

BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD NIJKERK 2018



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0059-0004

Datum: 2018-08-28

Contactpersoon Buro SRO: Buro SRO

Kenmerk Buro SRO: SR140135

Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

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

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

Regels

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Centrum.....	18
Artikel 5 Cultuur en ontspanning	22
Artikel 6 Detailhandel.....	23
Artikel 7 Groen	25
Artikel 8 Horeca	26
Artikel 9 Kantoor	29
Artikel 10 Maatschappelijk.....	31
Artikel 11 Tuin	34
Artikel 12 Verkeer	34
Artikel 13 Verkeer - Railverkeer	35
Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied	36
Artikel 15 Water	38
Artikel 16 Wonen	39
Artikel 17 Wonen - Woongebouw.....	42
Artikel 18 Gemengd - Uit te werken.....	44
Artikel 19 Waarde - Archeologie	46
Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie	48
hoofdstuk 3 Algemene regels	50
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel.....	50
Artikel 22 Algemene bouwregels	50
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels.....	52
Artikel 26 Overige regels	52
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	53
Artikel 27 Overgangsrecht.....	53
Artikel 28 Slotregel.....	53

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0059-0004 van de Gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 achtererfgebied

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

1.5 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 bed & breakfast

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor Bed & Breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

1.8 bedrijf

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

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning

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

1.11 beperkt kwetsbare objecten

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

1.12 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

1.13 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bevi-inrichting

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

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 buitenopslag

de opslag van goederen in de open lucht, dus niet in een gebouw;

1.24 congrescentrum

de bedrijfsmatige exploitatie van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen en seminars, met daarbij behorende ondergeschikte horeca;

1.25 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en volumineuze en perifere detailhandel;

1.28 dienstverlenend bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.29 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;

1.30 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.31 gebouw

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

1.32 geluidgevoelige functies

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

1.33 grootschalige detailhandel

detailhandel, niet zijnde supermarkten, die naar aard en omvang van de aangeboden producten vergelijkbaar is als bij reguliere detailhandel en waarvoor een minimaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m² gewenst is;

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.36 huishouden

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;

1.37 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

1.38 kamer

onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van tenminste 10 m², bedoeld voor bewoning door maximaal 1 persoon;

1.39 kamerverhuur

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;

1.40 kantoor

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

1.41 kantoor met baliefunctie

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 nadere eis

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

1.45 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;

1.46 niet-woonactiviteiten aan huis

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

1.47 onderbouw

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

1.48 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;

1.49 ondergeschikte dienstverlening

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

1.50 ondergeschikte horeca

een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m² (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;

1.51 onzelfstandige woonruimte

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

1.52 overig bouwwerk

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

1.53 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.54 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.55 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;

1.56 pension

een eenvoudige logiesaccommodatie waarbij de eigenaar/beheerder maaltijden verstrekt uitsluitend aan gasten voor gebruik ter plaatse. De betreffende personen hebben elders hun hoofdverblijf;

1.57 perifere detailhandel

detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en bevoorrading (bijvoorbeeld auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines) en waarvan het assortiment naar haar aard en omvang voor de uitstalling een relatief groot oppervlak nodig heeft;

1.58 plankaart/verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 , bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.0267.BP0059-0004 ;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 ;

1.59 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.60 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.61 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de **Staat van bedrijfsactiviteiten** die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.62 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;

1.63 speelvoorziening

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

1.64 supermarkt

zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, maar vanwege het aangeboden assortiment, het daarmee samenhangende verzorgingsgebied en de verkeersaantrekkende werking verschilt van grootschalige detailhandel;

1.65 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.66 volumineuze detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van volumineuze goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.67 volumineuze goederen

goederen die per eenheid een groot vloer- en/of grondoppervlak nodig hebben, zoals auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines en uit dien hoofde moeilijk inpasbaar zijn in een traditioneel winkelgebied;

1.68 voorgevel

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

1.69 vuurwerkbedrijf

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

1.70 waterhuishoudkundige voorziening

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

1.71 Wgh-inrichting

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

1.72 wijziging

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

1.73 wonen

woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde zelfstandige of onzelfstandige kamerverhuur;

1.74 woning

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

1.75 zelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen waaronder in ieder geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel verstaan wordt;

1.76 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.77 zorginstelling

gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden.

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 overig bouwwerk 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 met dien verstande dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak minus de overstekende delen van het dak.
- f. *De inhoud van een bouwwerk:*

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

- 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.

hoofdstuk 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf**', tevens voor een aannemersbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf**', tevens voor een garagebedrijf en onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan (brom)fietsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - kraanverhuurbedrijf**', tevens voor een kraanverhuurbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - poeliersbedrijf**', tevens voor een poeliersbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stoffeerderij**', tevens voor een stoffeerder;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' uitsluitend voor nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- m. tuinen;
- n. erven;
- o. terreinen;
- p. ontsluitingspaden;
- q. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- t. detailhandel niet is toegestaan;
- u. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- v. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- w. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- x. 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. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes.
- f. 'in afwijking van het bepaalde onder c en d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogtes.

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. 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.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van luifels mag niet meer dan 6 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.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eis

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

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

- a. de bewoning van bedrijfsruimten of bijgebouwen;
- b. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. kamerverhuur van een (bedrijfs)woning;
- d. buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag in het gebied, gelegen op minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens tot een maximale hoogte van 2,5 meter.

3.4.2 Ondergeschikte detailhandel

Ondergeschikte detailhandel is toegestaan, onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 50 m² ondergeschikte detailhandel mag worden gebruikt;
- b. het alleen productiegebonden detailhandel betreft;
- c. ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren en huishoudelijke artikelen niet is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken t.b.v milieucategorie

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 of die volgens de bijlagen bij de regels bijlage 1 van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie.

3.5.2 Afwegingskader

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

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging bij beëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen bij algehele beëindiging van de activiteiten in Wonen onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. voorzien wordt in voldoende voorzieningen voor parkeren;
- c. bij nieuwbouw in volume en schaal aangesloten wordt op de omliggende bebouwing.

3.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de 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.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel;
- b. wonen, uitsluitend op de verdieping in het bestaande aantal woningen danwel het op de verbeelding aangeduide aantal;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan**' maximaal één zelfstandige woonruimte op de begane grond toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**' is wonen niet toegestaan;
- e. dienstverlenende bedrijven in ten hoogste categorie 1 van bijlagen bij de regels bijlage 1;
- f. horeca(bedrijven) in horecacategorie 1 en 2 danwel in een hogere categorie waar aangeduid op de verbeelding en opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2, dit met uitzondering van de locatie Kleterstraat 21 waar uitsluitend een horecabedrijf is toegestaan in categorie 2;
- g. ateliers;
- h. musea;
- i. kantoren met baliefunctie tot een maximum vloeroppervlak van 150 m², dan wel het bestaande vloeroppervlak indien meer;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**' tevens voor een passage welke in stand dient te worden gehouden;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**sport**' tevens voor een sportschool;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**verenigingsleven**' tevens voor een buurthuis;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel uitgesloten**' is detailhandel niet toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**horeca uitgesloten**' is horeca niet toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**supermarkt**' tevens voor een supermarkt;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' tevens voor de bestaande bijgebouwen;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' of '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**' tevens voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

- s. gebouwen;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- u. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- v. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- w. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen,
- x. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' of '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**' geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub b tot en met artikel 4 lid 2.1 sub e dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de vaststelling van het plan moet worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**' mag de vrije doorgangshoogte niet minder dan 2,3 m bedragen en de breedte niet minder dan 3 meter.
- h. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zijn bestaande bijgebouwen toegestaan waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande hoogte.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

bouwwerken	maximale bouwhoogte
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 m
luifels boven bevoorradings	5 m
overige luifels	4 m
erf- en perceelafscheidings	2 m
overige andere bouwwerken	3 m

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub a, met dien verstande dat dit uitsluitend geldt voor bestaande stegen en niet tot gevolg mag hebben, dat deze bestaande stegen smaller worden dan 1 meter tot de achterzijde van de hoofdbebouwing aan weerszijden; voor zover bestaande stegen nog verder doorlopen mogen deze uitsluitend bebouwd worden in 1 laag tot een hoogte van maximaal 4 meter;

4.4.2

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub f;

4.4.3

Voordat gebruik gemaakt wordt van de afwijkmogelijkheden, zoals aangegeven in artikel 4 lid 4.1 en/of artikel 4 lid 4.2 wordt advies gevraagd aan de daartoe aangewezen adviescommissie, welke (mede) toeziet op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving, daaronder mede begrepen de aanwezige stegen;

4.4.4

Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving, daaronder mede begrepen de aanwezige stegen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

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

- a. de bewoning van bedrijfsruimten of bijgebouwen;
- b. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. kamerverhuur van een (bedrijfs)woning;
- d. het gebruik van de gronden als terras voor horecadoeleinden zonder een hiervoor afgegeven vergunning;
- e. 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.

4.5.2 Parkeernormen

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Wijziging horecacategorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub f en toestaan, dat horecabedrijven worden toegelaten in ten hoogste categorie 3, mits dit horecabedrijf goed inpasbaar is in de (directe) omgeving, hiertoe de benodigde onderzoeken zijn overlegd en voorzien is in een kostenverhaalsovereenkomst.

4.6.2 Nieuwvestiging van bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 en toestaan, dat nieuwe bedrijvigheid in ten hoogste categorie 1 van de Staat van inrichtingen worden toegestaan met dien verstande dat:

- a. dit uitsluitend is toegestaan ter vervanging van bestaande detailhandelsvestigingen, horecabedrijven of kantoren;
- b. voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein dan wel in het omliggende openbaar gebied;
- c. de bedrijvigheid milieutechnisch inpasbaar is en dit middels onderzoek is aangetoond;
- d. met de gemeente een kostenverhaalsovereenkomst is gesloten.

4.6.3 Nieuwvestiging van horeca

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub f en toestaan, dat nieuwe horecabedrijven worden toegestaan met dien verstande dat:

- a. dit uitsluitend is toegestaan ter vervanging van bestaande detailhandelsvestigingen, bedrijven of kantoren;
- b. horecabedrijven worden toegestaan tot maximaal categorie 3;
- c. voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein dan wel in het omliggende openbaar gebied;
- d. de horecagelegenheid milieutechnisch inpasbaar is en dit middels onderzoek is aangetoond;
- e. met de gemeente een kostenverhaalsovereenkomst is gesloten.

4.6.4 Afwijken t.b.v milieucategorie voor bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub e en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in bijlagen bij de regels bijlage 1 of die volgens de bijlagen bij de regels bijlage 1 van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Cultuur en ontspanning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. congrescentrum
- b. creativiteitscentrum;
- c. atelier;
- d. museum;
- e. muziekschool
- f. theater;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor een bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- h. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- k. tuinen;
- l. erven;
- m. terreinen;
- n. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Cultuur en ontspanning**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' ;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Parkeernormen

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

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel; alsook ondergeschikte en daarbij behorende:
 - 1. dienstverlening;
 - 2. horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor een bedrijfswoning in het bestaande aantal bedrijfswoningen', met dien verstande dat op Vrijheidslaan 2a wonen op de verdieping is toegestaan tot maximaal 4 en op Hogenhof 2 maximaal 7 onzelfstandige woonappartementen;

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes.

6.2.2 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 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 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.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

6.3.1

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

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

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

6.4.2 Parkeernormen

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging bij beëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen bij algehele beëindiging van de activiteiten in wonen onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. voorzien wordt in voldoende voorzieningen voor parkeren;
- c. bij nieuwbouw in volume en schaal aangesloten wordt op de omliggende bebouwing.

6.5.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de 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.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', tevens voor een parkeerterrein;

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' 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 geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1

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 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 t/m 3 van bijlagen bij de regels bijlage 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**', tevens voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' geldt dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 de volgende regels:

- a. 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.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 sub b, met dien verstande dat:

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van de gronden als terras voor horecadoeleinden zonder een hiervoor afgegeven vergunning;
- b. de bewoning van bedrijfsruimten of bijgebouwen;
- c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.5.2 Parkeernormen

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

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Wijziging bij beëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen bij algehele beëindiging van de activiteiten in wonen onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. voorzien wordt in voldoende voorzieningen voor parkeren;
- c. bij nieuwbouw in volume en schaal aangesloten wordt op de omliggende bebouwing.

8.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de 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.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**wonen**' tevens voor wonen in het bestaande aantal woningen, met dien verstande, dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) en dat waar op de verbeelding '**maximum aantal wooneenheden**' staat vermeld het maximum aantal wooneenheden is toegestaan
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

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

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 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. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' of '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**', geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 sub c tot en met artikel 9 lid 2.1 sub f dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd.

9.2.2 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 9 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.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 Nadere eisen

9.3.1

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 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 sub f, met dien verstande dat:

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

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Algemeen

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

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

9.5.2 Parkeernormen

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

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijziging bij beëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen bij algehele beëindiging van de activiteiten in wonen onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. voorzien wordt in voldoende voorzieningen voor parkeren;
- c. bij nieuwbouw in volume en schaal aangesloten wordt op de omliggende bebouwing.

9.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de 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.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende:

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

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 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. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte (m)'** niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m)'** niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
- h. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'** of **'specifieke bouwaanduiding rijksmonument'**, geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 sub c tot en met artikel 10 lid 2.1 sub f dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd;
- i. ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)'** geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

10.2.2 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 10 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.

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. 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.

10.3 Nadere eisen

10.3.1

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 sub h, met dien verstande dat:

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

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Algemeen

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

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

10.5.2 Parkeernormen

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

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'bijgebouwen'** tevens voor de bestaande bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van tuin - carport'** tevens voor een carport;

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. voorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van tuin – carport'** de bouw van een carport met een maximale omvang van 55 m² ter plaatse van Langestraat 35 ten behoeve van het hoofdgebouw in de ernaast gelegen bestemming 'Centrum', mits hiermee niet het maximale bebouwingspercentage van 50% van het achtergebied in de bestemming 'Centrum' wordt overschreden.
- b. ter plaatse van de aanduiding **'bijgebouwen'** zijn bestaande bijgebouwen toegestaan waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande hoogte.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een wijk- en buurtontsluitingsfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'garagebox'**, tevens voor garageboxen;

met daarbij behorende:

- c. voet- en/of fietspaden;
- d. gebouwen voor zover het betreft garageboxen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

12.3 Nadere eisen

12.3.1

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 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Railverkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - fietsenstallen**' tevens voor de bestaande fietsenstallingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen, waaronder tevens begrepen schuilgelegenheden en fietsenstallingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. wegen, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Railverkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 sub b tot en met artikel 13 lid 2.1 sub c dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

13.3 Nadere eisen

13.3.1

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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 sub d, met dien verstande dat:

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

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en paden met een verblijfsfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**garagebox**', tevens voor garageboxen;

- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - parkeerdek**', tevens voor een parkeerdek;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**', tevens voor een evenemententerrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**', tevens voor een parkeergarage;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' tevens voor de bestaande bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- g. gebouwen voor zover het betreft garageboxen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - parkeerdek**' een parkeerdek met een bouwhoogte van maximaal 8 meter worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**' een ondergrondse parkeergarage tot maximaal 7 meter onder het maaiveld worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zijn bestaande bijgebouwen toegestaan waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande hoogte.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

14.3 Nadere eisen

14.3.1

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

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

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als terras voor horecadoeleinden zonder een hiervoor afgegeven vergunning;
- b. 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.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het water met bijbehorende kades en /of oevers;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. kruisingen met (spoor)wegen, waaronder bruggen;
- h. dammen;
- i. duikers.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

15.3 Nadere eisen

15.3.1

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bestaande aantal woningen met dien verstande dat waar op de verbeelding '**maximum aantal wooneenheden**' staat vermeld het maximum aantal wooneenheden is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**' tevens voor een kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**dienstverlening**' tevens voor dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**' tevens voor een wijkverenigingsgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**' tevens:
 1. kantoren;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. zorginstellingen;met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**' wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping van de gebouwen en de in artikel 17 lid 1 sub b **1 tot en met 3** genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag van de gebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen- kleinschalige sportactiviteiten met detailhandel**' tevens voor sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren, alsook voor ondergeschikte en daarbij behorende horeca en detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - galerie**' tevens voor een galerie;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' dan wel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**', tevens voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**garagebox**', tevens voor garageboxen;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - parkeren**' een parkeervoorziening in de voortuin;

met daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- n. tuinen;
- o. erven.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' mogen hoofdgebouwen uitsluitend aaneengebouwd in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' mogen hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;

- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d en e mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' dan wel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**' geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub e tot en met artikel 16 lid 2.1 sub h dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de goothoogte 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 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.

16.2.3 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.

16.3 Nadere eisen

16.3.1

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

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

- f. de externe veiligheid.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub i, met dien verstande dat:

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

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

16.5.1 Parkeernormen

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

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

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

- k. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- l. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

16.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 16 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 17 Wonen - Woongebouw

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bestaande aantal gestapelde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**' tevens:
 - 1. kantoren;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;
 - 3. zorginstellingen;
 met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**' wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping van de gebouwen en de in artikel 17 lid 1 sub b **1 tot en met 3** genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag van de gebouwen;
- c. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- h. tuinen;
- i. erven.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;

- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

17.3 Nadere eisen

17.3.1

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

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf anders dan bedoeld in artikel 17 lid 1 sub b.;
- c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. kamerverhuur van een woning.

17.4.1 Parkeernormen

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

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de bijlagen bij de regels bijlage 1, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden al bij recht toegestaan zijn;

- c. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- d. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- e. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- f. een seksinrichting is niet toegestaan;
- g. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- h. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- i. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- j. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- k. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- l. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

17.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 17 lid 5 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 18 Gemengd - Uit te werken

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- c. bedrijven in de categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven;
- d. dienstverlening;
- e. horeca(bedrijf) in horecacategorie 1a, 1b en 2 uit bijlagen bij de regels bijlage 2 ;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke en educatieve voorzieningen;
- h. een ondergrondse parkeervoorziening;
- i. verkeersdoeleinden

aan de hoofdfunctie ondergeschikte en gerelateerde voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

18.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt de in artikel 18 lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

18.2.1 Algemeen

In het plangebied is sprake van een integrale ontwikkeling van wonen, in alle bouwlagen, en overige functies zoals bedoeld in artikel 18 lid 1, uitsluitend in de 1e bouwlaag (begane grond), waarbij een intensieve vorm van bebouwing wordt nagestreefd met in acht name van de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten en navolgende regels:

- a. Tegenover de grote kerk (Holkerstraat 1) vormt de bebouwing één pleinwand;
- b. De uitwerking bestaat uit een pandsgewijze opzet met een variatie in hoogte, kapvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik.

18.2.2 Uitwerkingsregels

- a. Woningen zijn grondgebonden of gestapeld;
- b. Bebouwing heeft minimaal 2 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen;
- c. Stedenbouwkundige accenten zijn toegestaan tot maximaal 5 lagen, bestaande uit 4 bouwlagen en een bewoonbare kap;
- d. Detailhandel is toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m²;
- e. Het uitwerkingingsplan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking;
- f. Bij de uitwerking van het plan moet worden voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen;
- g. Het ontwerp uitwerkingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan dat voorzien is in het verhaal van gemeentelijke kosten.

18.2.3 Procedure

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

18.3 Bouwregels

18.3.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 18 lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 lid 2 .

18.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in artikel 18 lid 1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering en/of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 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 - 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19 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.

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

19.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 19 lid 1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

19.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 19 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.

19.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 19 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 - 2': 250 m² en 0,4 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 - 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.

19.4.4 Procedure

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

19.5 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 19 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 20 Waarde - Cultuurhistorie

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

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°;
- d. het bepaalde onder a tot en met c is niet van toepassing op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' en '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**'.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden gelden de volgende regels:

- a. de hoofdvorm, 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;
- b. bij herbouw geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 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.

20.3.2 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20 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.

20.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken op de in artikel 20 lid 1 bedoelde gronden te slopen.

20.4.2 Toelaatbaarheid

Het slopen waarvoor het verbod, zoals genoemd in artikel artikel 20 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.

20.4.3 Uitzonderingen op verbod

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel artikel 20 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.

20.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20 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.

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

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

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 geluidzone - industrie

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

23.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

23.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Bed & breakfast

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

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

24.2 Algemene afwijkingen

24.2.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

24.2.2 Afwegingskader

Een in artikel 24 lid 2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

25.2 Afwegingskader

25.2.1 Algemeen afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 25 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.

25.2.2 Onevenredige schade en uitvoerbaarheid

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 25 lid 2.1 onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 26 Overige regels

26.1 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.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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.

27.2 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018**.

