

Bestemmingsplan
Gemeente Nijkerk 2017, 1
Gemeente Nijkerk

Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0124-0001

Datum: 2017-03-20

Contactpersoon Buro SRO: A. Lont-Benjamins

Kenmerk Buro SRO: SR160192

Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

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

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Verleende omgevingsvergunningen	9
2.2 Nieuwe ontwikkelingen	10
2.3 Correcties geldende bestemmingsplannen	14
3 Uitvoerbaarheid	16
4 Juridische planopzet	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Verbeelding	17
4.3 Planregels	17
4.4 Wijze van bestemmen	18
5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	20
5.2 Verslag zienswijzen	20
Bijlagen	21

1 Inleiding

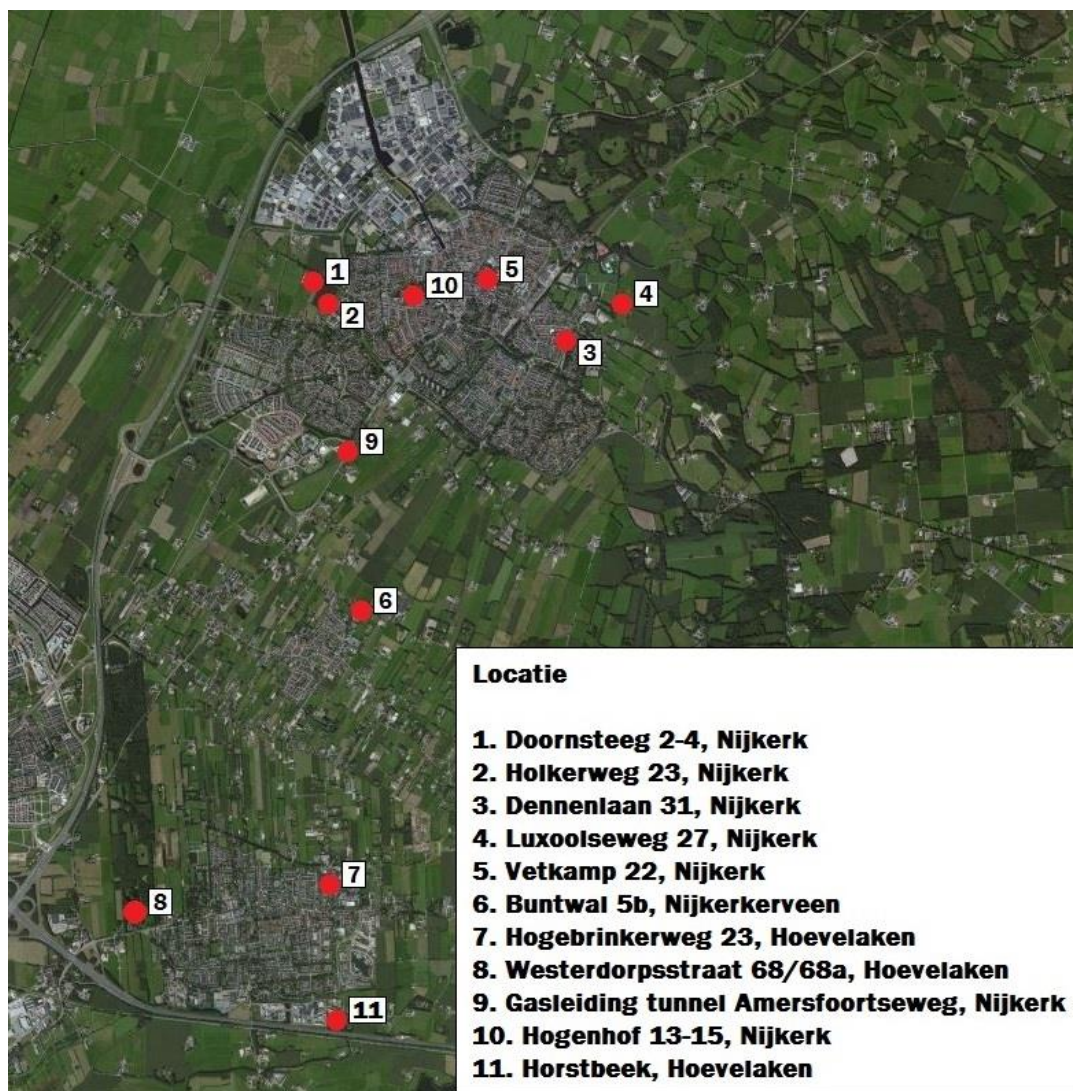
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal locaties in de Gemeente Nijkerk. Het omvat enkele nieuwe ontwikkelingen, reeds vergunde ontwikkelingen en correcties van verschillende geldende bestemmingsplannen. Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct beeld van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Door de verschillende locaties in één bestemmingsplan op te nemen, hoeft slechts eenmaal een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. In dit bestemmingsplan zijn de volgende locaties opgenomen:

- *Verleende omgevingsvergunningen*
 - Doornsteeg 2-4, Nijkerk;
 - Holkerweg 23, Nijkerk;
- *Nieuwe ontwikkelingen*
 - Dennenlaan 31, Nijkerk;
 - Luxoolseweg 27, Nijkerk;
 - Vetkamp 22, Nijkerk;
 - Buntwal 5b, Nijkerkerveen;
 - Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken;
 - Westerdorpsstraat 68/68a, Hoevelaken;
 - Diverse groenstroken;
- *Correctie geldende bestemmingsplannen*
 - Gasleiding tunnel Amersfoortseweg, Nijkerk;
 - Hogenhof 13-15, Nijkerk;
 - Horstbeek, Hoevelaken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat, naast over de gemeente verspreid liggende groenstroken, uit tien specifieke locaties in de gemeente Nijkerk. Op de volgende afbeelding is de ligging van deze locaties weergegeven.



Ligging locaties

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. In de volgende tabel is voor elke locatie het geldende bestemmingsplan weergegeven.

	Locatie	Geldend bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
1	Doornsteeg 2-4, Nijkerk	Buitengebied 2009	26 maart 2009
2	Holkerweg 23, Nijkerk	Nijkerk 2	24 februari 2013
3	Dennenlaan 31, Nijkerk	Nijkerk 1	28 juni 2012
4	Luxoolseweg 27, Nijkerk	Buitengebied Nijkerk 2009	26 maart 2009
5	Vetkamp 22, Nijkerk	Nijkerk Binnenstad 1999	30 september 1999
6	Buntwal 5b, Nijkerkerveen	Buitengebied Nijkerk	21 augustus 1975
7	Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken	Hoevelaken 2014	27 maart 2015
8	Westerdorpsstraat 68/68a, Hoevelaken	Buitengebied Nijkerk 2009	26 maart 2009
9	Gasleiding tunnel Amersfoortseweg, Nijkerk	Gemeente Nijkerk 2015, 2 / tunnel Amersfoortseweg	4 juli 2016 / 29 januari 2015
10	Hogenhof 13-15, Nijkerk	Nijkerk 1	28 juni 2012
11	Horstbeek, Hoevelaken	Hoevelaken 2014	27 maart 2015

Voor de verschillende groenstroken die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan gelden diverse bestemmingsplannen. Deze worden hier niet genoemd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de verschillende ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Verleende omgevingsvergunningen

2.1.1 Doornsteeg 2-4, Nijkerk

Op 13 november 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woning met bijgebouw van 120 m² op het agrarische perceel dat is gelegen tussen de percelen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4 te Nijkerk. De realisatie van de woning en het bijgebouw was niet mogelijk aangezien de locatie een agrarische bestemming heeft.

Op 25 mei 2016 is door het college van burgemeester en wethouders positief beslist op de aanvraag, zie bijlage [1]. De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 7 april 2016 zes weken ter inzage gelegen en de verleende omgevingsvergunning heeft vanaf 2 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen. De vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het gehele perceel is een woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is rondom de woning een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is een aanduiding opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die buiten het bouwvlak zijn gebouwd niet meer mag bedragen dan 120 m².

2.1.2 Holkerweg 23, Nijkerk

Op 22 juli 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van zes woningen op het perceel Holkerweg 23 te Nijkerk. De realisatie van woningbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan aangezien de locatie een bedrijfsbestemming heeft.

Op 17 november 2015 is door het college van burgemeester en wethouders positief beslist op de aanvraag, zie bijlage [2]. De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 25 september 2015 zes weken ter inzage gelegen en de verleende omgevingsvergunning heeft vanaf 26 november 2015 zes weken ter inzage gelegen. De vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Vertaling in bestemmingsplan

Met uitzondering van de voortuinen is voor het perceel een woonbestemming opgenomen. Voor de voortuinen is, in overeenstemming de aangrenzende woonpercelen, een tuinbestemming opgenomen.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

2.2.1 Dennenlaan 31, Nijkerk

Op het perceel Dennenlaan 31 is basisschool De Open Kring gevestigd. Deze basisschool wil graag de groenstroken rondom de school betrekken bij het schoolplein. Het gebruik van die gronden als schoolplein is echter in strijd met de groenbestemming die op die gronden rust.

Vertaling in bestemmingsplan

In aansluiting op de rest van het schoolterrein is voor de, aan het schoolplein toe te voegen, groenstroken de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

2.2.2 Luxoolseweg 27, Nijkerk

Tussen de eigenaren van het perceel Luxoolseweg 27 in Nijkerk en de gemeente Nijkerk heeft een grondruil plaatsgevonden. De perceeleigenaren nemen een strook grond, direct grenzend aan het perceel, met een oppervlakte van circa 310 m² van de gemeente over. Een, enkele meters verderop gelegen, strook grond met een oppervlakte van circa 345 m² neemt de gemeente over van de eigenaren van het perceel Luxoolseweg 27.

Vertaling in bestemmingsplan

De strook grond die van de gemeente over gaat naar de eigenaren van het perceel Luxoolseweg 27 zal, overeenkomstig het perceel van eigenaren, de bestemming 'Wonen' krijgen. De bestemming van de andere strook grond blijft ongewijzigd.

2.2.3 Vetkamp 22, Nijkerk

In het geldende bestemmingsplan (Nijkerk-Binnenstad 1999) heeft het perceel Vetkamp 22 de bestemmingen 'Kantoren', 'Tuinen' en 'Parkeerterf'. Op basis van deze bestemmingen is een illegaal geplaatst bouwwerk aanwezig. In het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan voor de binnenstad wordt de bestemming van het plangebied echter gewijzigd in een centrumbestemming. Met deze wijziging vervallen de bestemmingen 'Tuinen' en 'Parkeerterf'. De oppervlakte van het bebouwingsgebied neemt daarmee toe. Hierdoor ontstaat een groter oppervlakte voor vergunningvrij te realiseren bijgebouwen op het perceel. Het illegaal geplaatste bouwwerk zou op dat moment legaal vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden.

Omdat onduidelijk is wanneer het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad wordt vastgesteld en er wel helderheid voor de ingezette handhavingsactie moet komen, wordt voorgaande wijziging alvast meegenomen in voorliggend bestemmingsplan

Vertaling in bestemmingsplan

Het gehele perceel Vetkamp 22 zal de bestemming 'Centrum' krijgen.

2.2.4 Buntwal 5b, Nijkerkerveen

Eigenaren van het perceel Buntwal 5b te Nijkerkerveen hebben de gemeente verzocht om een strook grond van de gemeente te mogen kopen. Deze strook grond, ter grootte van circa 675 m², grenst aan de oostzijde van het perceel van eigenaren. Het voornemen van de eigenaren is om hun bestaande woning en tuin te verplaatsen en uit te breiden op het nieuwe eigendom.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een milieuscan uitgevoerd, zie bijlage [3]. Op basis van deze milieuscan zijn een akoestisch en milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage [4] en [5]. Navolgend worden de conclusies van deze onderzoeken weergegeven.

Akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woning vanwege het verkeer op de Buntwal, inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 49 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. Het bevoegd gezag dient derhalve een hogere waarde vast te stellen.

Geuronderzoek

Het uitbreiden van de woning aan de Buntwal 5b in de richting van de veehouderij aan de Buntwal 9a zal bij de woning niet leiden tot het ontstaan van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat noch tot het ontstaan van beperkingen voor de betreffende veehouderij.

Vertaling in bestemmingsplan

In aansluiting op de bestemming van het huidige perceel van eigenaren is voor het aan te kopen perceel een bedrijfsbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de verplaatsing van de bedrijfswoning.

2.2.5 Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken

Het voornemen bestaat om op de verdieping van het kantoor aan de Hogebrinkerweg 23c in Hoevelaken in totaal vier appartementen te realiseren. Op basis van de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' is wonen in het pand echter niet toegestaan. Derhalve is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Navolgend wordt op deze onderzoeken nader ingegaan.

Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage [6]) blijkt dat de nieuwe appartementen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 38 dB ten gevolge van het verkeer op de onderzochte wegen. Dit is voor alle onderzochte wegen ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals deze gelden voor gezonde wegen. De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek ex. artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 43 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Externe veiligheid

Uit het onderzoek externe veiligheid (zie bijlage [7]) blijkt dat het plangebied zich buiten de invloedsgebieden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (over water, weg en spoor) bevindt. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden / 1% letaliteitsafstanden van risicovolle inrichtingen.

Wel ligt het plangebied op een afstand van circa 8 meter van een hoofdaardgastransportleiding met een diameter van 114 mm en een druk van 40 bar. De voorgenomen wijziging van een kantoorruimte naar vier appartementen heeft tot gevolg dat zowel het aantal personen als de verblijftijd (nu ook 's nachts) wijzigt. Gezien voorgaande is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage [8].

Vertaling in bestemmingsplan

Om de appartementen mogelijk te maken is voor de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - appartementen' opgenomen. Daarnaast is de milieucategorie van het naastgelegen terrein afgewaardeerd naar categorie 2.

2.2.6 Westerdorpsstraat 68/68a, Hoevelaken

Op het perceel Westerdorpsstraat 68/68a in Hoevelaken is het zogeheten Huize Hoevelaken (hoofdgebouw (nr. 68) en koetshuis (nr. 68a)) gevestigd. Het perceel is onlangs, in samenspraak met de gemeente, verkocht aan een particulier die op het perceel een woonfunctie wil realiseren in

combinatie met kantooractiviteiten. De koper van het perceel is voornemens te gaan wonen in het hoofdgebouw en (primair) een kantoorfunctie te behouden in het koetshuis. Op basis van de geldende bestemming 'Bedrijf' is wonen op het perceel echter niet toegestaan. Derhalve is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een milieuscan uitgevoerd. Gezien het feit dat de ontwikkeling alleen betrekking heeft op ander gebruik van de huidige panden en er niet gegraven/gesloopt hoeft te worden zijn enkel de aspecten externe veiligheid en geluid van belang. Navolgend wordt op deze aspecten nader ingegaan.

Externe veiligheid

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende potentiële risicobronnen aanwezig zijn:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerdorpsstraat en de A1 op respectievelijk 150 m en 700 m van het plangebied.
- een gasleiding op circa 300 m van het plangebied;
- twee LPG-tankstations op respectievelijk 300 m en 420 m van het plangebied;
- de spoorlijn Amersfoort-Deventer op 900 m van het plangebied.

Voorgaande potentiële risicobronnen hebben allen een ruime afstand tot het plangebied. Nader onderzoek naar de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied is niet noodzakelijk. Daarnaast zijn bedrijventerrein met Bevi- en/of BRZO-bedrijven niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Akoestisch onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage [9]. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Westerdorpsstraat en de Koninginneweg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. De te toetsen geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg A1 bedraagt ten hoogste 52 dB. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. Echter de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt wel gerespecteerd.

In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar of gewenst, realisatie is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Nijkerk, hogere grenswaarde vastgesteld wordt voor de locatie met een overschrijding van de voorkeurswaarde. Het plan voldoet aan de beleidsregels hogere waarde van de gemeente Nijkerk die verbonden zijn aan het vaststellen van hogere grenswaarden. Gelijktijdig met de procedure van voorliggend bestemmingsplan zal derhalve een procedure hogere waarden worden doorlopen.

Vertaling in bestemmingsplan

Om bewoning van het hoofdgebouw mogelijk te maken is voor het hoofdgebouw de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Daarnaast is ter plaatse van het koetshuis een aanduiding opgenomen dat bewoning is toegestaan. Er moet hierbij wel sprake zijn van een functionele relatie met de bewoning van het noordelijk gelegen hoofdgebouw. Een zelfstandige woning in het koetshuis is daarmee niet toegestaan.

2.2.7 Diverse groenstroken

In de afgelopen tijd zijn de volgende (snipper)groenstroken in de gemeente verkocht aan particulieren:

- Atalanta 11, Nijkerk
- Aurelia 14, Nijkerk;

- Brucknerlaantje 59, Nijkerk;
- Frieswijkstraat 8, Nijkerk;
- Hassemanpad 2a, Nijkerk;
- Oosterdorpsstraat 62, Hoevelaken;
- Zonnebloemlaan 13, Hoevelaken;
- Zonnebloemlaan 15, Hoevelaken.

De geldende bestemmingen van deze groenstroken (vaak 'Groen' of 'Verkeer') komen echter niet meer overeen met het gewenste gebruik.

Vertaling in bestemmingsplan

De huidige bestemming wordt in het algemeen, afhankelijk van de situering van het groen, gewijzigd in een tuinbestemming of een woonbestemming zonder bouwvlak.

2.3 Correcties geldende bestemmingsplannen

2.3.1 Gasleiding tunnel Amersfoortseweg, Nijkerk

Uit een zienswijze van de Gasunie op het ontwerpbestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' bleek dat de ligging van de gasleiding ter plaatse van de tunnel Amersfoortseweg niet juist was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van de vaststelling is dit toen aangepast. Per abuis is echter de onjuiste ligging van de gasleiding ook op de verbeelding blijven staan. In het vastgestelde plan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' staan nu dus zowel de onjuiste als de juiste ligging van de leiding. Om onduidelijkheden te voorkomen moet voorgaande rechtgetrokken worden.

Vertaling in bestemmingsplan

Op basis van de gegevens van de Gasunie is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', waar nodig, verwijderd.

2.3.2 Hogenhof 13-15, Nijkerk

Op het perceel Hogenhof 13-15 zit een groothandelsbedrijf. Voor dit bedrijf heeft men eind 1991 een vergunning gekregen en in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Westelijk Stadsdeel' was een passende bestemming opgenomen. In het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' heeft het perceel per abuis echter een woonbestemming gekregen. Dit is ongewenst omdat de eigenaar voornemens is om de bedrijfsvoering op het perceel voort te zetten.

Vertaling in het bestemmingsplan

Overeenkomstig de huidige situatie is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met een nadere aanduiding dat een groothandelsbedrijf is toegestaan. Voor de bedrijfswoning is de aanduiding bedrijfswoning opgenomen.

2.3.3 Horstbeek, Hoevelaken

Voor de representatieve zone ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein Horstbeek is het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' het geldende bestemmingsplan. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek, Hoevelaken' zitten in het geldende bestemmingsplan de volgende ongewenste afwijkingen:

- in het geldende bestemmingsplan is voor de representatieve zone een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. In het voorheen geldende bestemmingsplan was voor deze zone echter een minimum bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Het is ongewenst dat deze is veranderd in een maximum goothoogte.
- in het geldende bestemmingsplan is in artikel 8.2.1 lid c opgenomen dat, in de representatieve zone, de afstand van gebouwen tot een perceelgrens minimaal 5 meter moet bedragen. Op basis van deze regeling is het niet mogelijk om een gebouw met de voorgevel in de erfgrens te bouwen. Ter plaatse van de representatieve zone is dit juist wel gewenst. In het voorheen geldende bestemmingsplan was dan ook opgenomen dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens en de achterperceelgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen.
- In artikel 8.1 lid aa van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van een bouwperceel ter plaatse van de representatieve zone minimaal 0,2 ha en maximaal 0,25 ha bedraagt. Bedoeld wordt echter dat de oppervlakte van het deel van een bouwperceel dat is gelegen in de representatieve zone minimaal 0,2 ha en maximaal 0,25 ha bedraagt. De totale representatieve zone ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein Horstbeek heeft namelijk maar een oppervlakte van circa 0,1 ha.

Vertaling in bestemmingsplan

De drie hiervoor genoemde onjuistheden in het geldende bestemmingsplan zullen, conform het voorgaande bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek', aangepast worden. Dit

betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone':

- de bouwhoogte minimaal 6 en maximaal 9 meter bedraagt;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en de achterperceelgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- de oppervlakte van het deel van een bouwperceel dat is gelegen in de representatieve zone minimaal 0,2 ha en maximaal 0,25 ha bedraagt.

3 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ruimtelijk relevante aspecten

Het bestemmingsplan omvat verschillende nieuwe ontwikkelingen, reeds vergunde ontwikkelingen en correcties van verschillende geldende bestemmingsplannen. Wat betreft de correcties gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie / bestaande rechten die in de geldende bestemmingsplannen niet juist zijn opgenomen. Aanvullende onderzoeken zijn hiervoor niet noodzakelijk. Ook voor de reeds vergunde ontwikkelingen is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning) is voor deze ontwikkelingen namelijk al een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde zijn gekomen. Voor de nieuwe ontwikkelingen is, waar nodig, in hoofdstuk 2 op de noodzakelijke uitvoerbaarheidsaspecten ingegaan.

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit een correctie van geldende plannen en een verankering van reeds vergunde activiteiten. De nieuwe ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan betreffen, met uitzondering van de ontwikkeling aan de Hogebrinkerweg 23, kleine ontwikkelingen waarvoor geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Voor het waarborgen van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de Hogebrinkerweg 23 is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten. Met de initiatiefnemers van de kleine ontwikkelingen is, voor zover de Gemeente niet zelf initiatiefnemer is, een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemers bijdragen in de kosten van het bestemmingsplan. Tevens is in deze overeenkomst vastgelegd dat het planschaderisico voor de initiatiefnemers is.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

4.4 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan bevat primair de navolgende bestemmingen.

Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan de uitbreiding van het perceel Buntwal 5b en aan het perceel Hogenhof 13-15. Bij recht worden op deze percelen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast wordt op het perceel Hogenhof 13-15 specifiek een groothandelsbedrijf toegestaan. Uitgesloten zijn detailhandel, risicovolle inrichtingen als genoemd in het Bevi, vuurwerkbedrijven, geluidhinderlijke inrichtingen en m.e.r.-plichtige inrichtingen.

Voor bedrijven van een hogere milieucategorie, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, zijn afwijkingsmogelijkheden voor het gebruik opgenomen. Bevi-inrichtingen, Wgh-inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn hoe dan ook niet toegestaan. Voor de afwijkingsmogelijkheden geldt een algemeen afwegingskader.

Voor wat betreft de maatvoeringen geldt, dat afwijkende maten mogen worden gehandhaafd. Bij vervangende nieuwbouw mag derhalve ook conform deze afwijkende maten worden gebouwd.

Bij de afwegingskaders voor afwijking wordt gesproken van 'geen onevenredige aantasting'. Per geval moet worden beoordeeld of hiervan sprake is; wel is het zo dat het al dan niet toepassen van de afwijkingsbevoegdheid goed dient te worden gemotiveerd.

Bedrijf - Niet Agrarisch

Deze bestemming is, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, opgenomen voor de locatie Westerdorpsstraat 68/68a. Gezien de monumentale status van de bebouwing, zijn de bouwregels minimaal.

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven. Er worden mogelijkheden geboden voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt specifiek aan de Hogebrinkerweg 23, door middel van aanduidingen, kantoren en wonen op de verdieping mogelijk gemaakt.

Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Hierdoor kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en/of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon-/leefmilieu. Raadpleging van een milieudeskundige wordt hierbij aanbevolen.

Ten aanzien van bedrijven als genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een verbod opgenomen. Hetzelfde geldt voor vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichtingen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toelaten van een Bevi-inrichting. Aan deze wijziging is een aantal voorwaarden verbonden. Zo dient bijvoorbeeld de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico te zijn gelegen binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting of op gronden met de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water'. Belangrijk is dat er binnen deze veiligheidszone geen toename mag plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten in deze zone tenzij ze behoren tot de Bevi-inrichting waaraan de veiligheidszone is gerelateerd. Daarnaast mag het gebruik van de gronden niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven veiligheidszone wordt vergroot. Tot slot dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedgebied van de inrichting en mag er geen toename plaatsvinden van het groepsrisico in woongebieden (maar dat zal in het voorliggende geval niet/nauwelijks aan de orde zijn).

Detailhandel (waaronder internetdetailhandel) is in beginsel niet toegestaan. Detailhandel kan mogelijk worden gemaakt als wordt voldaan aan diverse criteria, de planregels bevatten de criteria waaraan wordt getoetst. Zij zijn afgeleid uit het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in de beleidsregel Detailhandel op bedrijventerreinen. Een specifieke vorm van detailhandel is de verkoop van motorbrandstoffen. Deze is alleen toegestaan indien dit op de verbeelding is aangegeven.

Verder is het van belang dat nieuwe Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan. Het wel toestaan zou leiden tot de plicht een (nieuwe) geluidszone te bepalen, hetgeen dus niet aan de orde is. Ook vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan.

Voor wat betreft het parkeren zal aansluiting moeten worden gezocht bij de gemeentelijke parkeernormen.

Centrum

Binnen deze bestemmingen zijn nader genoemde functies toegestaan. Deze functies zijn onderling vrij uitwisselbaar.

Gemengd

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de juiste en onjuiste ligging van de gasleiding. Ter plaatse van de juiste ligging van de gasleiding is tevens de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor de uitbreiding van het schoolplein. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Tuin

Deze bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen.

Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de woningen en de bebouwbare gronden rondom de woningen in het plangebied.

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'.

Bij woningen zijn, onder voorwaarden, niet-woonactiviteiten aan huis mogelijk.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 het eerste lid 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken over het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Met voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen van overlegpartners in het geding. Expliciet vooroverleg is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Verslag zienswijzen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal op deze plaats worden ingegaan op het verloop van de planprocedure.

Bijlagen

- [1](#) Omgevingsvergunning (Doornsteeg 2-4), Omgevingsdienst De Vallei, Kenmerk: 2015W2260, 25 mei 2016
- [2](#) Omgevingsvergunning (Holkerweg 23), Omgevingsdienst De Vallei, Kenmerk: 2015W1526, 17 november 2015
- [3](#) Milieuscan Buntwal 5b
- [4](#) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Buntwal 5B te Nijkerkerveen, NIPA milieutechniek b.v., Rapportnummer: 15548-3, 11 oktober 2016
- [5](#) Geuronderzoek Buntwal 5b, NIPA milieutechniek b.v., Kenmerk: 15548-OD-1213007, 3 oktober 2016
- [6](#) Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Wet geluidhinder t.b.v. bouwplan aan de Hogebrinkweg 23c in Hoevelaken, SPA WNP, Project 21620365.R01, 11 oktober 2016
- [7](#) Onderzoek naar Externe Veiligheid Transformatieproject Hogebrinkerweg 23c Hoevelaken, Schipper Bosch Ontwikkelin B.V., 7 oktober 2016
- [8](#) Verantwoording groepsrisico tbv functiewijziging Hogebrinkerweg 23c
- [9](#) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Westerdorpsstraat 68 te Hoevelaken, Windmill, Rapportnummer: 17.089.01-01, 2 maart 2017

Planregels bestemmingsplan
Gemeente Nijkerk 2017, 1
Gemeente Nijkerk

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Bedrijf - Niet Agrarisch	14
Artikel 5 Bedrijventerrein	16
Artikel 6 Centrum	21
Artikel 7 Gemengd	23
Artikel 8 Maatschappelijk	24
Artikel 9 Tuin	25
Artikel 10 Wonen	26
Artikel 11 Leiding - Gas	29
Artikel 12 Waarde - Archeologie	31
Artikel 13 Waarde - Buitenplaats	34
Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie	36
3 Algemene regels	38
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 16 Algemene bouwregels	38
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	38
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 21 Overige regels	41
4 Overgangs- en slotregels	42
Artikel 22 Overgangsrecht	42
Artikel 23 Slotregel	42

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2017, 1 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0124-0001 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 achtererfgebied

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

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 bedrijf

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

1.8 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfswoning

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

1.10 beperkt kwetsbare objecten

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- b. dienst-/bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- d. restaurants voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 Bevi-inrichting

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

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dak

iedere bovenbeeïndiging van een gebouw;

1.21 erf

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

1.22 gebouw

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

1.23 geldend planologische regime

het planologisch kader zoals dat van toepassing was voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2017, 1;

1.24 geluidgevoelige functies

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

1.25 geluidgevoelige ruimten

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

1.26 gestapelde woning

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

1.27 hoofdgebouw

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

1.28 instelling

formeel gestructureerde organisatie met een bepaalde taak;

1.29 internetdetailhandel

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

1.30 kantoor

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

1.31 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
 - dienst-of bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- c. gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;

1.32 maatschappelijke voorzieningen

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

1.33 nadere eis

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

1.34 niet-woonactiviteiten aan huis

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

1.35 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

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

1.36 onderbouw

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

1.37 ondergeschikte detailhandel

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

1.38 ondergeschikte horeca

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

1.39 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.40 peil

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

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.42 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;

1.43 verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2017, 1;

1.44 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;

1.45 vuurwerkbedrijf

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

1.46 waterhuishoudkundige voorziening

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

1.47 Wgh-inrichting

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

1.48 wijziging

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

1.49 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. *De bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. *De breedte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. *De dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. *De goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- f. *De inhoud van een bouwwerk:*
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- g. *De oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

2.4 Meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten);
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - groothandelsbedrijf**' een groothandelsbedrijf;
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. terreinen;
- i. ontsluitingspaden;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- l. detailhandel niet is toegestaan;
- m. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- o. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- p. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
- d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub b ten behoeve van het verplaatsen van de huidige bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- na verplaatsing op het perceel maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;
- de inhoud van de bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in bijlagen bij de regels bijlage 1 voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 3 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingzone - wijzigingsgebied**' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak voor het verplaatsen van de huidige bedrijfswoning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. na wijziging mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- d. het wijzigingsplan milieutechnisch inpasbaar is;
- e. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 4 Bedrijf - Niet Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²	Milieucategorie 2 ²⁾
Westerdorpsstraat 68, 68a	Kantoor	1	896	1

1) inclusief bedrijfswoning en exclusief bijgebouwen

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

- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bewoning toegestaan' bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan waarbij er een functionele relatie is met de bewoning van het noordelijk gelegen hoofdgebouw;
- c. bed and breakfast met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. wegen, paden en verhardingen, evenals erfonthoudingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in artikel 4 lid 1 sub a, uitsluitend worden gebouwd:

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

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4 lid 2.1, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de bestaande bebouwing is in haar huidige vorm en omvang toegestaan;
- b. 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van grond voor buitenopslag, tenzij buitenopslag op een legale wijze tot stand is gekomen, met dien verstande dat de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 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 vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 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 18, beogen te beschermen.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven van categorie 2 van de bijlagen bij de regels bijlage 1 alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de bijlagen bij de regels bijlage 1 alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 50 m;

alsmede:

- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - appartementen**' voor woningen op de verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', voor zelfstandige kantoren;
- d. kantoren welke een ondergeschikt onderdeel uitmaken van een op hetzelfde bouwperceel gevestigd bedrijf, die onlosmakelijk zijn verbonden aan dat bedrijf en die noodzakelijk zijn in het kader van de normale bedrijfsvoering van dat bijbehorende bedrijf;

met daarbij behorende:

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

met dien verstande dat:

- q. detailhandel niet is toegestaan;
- r. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- s. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- t. de oppervlakte van het deel van een bouwperceel dat is gelegen in het gebied met de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**' bedraagt minimaal 0,2 ha en maximaal 0,25 ha, met dien verstande dat de breedte van de naar de openbare weg gekeerde gevel van het gebouw minimaal 15 m bedraagt.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd; waarbij geldt dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan voor parkeervoorzieningen;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;

- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**' de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en de achterperceelgrens minimaal 5 m bedraagt, met dien verstande dat binnen de strook van de perceelsgrens tot aan de bebouwing geen opslag mag plaatsvinden en geen hoogopgaande beplanting mag worden aangeplant;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. wanneer ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' anders is aangegeven, de op de verbeelding aangegeven hoogte geldt als maximale bouwhoogte;
 - 2. wanneer ter plaatse van de aanduiding '**minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven, de op de verbeelding aangegeven hoogte geldt als maximale bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)**' bedraagt de bouwhoogte minimaal de op de verbeelding aangegeven hoogte;
- f. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 80% bedragen, met dien verstande dat wanneer ter plaatse van de aanduiding '**minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven, het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage geldt als maximaal bebouwingspercentage;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen binnen het bestemmingsvlak bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**' geen van de weg zichtbare voorzieningen ten behoeve van parkeren en aan- en afvoer, zoals laadperrons en loods- en garagedeuren mogen worden gebouwd, met uitzondering van in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. de diepte van een ondergronds gebouw niet meer mag bedragen dan 10 m;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die middels een omgevingsvergunning bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen en dompeltorens mag niet meer dan 15 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**' de bouwhoogte niet meer dan 30 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een reclamezuil mag niet meer dan 1,6 m bedragen, met dien verstande dat per bedrijfsgebouw één reclamezuil mag worden gebouwd tot de bouwhoogte van het bijbehorende bedrijfsgebouw, met een maximum van 4 m;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die middels een omgevingsvergunning bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid
- b. de situering van gebouwen teneinde een goede verkeersafwikkeling en -veiligheid te verzekeren;
- c. de situering van bedrijfsgebouwen op een bedrijfsperceel;
- d. de situering van de voorgevel van een gebouw;
- e. de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende wijzigings- en aanduidingselementen teneinde hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid te voorkomen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5 lid 2.1 sub b, en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten;
- b. artikel 5 lid 2.1 sub d, en worden toegestaan dat de bouwhoogte al dan niet gedeeltelijk wordt verhoogd tot maximaal 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**', indien dit uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering dan wel architectuur noodzakelijk is, over een oppervlakte van 100% van het betreffende gebouw maximaal 20 m bedraagt;
- c. artikel 5 lid 2.2 sub b, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van silo's, opslagtanks, schoorstenen, dompeltorens en dergelijke mag worden verhoogd tot niet meer dan 40 m;
- d. artikel 5 lid 2.2 sub d, en worden toegestaan dat de hoogte van overige bouwwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 25 m.

5.4.2 Wetgevingszone - ontheffingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone - ontheffingsgebied**', bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub d, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen tot een bouwhoogte van 12 m, mits:

- a. de bedrijfsgebouwen van een kap worden voorzien, danwel,
- b. indien bedrijfsgebouwen niet van een kap worden voorzien, het gebouwde boven de krachtens artikel 5 lid 2.1 sub d toegestane bouwhoogte in oppervlakte niet meer bedraagt dan 2/3 gedeelte van de oppervlakte van de begane grond van het bijbehorende bedrijfsgebouw.

De bedoelde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor ten hoogste 25% van de oppervlakte van de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gebouwen.

5.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 5 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone**':
 1. opslag buiten bouwwerken
 2. het parkeren van vrachtauto's;
- c. het gebruik van de strook van de perceelgrens tot aan de bebouwing als bedoeld in artikel 5 lid 2.1 sub b, voor opslag en het aanplanten van hoogopgaande beplanting.

5.5.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5 lid 5.1 is een strafbaar feit.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 lid 1:

- a. en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) of die volgens bijlagen bij de regels bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. ten behoeve van de hier onder 2, 3, 4 en 5 genoemde vormen van detailhandel met dien verstande dat:
 1. voor alle vormen van detailhandel geldt dat:
 - i. aangetoond dient te worden dat de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande plaatselijke winkelstructuur;
 - ii. thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden is;
 - iii. geen strijdigheid mag ontstaan met de algemeen geldende milieuregelgeving;
 - iv. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de directe nabijheid van de desbetreffende percelen;
 - v. bij nieuw- of herbouw een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing dient plaats te vinden;
 - vi. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - vii. de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad
 - viii. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij groothandel niet is toegestaan;
 2. voor detailhandel in volumineuze goederen in aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de te verkopen goederen qua aard en omvang niet mogen passen binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur
 - ii. de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 3. voor grootschalige detailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de bruto vloeroppervlakte niet minder dan 1.500 m² mag bedragen
 - ii. de detailhandelsvestiging goed bereikbaar dient te zijn, waarbij tevens sprake is van een goede ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer;
 4. voor internetdetailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de levering van goederen uitsluitend mag plaatsvinden via post of koeriersdiensten;
 - ii. het volledige assortiment uitsluitend mag zijn te bezichtigen via internet of (post)catalogus
 - iii. een showroom op het bedrijventerrein niet is toegestaan;
 5. voor ondergeschikte detailhandel in aanvulling op het bepaalde artikel 5 lid 6.1 sub b onder 1 bovendien geldt dat:
 - i. de detailhandel in directe relatie met de bedrijfsvoering dient te staan;
 - ii. maximaal 20% van de totale netto vloeroppervlakte van het bedrijf mag worden aangewend voor ondergeschikte detailhandel, waarbij een oppervlakte van 300 m² niet mag worden overschreden
 - iii. de detailhandel dient plaats te vinden in een van de rest van het bedrijf afgesloten ruimte.

5.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 5 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlenende bedrijven;
- c. kantoren;
- d. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie I van bijlagen bij de regels bijlage 2 (Staat van inrichtingen (horeca));
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. woningen;

met daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- k. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- l. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen,
- m. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte conform omgevingsvergunning zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte conform omgevingsvergunning zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) woningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 de volgende regels:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>maximale bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 m
luifels boven bevoorrading	5 m
overige luifels	4 m
erf- en perceelfascheidingen	2 m
overige andere bouwwerken	3 m

6.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve en religieuze voorzieningen;
- b. sportvoorzieningen;
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen;
- h. erven;
- i. terreinen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van kerktorens en minaretten mag niet meer dan 40 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvang;

met daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen niet zijnde een erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. voorzieningen (waaronder in ieder geval parkeervoorzieningen begrepen).

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt aangemerkt het gebruik van gronden met de bestemming Tuin als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en daarmee het vergunningsvrij oprichten van bouwwerken.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daarbijbehorend:

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

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 sub b mag ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aangebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot-/bouwhoogte van dakkapellen, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 m boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die middels een omgevingsvergunning bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)**' de op de verbeelding aangegeven oppervlakte is toegestaan
- d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;

- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. artikel 10 lid 2.2 sub a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

10.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 10 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

10.5.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 lid 5.1 is een strafbaar feit.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis met dien verstande dat:

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

10.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 10 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede voor:

- a. (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van aardgas;

met daarbijbehorende:

- b. leidingzone;
- c. belemmeringenstrook;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

met dien verstande dat deze bestemming ten opzichte van andere voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen;
- d. diepploegen;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

11.4.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 11 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

11.4.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen;
- b. behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen).

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 1': 250 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 5': 1.000 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 9': 50 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² en 0,3 m;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;
- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

12.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 12 lid 1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

12.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 12 lid 4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

12.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 12 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 1': 250 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 5': 1.000 m² en 0,4 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 9': 50 m² en 0,5 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² en 0,3 m;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 12

- lid 1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 13 Waarde - Buitenplaats

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende buitenplaats met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:

- de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing,
- de paden-, lanen- en groenstructuur,
- waterpartijen, en
- bijzondere landschappelijke elementen,

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in artikel 13 lid 1, andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 13 lid 1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

13.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 13 lid 2.1, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 6 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Het bouwen van bouwwerken behorende bij een landgoed

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1, ten behoeve van het op de buitenplaats met een landhuis bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een buitenplaats, zoals een koetshuis, een prieeltje en een orangerie tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en met een goothoogte en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 6 m.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door middel van een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in artikel 13 lid 1.

13.3.2 Het bouwen van gebouwen ten dienste van het beheer van een buitenplaats

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van de buitenplaats, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 28.1, bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. per buitenplaats mag één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 Wijzigingsbevoegdheid gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op de buitenplaats, op de gronden als bedoeld in artikel 13 lid 1, kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 13 lid 1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
- b. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw,
- c. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

14.2 Bouwregels

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel dient in de naar de (openbare) weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- b. de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan moet worden gehandhaafd;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daartoe kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

14.3.2 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 14 lid 3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft gevraagd aan een deskundige commissie op het gebied van cultuurhistorie.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken op de in artikel 14 lid 1 bedoelde gronden te slopen.

14.4.2 Toelaatbaarheid

Het slopen waarvoor het verbod, zoals genoemd in artikel 14 lid 4.1 geldt, is slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

14.4.3 Uitzonderingen op verbod

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14 lid 4.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
- c. voor zover sprake is van sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.

14.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 14 lid 4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft gevraagd aan een deskundige commissie op het gebied van cultuurhistorie.

3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan met omgevingsvergunning op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

17.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

17.3 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Ter plaatse van de bestemmingen met de aanduidingen welke zijn opgenomen in de navolgende tabel zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische en landschappelijke waarden welke zijn opgenomen in de navolgende tabel:

Aanduiding	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
overige zone - veenontginningslandschap	• Opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen; • Laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon; • Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen; • Lange rechte wegen met wegbeplanting.

18.2 overige zone - gelders natuurnetwerk

18.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - gelders natuurnetwerk**' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

18.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - gelders natuurnetwerk**' de gronden te wijzigen in de bestemming '**Natuur**', indien:

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

18.3 overige zone - groene ontwikkelingszone

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

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Algemene afwijkingen

19.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

19.1.2 Afwegingskader

Een in artikel 19 lid 1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Wijzigingsbevoegdheid

20.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid.

20.2 Afwegingskader

20.2.1 Algemeen afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 20 lid 1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

20.2.2 Onevenredige schade en uitvoerbaarheid

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 20 lid 2.1 onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

20.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Werking wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2017, 1.