wijze tot stand is gekomen;
b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 in de bedrijfshal als bedoeld in lid 3.4.3 tenzij de beplanting als aangegeven in het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels is aangeplant en aangeplant dient te blijven.

3.4.2 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

a. de aanwezige daken van bedrijfswoning(en) en 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.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Teneinde te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing dient, binnen 2 jaar na het tijdstip van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de bedrijfshal het plangebied te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²;
b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 11, beogen te beschermen.

3.5.2 Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, onder a en ten behoeve van het vestigen van landelijke 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 landelijke bedrijf binnen maximaal categorie 3.1 of een lagere milieucategorie valt, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die genoemd worden in Bijlage 2 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroten bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bestemmingsvlak, mits:

a. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
b. de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het huidige bestemmingsvlak;
c. de afstand van de bestemmingsgrens van het vergrote bestemmingsvlak tot de bestemmingsgrens van het huidige bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 10 m.

3.6.2 Vergroten bebouwde oppervlakte

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte, met inachtneming van het volgende:
    1. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
    2. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak;
    3. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
    4. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
    5. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
    6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
    7. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
b. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in sublid 3.2.2, onder a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m², 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de 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.

3.6.3 Bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, met inachtneming van het volgende:

a. de totale vloeroppervlakte bebouwing ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak;
b. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. er geen aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
d. het te vestigen bedrijf moet genoemd worden in categorie 1 en 2 van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
    1. er mag geen afbreuk worden gedaan aan ecologische en landschappelijke waarden;
    2. er aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt;
    3. uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen mag worden gebruikt voor als bedrijfswoning ten behoeve van de nieuwe bestemming;
    4. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Oppervlakte hergebruik of nieuwbouw	**Sloopeis**
tot 500 m²	zelfde oppervlak
501 - 1000 m²	tweemaal zoveel

met dien verstande dat in het kader van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid voor hergebruik of sloop uitsluitend gebouwen kunnen worden gebruikt of gesloopt die binnen de toegestane oppervlakte voor de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' op het perceel aanwezig zijn waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

3.6.4 Toestaan buitenopslag bij bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag bij het bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn dient te worden gesitueerd;
b. de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m;
c. buitenopslag wordt vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
d. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;

f. om een bepaalde oppervlakte buitenopslag toe te staan, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m², 1 m² sloop moet plaatsvinden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, zoals nader zijn aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - categorie 3' voor:

a. lokale stroomwegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten
b. groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte in m
Viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
Verkeerstekens, palen en masten	6
Overige andere bouwwerken	6

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²,
b. bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de netto oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt,
c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
c. een zwembad met een overkapping met een maximale oppervlakte van 100 m²;
d. overige andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
e. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de woning en bijgebouwen tot een diepte van 4 m.

5.2.2 Bouwen

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

a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak gelden de volgende regels:
    1. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
    2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige andere bouwwerken mogen buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
c. de inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³ met dien verstande dat herbouw van de woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde woning niet meer bedraagt dan:
    1. 600 m³ voor woningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
    2. de bestaande inhoud van woningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³.

d. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
f. de dakhelling van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
i. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	***Max. goothoogte in m***	***Max. bouwhoogte in m***
Woningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen*	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, waaronder afscheidingen voor paardenbakken	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten	-	5
**Indien de bestaande goot- en bouwhoogte van bijgebouwen meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen, niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte*		

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	***Sloopeis***
Tot 1.000 m³	1,5 m² inzetbare sloopmeters voor iedere m³ 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.

5.3.2 Vergroten inhoud woning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal woningen niet toeneemt.

5.3.3 Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

5.3.4 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder h ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte aan (bestaande) bijgebouwen, 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 woning niet meer bedraagt dan 400 m², met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het perceel, binnen de bestemming wonen achter de voorgevelrooilijn, mag worden bebouwd;
c. er sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen waarbij geldt dat voor iedere 1 m² bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte 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 woning;
    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. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
    5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld .

5.3.5 Het toestaan van platafgedekte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder e voor platafgedekte bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

5.3.6 Herbouw van de woning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c ten behoeve van het herbouwen van de woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
b. de bestaande woning 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.

5.3.7 Verhogen goothoogte woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de woning, 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.

5.3.8 Wijzigen dakhelling van de woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde iin lid 5.2.2, onder e ten behoeve van het toestaan van een andere dakelling dan is voorschreven in lid 5.2.2, onder e, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

5.3.9 Verhogen goothoogte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

5.3.10 Wijzigen situering bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder g ten behoeve van het bouwen van:

a. bijgebouwen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, en/of
b. bijgebouwen op een grotere afstand dan 20 m vanaf de dichtsbijzijnde gevel van de betreffende woning,

met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. de aanwezige daken van woning(en) en bijgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren te bevestigen;
b. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
d. de geschatte opbrengst in kilowattuur mag niet meer zijn dan ten hoogste het geschatte eigen verbruik van de woning met bijbehorende bijgebouwen;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Kampeermiddelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
b. de inpassing van de kampeermiddelen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende waarden zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarde dat het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m².

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 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.

6.2 Voorrangsbepaling

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

6.3 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

6.5 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.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 6.6.2, 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 6.1:

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.

6.6.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 6.6.1 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 ais bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in Artikel 1, lid 1.40, niet wordt uitgebreid, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan en of;
    2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
    3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

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

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

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

7.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 7.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

7.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

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

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;

b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 7.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Nadere eisen

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

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

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

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

10.2 Nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

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

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

10.3 Parkeernormen

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

10.4 Aardgasloos en bijna-energieneutraal bouwen

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

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

10.5 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Pre-mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

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

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging naar wonen

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

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

13.2 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 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

14.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 14.2, is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

*) de onderstaande letters worden hierna verklaard;

In de tabel is:
+ = omgevingsvergunning vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk)
X = niet toegestaan; omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan), uitgezonderd situaties bij vernieling van de grasmat door bedekking van bijv. > 50% met ridderzuring of kweek of afsterven van de grasmat door een veldmuizenplaag
- = niet omgevingsvergunningsplichtig (activiteit toegestaan zonder omgevingsvergunning)

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

14.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.1 alleen indien:

a. door de in lid 14.1 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 11, lid 11.1 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.

14.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.1 is vereist voor:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 15.1, 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 15.3, onder a ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk indien sprake is van asbest in het bouwwerk, waarbij maximaal 100% van het bestaande bouwwerk mag worden vernieuwd, mits voldaan wordt aan de volgende

voorwaarden:
1. ten minste 35 m² aan asbest wordt verwijderd;
2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 15.1, onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m².

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b.

Bijlage bij regels

Bijlage 1
Landschappelijk inpassingsplan

FF SOLUTIONS
RI-Buitenbouw B.V.

Landschappelijke inpassing

'Amersfoortseweg 51a'
te Nijkerkerveen

Oplossingen flora en fauna binnen het wettelijk kader

FF Solutions is een merknaam
onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk

info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912

Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. 8521 84 657 B01
KvK 56556497

Colofon

Titel	Landschappelijke inpassing
Subtitel	Amersfoortseweg 51a, te Nijkerkerveen
Opdrachtgever	Van den Heuvel Holding B.V. Amersfoortseweg 51a 3864 NB Nijkerkerveen
Indirecte opdrachtgever	Prinsen Advies Arnhemseweg 100 3817 CK Amersfoort
Projectlocatie	Amersfoortseweg 51a, te Nijkerkerveen
Projectnummer	23EB01A-22
Datum	2 augustus 2022
Status	Concept
Veldonderzoek	S.T. Brouwer BSc Wiskunde en Toepassingen, Universiteit Utrecht Oud-vrijwilliger IVN Nijkerk bij Landschapsbeheer en Weidevogelbescherming Gecertificeerd Imker
Auteur(s)	S.T. Brouwer
Kwaliteitscontrole	G.R. Bouw Werkvoorbereider Wet natuurbescherming, ruimtelijke ontwikkeling niveau 3 Planvormer Wet natuurbescherming, ruimtelijke ontwikkeling niveau 4 European Tree Worker (ETW) European Tree Technician (ETT) Boom technisch adviseur, Norminstituut handboek bomen HBO Minor bomen en stedelijke omgeving Gecertificeerd Boom Veiligheid Controleur

Copyright © 2022 Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Kennismaken met FF Solutions

FF Solutions 'Wet natuurbescherming'

FF Solutions is een Eco consultancy die zich heeft toegelegd op het in kaart brengen van voorkomende ecologische vraagstukken die bij ruimtelijke ontwikkelingen zich kunnen voordoen.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb). Ten behoeve van de uitwerking van de Wet natuurbescherming hanteert FF Solutions de gedragscode 'Gedragscode soortbescherming gemeenten'. Deze gedragscode is opgesteld door Koninklijke Vereniging Stadswerk Nederland en goedgekeurd door het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) en biedt opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

FF Solutions 'Boomtechniek'

FF Solutions is een consultancy die zich heeft toegelegd op het onder andere in kaart brengen van voorkomende boom vraagstukken die bij ruimtelijke ontwikkelingen zich kunnen voordoen.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van boomtechniek met betrekking tot wet- en regelgeving en groeiomstandigheden van de boom. De kennis is getoetst onder Europees toezicht, het EAC. Middels een puntensysteem wordt de kennis en kwaliteit van de kennis op pijl gehouden en geborgd. FF Solutions onderhoudt de vereiste kwalificaties, waardoor de certificering geborgd blijft.

FF Solutions 'Landschappelijke inpassingen'

FF Solutions is een consultancy die zich heeft toegelegd op het o.a. in kaart brengen en tekenen van landschappelijke inrichting plannen die bij ruimtelijke ontwikkelingen toegepast kunnen worden.

FF Solutions is voorzien van kennis op het gebied van landschappelijke inpassingen met betrekking tot het in kaart brengen van gebied eigen natuurwaarden. FF Solutions onderhoudt de benodigde kennis door continu zich te blijven verdiepen in natuurwaarden die gesteld worden aan bepaalde gebieden. FF Solutions onderhoudt dan ook diverse kwalificaties die aan dit onderwerp zijn gerelateerd.

Uitgebreidere informatie bevindt zich in bijlage 1.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
2 Gebiedsbeschrijving 6
2.1 Topografische ligging 6
2.2 Slagenlandschap 7
2.2.1 Analyse; huidige staat van het landschap 7
3 Richtlijnen voor de inrichting van het landschap 8
3.1 Verwerking in het ontwerp 8
4 Samenvatting en conclusies 11

1 Inleiding

FF Solutions heeft van Van den Heuvel Holding B.V. opdracht gekregen een landschappelijk inpassingsplan op te stellen voor de ontwikkeling ‘Amersfoortseweg 51a’, te Nijkerkerveen. Binnen de ontwikkeling bestaat het voornemen om het bouwperceel op Amersfoortseweg 51a uit te breiden met 10% ten behoeve van extra opslag. Het landschappelijk inpassingsplan wat aangeleverd wordt zal een meerwaarde bieden voor de landschappelijke inpassing van de kavel binnen de directe omgeving, waarbij de functionaliteit van het bedrijf niet in het geding komt.

Het landschappelijk inpassingsplan zal ingaan op het landschapstype waarbinnen de kavel zich bevindt, welke kenmerken dit landschapstype typeren en hoe deze kenmerken verwerkt worden in het ontwikkelingsplan. Hierbij zal tevens in gegaan worden op de inrichting van het aanwezige erf zodat deze inpast in de omgeving. Op deze manier wordt het huidige landschap ingepast binnen de kenmerken van het landschap zoals deze gewenst is te zijn.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Topografische ligging

De projectlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom van Nijkerkerveen, ten oosten van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. De projectlocatie is hierbij gesitueerd aan het einde van een doodlopende weg en ligt, afgezien van bebouwde percelen aan dezelfde toegangsweg, landelijk. De ligging van de projectlocatie is te zien in Fig. 2.0 en Fig. 2.1.

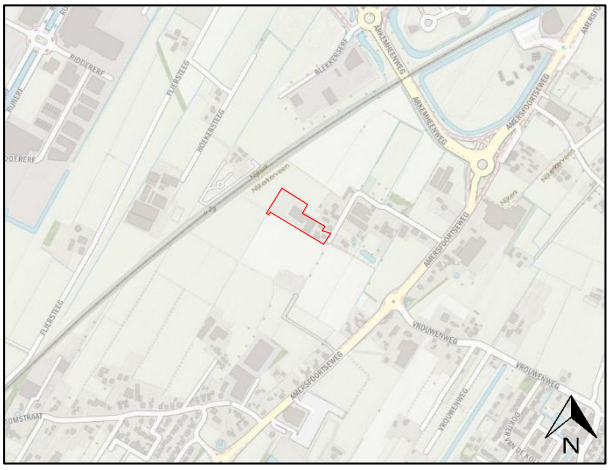


Fig. 2.0 Topografische aanduiding projectlocatie (rood omrand) (achtergrondbron: www.pdok.nl)



Fig. 2.1 Topografische aanduiding projectlocatie (rood omrand) (achtergrondbron: www.pdok.nl)

Vanuit het *Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018*[1] (hierna genoemd LOP) is bekend dat de kavel ligt binnen de grenzen wat wordt aangegeven als slagenlandschap. De locatie van de projectlocatie ten opzichte van landschappelijke deelgebieden is weergegeven in Fig. 2.2.De landschappelijke inpassing zoals beschreven binnen dit document zal hierom verder ingaan op het inpassen van de projectlocatie in het slagenlandschap.

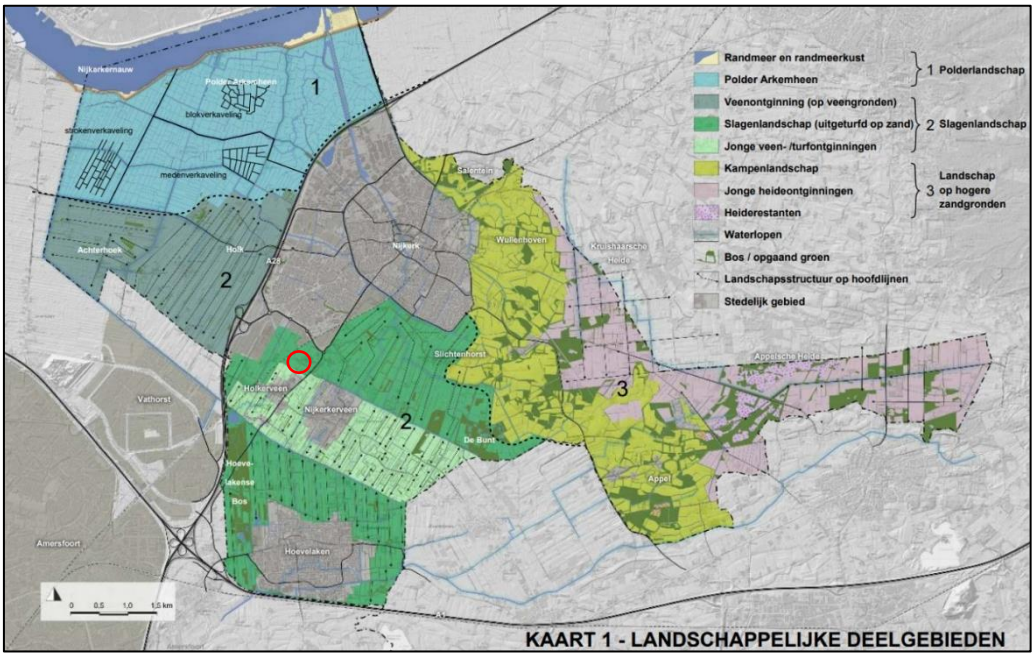


Fig. 2.2 Topografische aanduiding projectlocatie (rood omrand) binnen landschappelijke deelgebieden (achtergrondbron: LOP Nijkerk)

[1] Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (31 januari 2019), Gemeente Nijkerk

2.2 Slagenlandschap

Vanuit het LOP worden diverse kenmerken genoemd die het slagenlandschap typeren. Onderstaand worden belangrijke landschappelijke kenmerken voor het slagenlandschap opgesomd;

Tab 2.3: Belangrijkste kenmerken slagenlandschap (bron: LOP Nijkerk)

Slagenlandschap
Relatief regelmatige langgerekte stroken- of slagenverkaveling en rechte lijnen (plaatselijk blokverkaveling)
Landschap met ruimte variatie aan openheid, halfopenheid en lange doorzichten en plaatselijk besloten gebieden
Grote verscheidenheid aan landschapselementen: boscomplexen, houtwallen, lanen, boomrijen, boomgaarden, solitaire bomen en erfrandbeplanting
Verspreide bebouwing en bebouwingslinten
Natuurgebieden en landgoederen
Onregelmatig wegenpatroon volgt het reliëf
Erven soms op grote afstand van de weg
Veenontginning met plaatselijke kernmerken van het kampenlandschap

2.2.1 Analyse; huidige staat van het landschap

Doormiddel van een veldbezoek aan de omgeving van de projectlocatie en de projectlocatie, maar ook door middel van bureauonderzoek, zijn kenmerken van het huidige landschap vastgelegd. Wat opvalt is dat, hoewel het slagenlandschap onder andere gekenmerkt wordt door relatief regelmatige langgerekte strokenverkaveling met bijvoorbeeld boomrijen, deze kenmerken in de nabijheid van de projectlocatie historisch gezien verdwenen zijn. In Fig. 2.4 is duidelijk te zien dat boomrijen in het verleden aanwezig zijn geweest op grenzen van percelen (zie kaart 1950), maar veldbezoek laat zien dat deze boomrijen in de nabijheid van de projectlocatie verdwenen of gedund zijn. Door schaalvergroting welke zich af heeft gespeeld in het verleden verdwijnen landschappelijke structuren, raken onderbroken en groen verdwijnt.

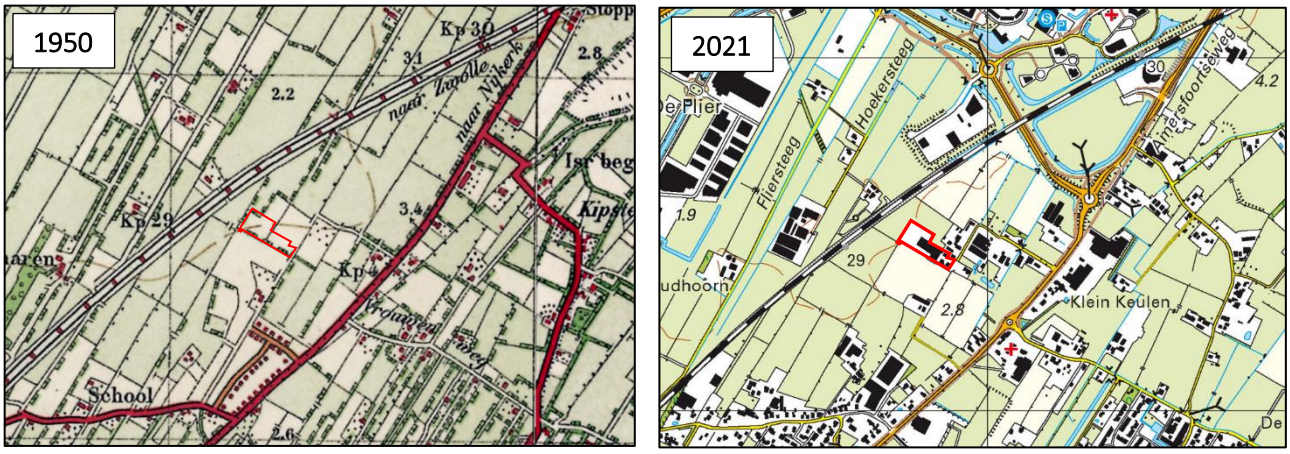


Fig. 2.4, Omgeving in respectievelijk 1950 en 2021, projectlocatie rood omrand (bron: https://www.topotijdreis.nl)

3 Richtlijnen voor de inrichting van het landschap

Om het landschap binnen de projectlocatie in te laten passen binnen het slagenlandschap dient er rekening gehouden te worden met diverse richtlijnen voor de inrichting zoals deze vermeld staan in het LOP. De punten waar rekening mee gehouden dient te worden zijn opgesomd in Tab. 3.0.

Tab 3.0: Richtlijnen voor landschappelijke inpassing (bron: LOP Nijkerk)

Richtlijnen voor landschappelijke inpassing			
Behoud en versterken van de boomsingels langs sloten	Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen	Behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren zoals boomsingels, smalle bospercelen en hakhout, rijen knotbomen	Inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceel randen door extensief beheer
Behoud van de relatief smalle kavelbreedte	Aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties	Beken in dalvormige laagten herkenbaar maken	

Kansen liggen binnen de huidige staat van de projectlocatie in het herstellen en-/of versterken van boomsingels, maar ook het realiseren van kleinschalige biotopen met inheemse beplanting. Rekening dient hier echter gehouden te worden met de functionaliteit van het bedrijf en de ruimte welke nodig is voor het grote en zware materieel om zich te kunnen bewegen over het terrein. Vooral de ruimten langs de gebouwen en de open ruimte binnen het perceel zijn nodig om materieel van aanzienlijke lengte (eigenaar geeft aan tot 19 meter) te kunnen verplaatsen.

3.1 Verwerking in het ontwerp

Binnen het ontwerp zoals opgesteld door FF Solutions komen enkele richtlijnen zoals deze vermeld staan in Tab. 3.0 terug. Binnen dit hoofdstuk zal toegelicht worden hoe inzicht kan worden geven aan de toepassing van de richtlijnen en waarom het gemaakte ontwerp leidt tot een geschikte inpassing. In Fig. 3.2 is reeds het ontwerp op kleine schaal te zien, de tekening zal ook meegeleverd worden als bijlage bij dit document voor betere visualisatie.

Voorafgaand aan de omschrijving van hoe de richtlijnen verwerkt zijn in het ontwerp, is het van belang om stil te staan bij inheemse beplanting die typerend is voor het slagenlandschap. In Tab. 3.1 is per type beplanting opgesomd welk soort beplanting hiervoor geschikt is.

Tab 3.1: Elementen en bijpassende beplanting (bron: LOP Nijkerk)

Element	Soorten op het erf
Haag	Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn.
Solitaire boom / kleine groep	Eik, paardenkastanje, berk
Oprit	Eén rij elzen, berken of eiken.
Sierstruiken	Sering, boerenjasmijn, struikrozen, bessen, hortensia.
Bosperceel / houtwal	Bomen: eik, ruwe berk, zwarte els en lijsterbes. Struiken: meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondroos.
Boomsingel langs beken en sloten	Zwarte els (hoofdboom), knotwilgen en (knot)essen.

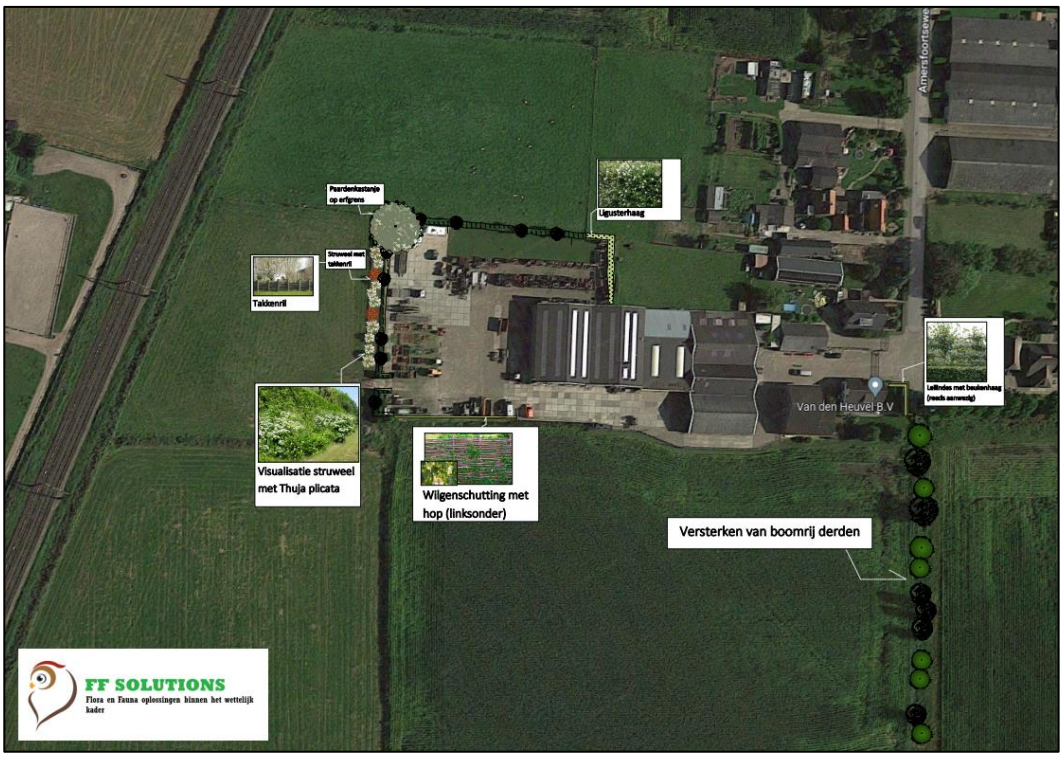


Fig. 3.2, Landschappelijke inpassing (ook meegeleverd als bijlage) (bron: FF Solutions)

Vanuit het veldbezoek, maar ook vanuit kaarten, kan vastgesteld worden dat in de loop der jaren boomsingels langs sloten en kavelgrenzen langzaam verdwenen zijn uit het landschap of zijn gedund. Een boomsingel ten zuiden van de projectlocatie, bestaande uit zwarte elzen, is van derden. Maar, deze boomsingel kan, indien derden mee willen werken, versterkt worden. Door het versterken van deze boomsingel wordt het slagenlandschap geaccentueerd. Om openheid in het landschap te behouden, is er niet voor gekozen om een boomsingel in het verlengde van de kavel te realiseren in het westelijk gelegen weiland. De kavel is namelijk haaks geplaatst op de noord-zuid-verkaveling, waardoor bij het plaatsen van een boomrij in het verlengde van de kavel in de oost-west-richting de openheid en structuur van de verkaveling verloren gaat. Wel is er voor gekozen om de noord-zuid-verkaveling te benadrukken met een struweel. Dit wordt onderstaand verder beschreven.

De projectlocatie zelf is heden ten dage aan de west- en noordgrens afgeschermd met een coniferenhaag bestaande uit T*huja plicata* waar tussen op enige afstand van elkaar amberbomen (*Liquidambar styraciflua)* staan. Deze haag bestaat dus uit een uitheems soort, maar biedt wel als groot voordeel dat het erf, welke vanaf buiten rommelig kan ogen, gedurende het gehele jaar niet zichtbaar is vanaf de spoorzijde. FF Solutions ziet mogelijkheden om deze haag te behouden, maar wel het inheemse karakter te versterken. In het ontwerp is dit bereikt door het realiseren van een struweel voor de haag aan de westzijde bestaande uit Gelderse roos *(Viburnum opulus)*, gewone hazelaar *(Corylus avellana)*, éénstijlige meidoorn *(Crataegus monogyna)*, hondsroos *(Rosa canina)* en sporkehout *(Rhamnus frangula)*. Voorgaand genoemde inheemse beplanting bieden een grote ecologische waarde door hun bloei voor insecten en tevens vruchten en noten voor vogels en grondgebonden zoogdieren. De veelal rode vruchten welke aan de beplanting zullen groeien zullen in de winterperiode sierlijk afsteken tegen het lichtgroen van de *Thuja plicata* waardoor hun sierwaarde ook in de winterperiode wordt versterkt. Het realiseren van een struweel met hierachter een wintergroene haag biedt tevens meerwaarde voor broedende vogels. Om het struweel extra kracht bij te zetten, is er tevens voor gekozen en takkenril te

plaatsen binnen het struweel om kleine grondgebonden zoogdieren huisvesting te bieden. Als bijkomstigheid wordt hiermee ook het leefgebied voor de in de omgeving voorkomende steenuil verbeterd doordat voedselgelegenheid in de vorm van kleine grondgebonden zoogdieren toe zal nemen.

De conifeerhaag aan de noordzijde is aan de oostzijde onderbroken, hier wordt de haag doorgetrokken met liguster. Deze haag zal bloemen dragen welke voor insecten een meerwaarde zal bieden.

De amberbomen welke tussen de coniferenhaag staan, zijn uitheems, maar bieden door hun groeikarakter meerwaarde voor vogels en vleermuizen. Amberbomen zijn gevoelig voor takbreuk waardoor in de loop van hun leven diverse takken af zullen breken. Op aanhechtingsplaatsen zal de breuk in gaan rotten waardoor holten ontstaan waarin vogels en vleermuizen zich kunnen vestigen. Het leefgebied van diverse soorten vogels en boombewonende vleermuizen zal hiermee verbeteren. Tevens wordt een solitaire paardenkastanje geplaatst om de erfgrens te benadrukken.

Op de perceelgrens in het zuiden is slechts beperkt ruimte beschikbaar wegens de doorrijdmogelijkheden van groot en zwaar materieel. Om toch een relatief dichte erfafscheiding te maken welke in verbinding staat met de omgeving is er voor gekozen om een wilgenschutting aan te leggen. Deze schutting zal beplant worden met hop, een plant welke zowel voor vogels als insecten meerwaarde biedt wegens zijn bloei en nestmogelijkheden.

4 Samenvatting en conclusies

FF Solutions heeft van Van den Heuvel Holding B.V. opdracht gekregen een landschappelijk inpassingsplan op te stellen voor de ontwikkeling ‘Amersfoortseweg 51a’, te Nijkerkerveen. Binnen de ontwikkeling bestaat het voornemen om het bouwperceel op Amersfoortseweg 51a uit te breiden met 10% ten behoeve van extra opslag. Het landschappelijk inpassingsplan wat aangeleverd wordt zal een meerwaarde bieden voor de landschappelijke inpassing van de kavel binnen de directe omgeving, waarbij de functionaliteit van het bedrijf niet in het geding komt.

Het voorgestelde landschappelijk inpassingsplan biedt een meerwaarde voor de versterking van het slagenlandschap zoals deze aanwezig is in de omgeving. De kavel zal door toepassing van het landschappelijk inpassingsplan diverse kenmerken van het slagenlandschap terugbrengen en het slagenlandschap hiermee versterken. Bij het inpassingsplan is rekening gehouden met kenmerken van het slagenlandschap zoals deze vermeld staan in het LOP en zoals deze terugkomen in de directe omgeving van de kavel. Boomsingels zullen versterkt en aangeplant worden in de omgeving van de kavel om zo boomsingels die in de loop der jaren verloren zijn gegaan weer terug te laten komen. Door gebruik te maken van inheemse beplanting die passen binnen het slagenlandschap en het toepassen van diverse kenmerken van het slagenlandschap, wordt eveneens een meerwaarde verwacht voor de aanwezige natuur in de omgeving.

Kortom, dit landschappelijk inpassingsplan herbergt diverse elementen die het slagenlandschap zullen versterken. Een meerwaarde zal hiermee ontstaan voor mens, natuur en het behoud van het slagenlandschap, zonder dat de functionaliteit van het bedrijf in het geding komt.

Naam ondertekenende.
Dhr. G.R. Bouw

Nijkerk, 2 augustus 2022
Handtekening.





FF SOLUTIONS

Flora en Fauna oplossingen binnen het wettelijk kader

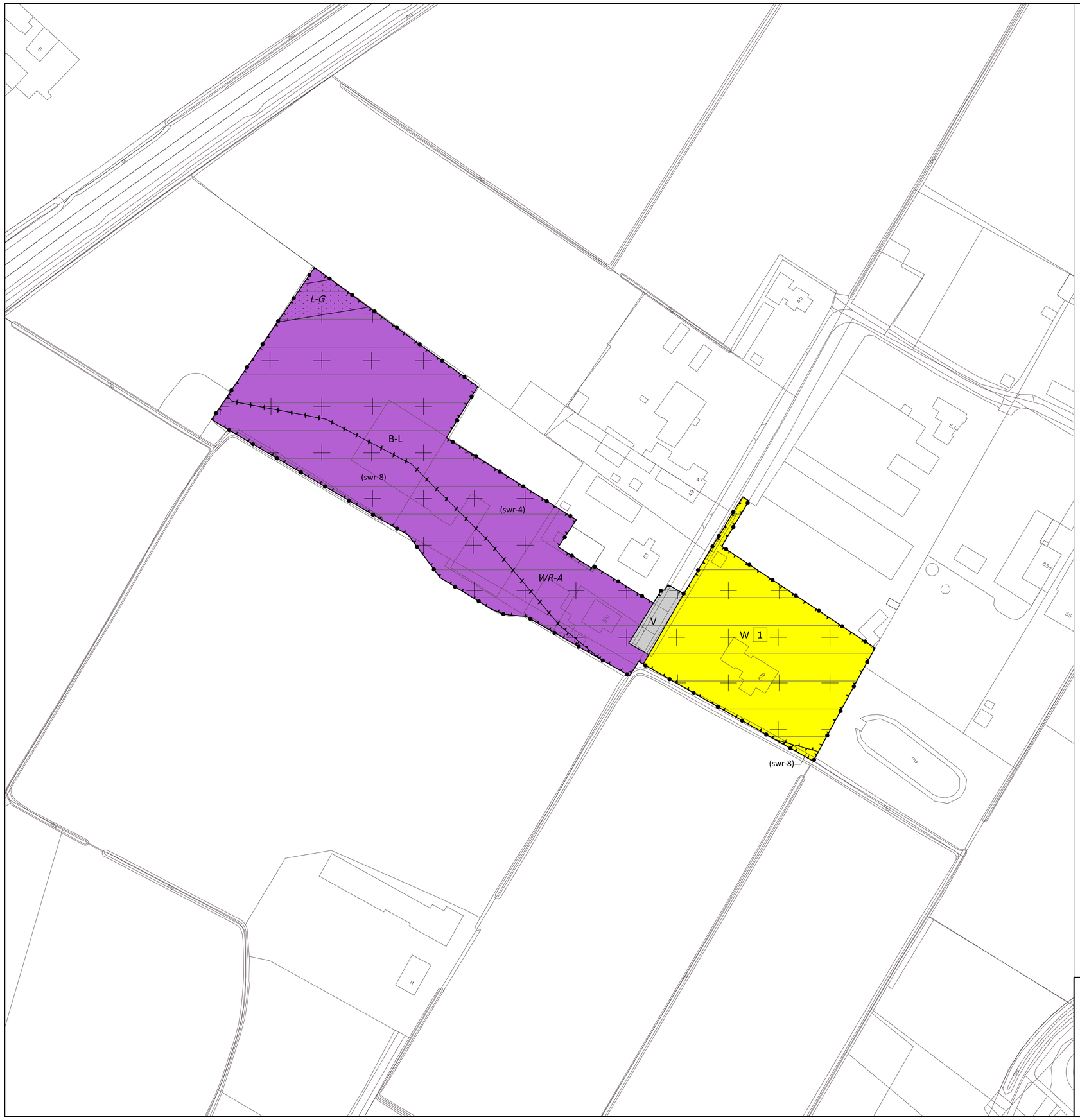
Bijlage 2
Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

B-L — Bedrijf - Landelijk

V — Verkeer

W — Wonen

L-G — Leiding - Gas

WR-A — Waarde - Archeologie

Aanduidingen

overige zone - slagenlandschap

(swr-4) — specifieke vorm van waarde - 4

(swr-8) — specifieke vorm van waarde - 8

1 — maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

gemeente Nijkerk

Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling
Kolkstraat 27
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk
telefoon 033-2472222
fax: 033-2460656

Bestemmingsplan
Amersfoortseweg 51a en 51b Nijkerkerveen

Identificatienummer: NL.IMRO.0267.BP019Z-0001

ontwerp

datum: maart 2023	schaal: 1:1000	formaat: A2
get.: buRO	blad.: 1/1	tek. nr.: 0267-61-P01