

Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan

1

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch	18
Artikel 4 Agrarisch - Kwekerij	30
Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij	36
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden	43
Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden	56
Artikel 8 Bedrijf - Landelijk	69
Artikel 9 Bedrijf - Niet Agrarisch	79
Artikel 10 Bedrijf - Nutsvoorzieningen	88
Artikel 11 Bos	90
Artikel 12 Detailhandel	91
Artikel 13 Groen	96
Artikel 14 Horeca	97
Artikel 15 Maatschappelijk	102
Artikel 16 Natuur	107
Artikel 17 Recreatie	108
Artikel 18 Sport - Manege	113
Artikel 19 Verkeer	118
Artikel 20 Verkeer - Railverkeer	119
Artikel 21 Water	120
Artikel 22 Wonen	121
Artikel 23 Leiding - Gas	131
Artikel 24 Leiding - Hoogspanning	133
Artikel 25 Leiding - Riool	135
Artikel 26 Leiding - Water	137
Artikel 27 Waarde - Archeologie	139
Artikel 28 Waarde - Buitenplaats	142
Artikel 29 Waterstaat - Waterkering	144
Hoofdstuk 3 Algemene regels	145
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	145
Artikel 31 Algemene bouwregels	146
Artikel 32 Algemene gebruiksregels	147
Artikel 33 Algemene aanduidingsregels	149
Artikel 34 Algemene afwijkingsregels	154
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels	156
Artikel 36 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	166
Artikel 37 Overige regels	168
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	169
Artikel 38 Overgangsrecht	169
Artikel 39 Slotregel	170

Regels

Leeswijzer (zie lid 37.1 Van toepassing verklaring)

Gewone tekst De geldende regels volgens de eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Doorgehaalde tekst Tekst die door middel van het voorliggende plan komt te vervallen.

Groen gemarkeerde tekst Tekst die door middel van het voorliggende plan wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Opmerking: in verband met de leesbaarheid zijn de begripsbepalingen doorlopend genummerd, waardoor de nummering af kan wijken van het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde een kwekerij, nader te onderscheiden in:

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

- bosbouw;
- b. grondgebonden veehouderij:
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;
 - c. niet-grondgebonden veehouderij:
een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet - grondgebonden veehouderijtak(ken).

1.8 *agrarisch loonwerkbedrijf*

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

1.9 *ander bouwwerk*

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 *ander werk*

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relict(en);

1.12 *bebouwing*

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

1.13 *bed and breakfast*

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Een bed and breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van de betreffende woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

1.14 *bedrijfsgebouw*

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

1.15 *bedrijfsmatige exploitatie (t.b.v. de bestemming Recreatie)*

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven, permanent wisselende, recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.16 bedrijfswoning

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

1.17 beperkt kwetsbaar object

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

1.18 bestaand

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: legaal gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw

een op zich zelf staand gebouw, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

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

1.25 *bouwvlak*

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

1.26 *bouwwerk*

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

1.27 *buitenopslag*

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

1.28 *deel*

de aan een bestaande of voormalige agrarische bedrijfswoning gekoppelde rechtstreeks (of via een tussenlid) vanuit de woning toegankelijke stalruimte (als onderdeel van het hoofdgebouw), die beeldbepalend, visueel, en van oorsprong functioneel verbonden is met de betreffende woning en daarmee een onlosmakelijke eenheid vormt, één en ander exclusief eventuele aan de deel grenzende ondergeschikte en niet meer met de woning in verbinding staande bebouwing;

1.29 *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop en te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop en huur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 *extensieve openluchtrecreatie*

vormen van dagrecreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.31 *gebouw*

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

1.32 *geitenhouderij*

veehouderij met geiten;

1.33 *geluidzoneringsplichtige inrichting*

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.34 *groepsaccommodatie*

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

1.35 *grondgebruiksplan*

plan waarin de ondernemer informatie biedt over de grondgebondenheid van de veehouderij;

1.36 *groothandel*

iedere rechtspersoon die er zijn beroep van maakt geregeld goederen op eigen naam en voor eigen rekening te kopen en weder te verkopen, hetzij aan handelaren, groot - of kleinhandelaren, hetzij aan verwerkers, hetzij aan bedrijfsmatige gebruikers of grootverbruikers;

1.37 *hobbymatig agrarisch gebruik*

het telen van gewassen en/of het uitsluitend weiden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie, niet zijnde een volkstuin;

1.38 *hoofdgebouw*

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

1.39 *hooiberg*

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

1.40 *horeca(bedrijf)*

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

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

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken gerekend;

1.41 *hoveniersbedrijf*

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

1.42 inzetbare sloopmeters

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

1.43 kampeerauto

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

1.44 kampeerboerderij

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

1.45 kampeermiddel

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

1.46 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.47 kas

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

1.48 kwekerij

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

1.49 kwetsbaar object

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

1.50 landgoed

een geheel van bos, natuur en agrarische gronden, dat ook als geheel wordt beheerd, waarop een landhuis voorkomt en waarbij sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle, samenhangende structuur, in de vorm van assen, zichtlijnen en uitzichten;

1.51 manege

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

1.52 mestvergistingsinstallatie

een installatie, welke ondergeschikt is aan het bijbehorende agrarische bedrijf en met als oogmerk om op een duurzame wijze energie op te wekken, ten behoeve van het vergisten van mest en het bewerken van vergiste mest, mits de mest afkomstig is van het desbetreffende agrarische bedrijf;

1.53 molenbiotoop

zone rond een molen waarbinnen bijzondere bepalingen gelden voor de hoogte van bouwwerken, met het oog op de windvang van de molen;

1.54 niet-grondgebonden veehouderijtak

Onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond om de dieren op het eigen bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen voor meer dan 50 procent van het benodigde voer te voorzien.

1.55 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar-, vlieg- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.56 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.57 paardenbak

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

1.58 paardenfokkerij

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

1.59 paardenhouderij

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

1.60 paddock

een niet begroeide omheinde uitloop voor paarden;

1.61 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.62 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.63 preventieve mantelzorg

Het op één erf bij elkaar wonen van huishoudens, waarbij tussen de hoofdbewoner en de bijwonende partij een familieband of een daarmee vergelijkbare andere sociale relatie bestaat en waarbij het bij elkaar wonen noodzakelijk is in verband met sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen;

1.64 recreatieverblijf

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;
onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen; onder recreatieverblijf wordt mede verstaan een recreatiebungalow, recreatiechalet en stacaravan;

1.65 rijhal

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

1.66 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;

1.67 schuilgelegenheid

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

1.68 *stacaravan*

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

1.69 *teeltondersteunende kassen*

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

1.70 *teeltondersteunende voorzieningen*

voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product;

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: afdekfolies, antiworteldoek, hagelnetten, insectengaas, tunnelkassen, en vraatnetten;

1.71 *tent*

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

1.72 *toercaravan*

een al dan niet uitklapbare caravan, geen stacaravan zijnde;

1.73 *trekkershut*

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

1.74 *voorgevel*

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.75 *voorgevelrooilijn*

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.76 *woning*

een wooneenheid bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden;

1.77 woongebouw

een gebouw bestaande uit één of twee woningen.

1.78 zonnecollector

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, scheidsmuren, woning-scheidende muren, dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 oppervlakte van hooibergen

gemeten tussen de grenzen van de horizontale projectie van de kap;

2.8 vloeroppervlak

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

2.9 brutovloeroppervlak

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige vloeren -horizontale vlakken ter plaatse van trappen, hellingen en vides daaronder begrepen- voor zover de ruimten waarbinnen de vloeren zich bevinden een grotere inwendige hoogte hebben dan 1,5 m;

2.10 nettovloeroppervlak

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

2.11 verkoopvloeroppervlak

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

2.12 netto-hoogte

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

2.13 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. kwekerijen, als bedoeld in artikel 1 onder 1.48, niet zijn toegestaan, tenzij het betreft kwekerijen die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 2. een niet-grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij';
 3. een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak is toegestaan;
- b. het weiden van vee;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen welke zijn opgenomen in artikel 33 lid 33.1;
- e. een paardenhouderij, uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. een rijhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1200 m² of indien de bestaande oppervlakte van het rijgedeelte meer dan 1200 m² bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- g. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- h. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Buntwal 9a	Caravanstalling, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 333 m ²
Schoolstraat 145	Detailhandel in streekproducten/theehuis
Slichtenhorsterweg 57	Bed & Breakfast

- i. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
 - j. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- m. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen;
 - n. bestaande erfopsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
 - o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak*

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

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen;
- b. in elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan is aangegeven in het desbetreffende bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven; woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' zijn niet inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane bedrijfswoningen;
- c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- e. mestvergistingsinstallatie.

3.2.2 *Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak*

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, voedersilo's, voorzieningen voor hooiopslag, kuilvoerplaten, windmolens en lichtmasten;
- b. bouwwerken behorende bij een paardenbak, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- c. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

3.2.3 *Bouwen*

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

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- h. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;

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

Bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
Bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen en mestvergistingsinstallatie	4,5	10
Bouwwerken voor mestopslag	-	6
Voedersilo's	-	12
Kuilvoerplaten	-	2
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken	-	10
Overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak	-	2

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

3.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

3.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.4 Verhogen bouwhoogte van voedersilo's

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3, onder i, ten behoeve van het bouwen van voedersilo's tot een bouwhoogte van 15 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

3.3.5 Mestopslag en voedersilo's buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:

1. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale bouwhoogte van 6 m;
2. voedersilo's, voorzieningen voor hooiopslag en kuilvoerplaten tot maximale bouwhoogte van 2,5 m, mits:
 - a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond,
 - b. de gezamenlijke oppervlakte waarmee aansluitend aan het bouwvlak mag worden gebouwd voor bovengenoemde bouwwerken en voorzieningen niet meer bedraagt dan 2.500 m².

3.3.6 Het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van de bij het bedrijf of instelling behorende agrarische gronden ten minste 5 hectare bedraagt;
- b. de oppervlakte van de bij de woning, welke is voorzien van de bestemming 'Wonen', behorende agrarische gronden ten minste 1 hectare bedraagt;
- c. het aantal schuilgelegenheden per bedrijf, instelling of woning niet meer bedraagt dan 1 en per agrarisch bedrijf niet meer dan 2;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot de grens van het eigen bouwvlak en het bouwvlak van derden niet minder bedraagt dan 50 m;
- e. de oppervlakte per schuilgelegenheid niet meer dan 25 m² bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
- g. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- h. de schuilgelegenheid mag niet voorzien zijn van een fundering;
- i. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van

een inrichtings- en beheersplan.

3.3.7 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

3.3.8 Het bouwen van kassen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a, voor het bouwen van teeltondersteunende kassen binnen elk bouwvlak met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m² en een bouwhoogte van 6 m.

3.3.9 Verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte

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

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

3.3.10 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings

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

3.3.11 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.12 *Verhogen goothoogte bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

3.3.13 *Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning*

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

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, recreatieverblijf, vakantieappartementen, pension **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- d. het onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61, realiseren van dierenverblijven;
- e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
- f. **het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).**

3.4.2 *Strijdig gebruik grondgebondenheid*

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

3.4.3 *Strijdig gebruik stikstof*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 - 1. een verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.7 van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming, dan wel;
 - 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
- b. een toename van de stikstofemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van

het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke situatie is wel toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 1.13 Wet natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 2.9, vijfde lid, onder a, onder 1 van de Wet natuurbescherming.

3.4.4 Ander toegestaan gebruik

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

3.4.5 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalige nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit of de gronden zijn gelegen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven, met dien verstande dat buitenopslag en buitenstalling niet is toegestaan;
- e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;
- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;

- i. horeca, zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van **het bieden van overnachtingsmogelijkheden in bestaande gebouwen** bed and breakfast-accommodaties; groepsaccommodatie; pension en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk.

Bij het verlenen van omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf of paardenhoudenrij mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
2. binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte worden gebruikt:
 - a. tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
 - b. tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;
 waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten genoemd onder a en b de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag binnen eenzelfde bouwvlak 1000 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling van caravans/boten/campers van derden;
4. onverminderd het bepaalde onder 2 en 3, mag binnen een zelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 **100** m² bedragen;
5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende regels:
 - a. de oppervlakte van een bed and breakfast-accommodatie mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
 - c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - d. trekkershutten met dien verstande dat:
 - de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - e. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer dan 500 m² bedragen, bovendien mag het aantal slaapplekken maximaal 40 bedragen en dient deze bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;
6. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen;
7. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
10. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.5.2 Paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 3.4.1 onder c, ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak en/of paddock ten dienste van de bewoners van een bedrijfswoning of woning welke is gelegen in een bouwvlak of bestemmingsvlak direct aansluitend aan de paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natura 2000 gebied';
- b. het ten hoogste één paardenbak en één paddock betreft bij hetzelfde bouwperceel per woning of bedrijfswoning;
- c. er geen mogelijkheid is om binnen het bouwvlak en binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf - Landelijk' een paardenbak te realiseren;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;
- e. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1.200 m² bedraagt;
- f. de omvang van de paddock niet meer dan 500 m² bedraagt;
- g. de paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van lichtmasten;
- h. de paardenbak en/of paddock door de visuele aspecten het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- i. de paardenbak en/of paddock niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

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

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

- a. het aan huis verbonden beroep, of bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

3.5.4 Plaatsen zonnecollectoren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.5 ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het plaatsen van zonnecollectoren, mits:

- a. de zonnecollectoren ten dienste staan van een woning, bedrijfswoning, kleine woning, woongebouw of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak met een andere bestemming dan Agrarisch;
- b. de grond waar de zonnecollectoren geplaatst worden direct grenst aan het bestemmingsvlak of bouwvlak waartoe de zonnecollectoren behoren;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de zonnecollectoren niet meer bedraagt dan 2 m;

- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- g. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
- h. het terrein waarop de zonnecollectoren staan worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

3.5.5 *Uitbreiden niet-grondgebonden tak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.a onder 3 en 3.4.2 ten behoeve van het uitbreiden van een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak, mits:

- a. het woon- en leefklimaat in de omliggende woningen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. artikel 3.4.3 in acht wordt genomen.

3.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

3.6.1 *Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan zodanig te wijzigen, dat de, op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak, op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', mag door het wijzigen met ten hoogste 50% worden vergroot;
- d. vergroting van het bouwvlak ten behoeve van het houden van een of meer runderen van niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven is niet toegestaan;
- e. indien het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij wordt gewijzigd, gelden de volgende aanvullende regels:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - 2. de uitbreiding dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. in aanvulling van het bepaalde onder 1 geldt voor een (melk)rundveehouderij dat:
 - er geen sprake is van omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij;
 - aan de uitbreiding een grondgebruiksplan ten grondslag ligt;
- f. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 - 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 - 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderijtak bezat;
- g. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', niet is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot tot ten hoogste 1 ha, mits:
 - 1. de noodzaak van de verschuiving of vergroting wordt aangetoond, en
 - 2. de inpassing van de voor niet-grondgebonden veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap

- op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- h. behoudens het bepaalde onder g mag bovenop de vergroting met 30% de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
 - i. bestaande gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf en bestaande legaal aanwezige ondergeschikte nevenactiviteiten;
 - j. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
 - k. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlakken niet-grondgebonden veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' te vergroten tot maximaal 1,5 ha., zulks volgens de volgende regels:

- a. de noodzaak van de vergroting wordt aangetoond;
- b. de inpassing van de vergroting van het bouwvlak vindt op een zorgvuldige wijze plaats aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- c. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiverings-gebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 - 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 - 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij bezat;
- d. de landschap- en natuurwaarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- g. het bedrijf neemt extra maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving op minimaal één van de onderstaande gebieden:
 - 1. dierwelzijn;
 - 2. landschappelijke inpassing, of
 - 3. milieu.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid beëindigen niet-grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', indien is komen vast te staan dat er geen sprake meer is van een niet-grondgebonden veehouderij.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid opnemen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij en/of aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het voorzien van de gronden van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', mits:

- a. de behoefte aan de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan, en
- b. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan.

Artikel 4 Agrarisch - Kwekerij

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kwekerijen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij een adres:

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²	Max. oppervlakte kassen in m ²
Bulderweg 12a		0	0	0
Barneveldseweg 174/176		1	300	4.108
Barneveldseweg 166	Hoveniersbedrijf	1	430 525	0
Buntwal 4a		1	625	1.000
Dijkje 5		0	400	1.500
Drostenweg 2	Opslag	1	790	0
Hemmelerweg ongenummerd		0	0	364
Hogebrinkerweg 50	Zorgboerderij	1	0	1.000
Kamersteeg ongenummerd		0	30	0
Laakweg 17		1	0	1.000
Schoolstraat 21, 23		2	2.417	0
Schoolstraat 28a	Hoveniersbedrijf en zorgboerderij	1	65	1.000
Schoolstraat 35		0	0	0
Veenwal naast 28		0	0	100
Wallersteeg 73		1	168	1.000
¹⁾ exclusief: - bedrijfswoningen; - kassen; - teeltondersteunende voorzieningen.				

- b. detailhandel in kwekerijproducten als ondergeschikte nevenactiviteit, tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 150 m²,
- c. bestaande legaal aanwezige ondergeschikte nevenactiviteiten,
- d. hobbymatig agrarisch gebruik,
- e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²,
- f. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt,
- g. bestaande erfopsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- h. groenvoorzieningen;

- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. bij a tot en met f behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 4.1, uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen, waarbij ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan onder de bedrijfswoning tot een diepte van 4 m;
- b. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 3 m.

4.2.2 *Bouwen*

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

- a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, overkappingen en kassen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 4.1 is aangegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	8
Niet inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelafscheidings		2
Overige andere bouwwerken		10

- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- g. de dakhelling van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de legale bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de legale bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

4.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

4.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

4.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;

- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.5 *Verhogen goothoogte bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

4.3.6 *Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e ten behoeve van het toestaan van een ander dakhelling dan is voorgeschreven in lid 4.2.2 onder e, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Ander toegestaan gebruik*

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

4.4.2 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

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

- a. de aanwezige daken van bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren te bevestigen;
- b. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting Bameveldseweg 166, Nijkerk*

- a. Binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een schuur aan Bameveldseweg 166 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 4.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dient 190 m² aan gebouwen te zijn gesloopt, met dien verstande dat:

1. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, de sloopoppervlakte van meerdere locaties mag worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
2. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
3. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
4. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

- b. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een schuur aan Barneveldseweg 166 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 22.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 4.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de netto vloeroppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte van gebouwen en overkappingen, met inachtneming van het volgende:

- a. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 2. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk'.
- b. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- g. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
- h. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in lid 4.1 sub a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m² 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
 2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet

- mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters moeten afkomstig zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die uit het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. paardenhouderijen en paardenfokkerijen;
- b. het weiden van paarden;
- c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruitersporen en picknickplaatsen,
- d. een rijhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1200 m² of indien de bestaande oppervlakte van het rijgedeelte meer dan 1200 m² bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte mag bedragen;
- e. de uitoefening van een verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- f. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

adres	Nevenactiviteit
Barneveldseweg 192	caravanstalling
Vrouwenweg 8	Bed&Breakfast, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m ² , en dagbesteding

- h. bestaande erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één paardenhouderij behorende bedrijfsgebouwen;
- b. in elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
- c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- d. voorzieningen behorende tot een paardenhouderij, zoals een stapmolen, longecircel en paardenbak.

5.2.2 Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

- lichtmasten;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

5.2.3 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 5.2.1 en 5.2.2, gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende paardenhouderij zijn gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- f. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

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

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

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

5.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

5.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland en inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

5.3.4 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder d respectievelijk f, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

5.3.5 Verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder g voor het verhogen van de goothoogte voor bedrijfsgebouwen tot maximaal 6 m en het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, met in achtneming van het volgende:

- a. aangetoond dient te worden dat de verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. een inrichtings- en beheersplan wordt overlegd waaruit blijkt dat de op te richten of uit te breiden bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

- c. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van naastgelegen percelen en gronden.

5.3.6 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3, onder g, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidings welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak tot bouwhoogte van 2 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

5.3.7 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.8 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder g ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

5.3.9 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder e ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 5.2.3 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, recreatieverblijf, vakantieappartementen, pension, **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij,
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak,
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- d. het onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61, realiseren van dierenverblijven,
- e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
- f. **het gebruik van de gronden op het perceel aan Kamersteeg 4 te Nijkerk voor paardenhouderijen en paardenfokkerijen indien het bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' aan Slichtenhorsterweg 27 niet is ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 7 Inrichtingsplan Slichtenhorsterweg 27.**

5.4.2 Ander toegestaan gebruik

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting Slichtenhorsterweg 27

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een stal op het perceel aan de Slichtenhorsterweg 27, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 7 Inrichtingsplan Slichtenhorsterweg 27 Bijlage 1 Erfinrichtingsplan.

5.4.4 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Kleinschalige nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van paardenhouderijen en paardenfokkerijen als hoofdactiviteit voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven, met dien verstande dat buitenopslag en buitenstalling niet is toegestaan;
- e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;
- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten;
- i. horeca, zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a;

- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm bed and breakfast-accommodaties, groepsaccommodatie, pension **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artsenpraktijk.

Bij het verlenen van omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van de betreffende paardenhouderij mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
2. binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte worden gebruikt:
 - a. tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
 - b. tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;
 waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten genoemd onder a en b de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag binnen eenzelfde bouwvlak 1000 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling van caravans/boten/campers van derden;
4. onverminderd het bepaalde onder 2 en 3, mag binnen een zelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende regels:
 - a. de oppervlakte van een bed and breakfast-accommodatie mag niet meer dan 50 **100** m² bedragen;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
 - c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - d. trekkershutten met dien verstande dat:
 - de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - e. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer dan 500 m² bedragen, bovendien mag het aantal slaapplekken maximaal 40 bedragen en dient deze bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;
6. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen;
7. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
10. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep; of bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; of bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep; of bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid opnemen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het voorzien van de gronden van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', mits:

- a. de behoefte aan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan, en
- b. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. kwekerijen, als bedoeld in artikel 1 onder 1.48, niet zijn toegestaan, tenzij het betreft kwekerijen die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 2. een niet-grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij';
 3. een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak is toegestaan;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen welke zijn opgenomen in artikel 33 lid 33.1;
- c. het weiden van vee;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. een paardenhouderij, uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. een rijhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1200 m² of indien de bestaande oppervlakte van het rijgedeelte meer dan 1200 m² bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- g. puppytraining, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - puppytraining toegestaan';
- h. schaapskooi, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi';
- i. een beheergebouw ten behoeve van het beheer van een landgoed, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw';
- j. 150 zonnepanelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – zonnepanelen';
- k. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- l. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Bremerseweg 1	- Bed & Breakfast, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m ² . - Slachterij, met dien verstande dat de oppervlakte van de slachterij niet meer mag bedragen dan 719 m ²
Bulderweg 25	Fouragehandel, tot een brutovloeroppervlakte van 200 m ²
Bunschoterweg 45b	Caravan- en botenstalling
De Veenhuis 3	Caravanstalling
Eerste Kruishaarseweg 2	Standplaats voor per bouwvlak maximaal 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober
Nieuwe Voorthuizerweg 30	Zorgboerderij of zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen
Palestinaweg 1	Standplaats voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober
Prinsenweg 30-30a	Caravanstalling
Slichtenhorsterweg 69	Wijnmakerij

Watergoorweg 91	Zorgboerderij, kaasmakerij en huisverkoop
-----------------	---

- m. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
 - n. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - o. bestaande legale** erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- r. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
 - s. bestaande** erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
 - t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 *Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak*

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen;
- b. in elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan is aangegeven in het desbetreffende bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven. Woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' zijn niet inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane bedrijfswoningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- e. mestvergistingsinstallatie.

6.2.2 *Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, met uitzondering van:
 - 1. bouwwerken voor mestopslag, voedersilo's, voorzieningen voor hooiopslag, kuilvoerplaten, teeltondersteunende kassen, windmolens en lichtmasten,
 - 2. gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw';
 - 3. gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi';
- b. kuilvoerplaten en voedersilo's uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen'
- c. bouwwerken behorende bij een paardenbak, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- d. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

6.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 6.2.1 en 6.2.2, gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- h. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- i. de oppervlakte van een beheergebouw ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw' mag niet meer bedragen dan 450 m²;
- j. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen en mestvergistingsinstallatie	4,5	10
Bouwwerken voor mestopslag	-	6
Voedersilo's	-	12
Kuilvoerplaten	-	2
Erf of perceelsafscheidings op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken binnen bouwvlak	-	10
Overige andere bouwwerken buiten bouwvlak	-	2

- k. de diepte van ondergrondse gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi' gelden de volgende regels:
 1. de dakhelling van de schaapskooi bedraagt minimaal 15°;
 2. de oppervlakte van de schaapskooi bedraagt niet meer dan 100 m²;
 3. de goothoogte van de schaapskooi bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfsloods' is uitsluitend

de bestaande bebouwing toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3, onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht, en daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

6.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

6.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

6.3.4 *Mestopslag en voedersilo's buiten het bouwvlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2, ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:

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

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond,
- b. de gezamenlijke oppervlakte waarmee aansluitend aan het bouwvlak mag worden gebouwd voor bovengenoemde bouwwerken en voorzieningen niet meer bedraagt dan 2.500 m²,
- c. daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast, en
- d. de waarden en instandhoudingsdoelstellingen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk', 'overige zone - groene ontwikkelingszone', 'overige zone - natura 2000 gebied' en 'overige zone - polderlandschap' niet worden aangetast.

6.3.5 *Het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van de bij het bedrijf of instelling behorende agrarische gronden ten minste 5 hectare bedraagt;
- b. de oppervlakte van de bij de woning, welke is voorzien van de bestemming 'Wonen', behorende agrarische gronden ten minste 1 hectare bedraagt;
- c. het aantal schuilgelegenheden per bedrijf, instelling of woning niet meer bedraagt dan 1 en per agrarisch bedrijf niet meer dan 2;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot de grens van het eigen bouwvlak en het bouwvlak van derden niet minder bedraagt dan 50 m;
- e. de oppervlakte per schuilgelegenheid niet meer dan 25 m² bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
- g. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- h. de schuilgelegenheid mag niet voorzien zijn van een fundering;
- i. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- j. de gronden niet zijn gelegen ten westen van de A28 en ten noorden van de Bunschoterweg.

6.3.6 *Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² mits daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

6.3.7 *Het bouwen van kassen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a, voor het bouwen van teeltondersteunende kassen binnen elk bouwvlak met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m² en een bouwhoogte van 6 m, mits daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

6.3.8 Verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder j voor het verhogen van de goothoogte voor bedrijfsgebouwen tot maximaal 6 m en het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, met in achtneming van het volgende:

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

6.3.9 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3, onder j, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidings welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak tot bouwhoogte van 2 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing

6.3.10 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.3.11 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder j ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

6.3.12 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 6.2.3 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, recreatieverblijf, vakantieappartementen, pension **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- d. het onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61, realiseren van dierenverblijven;
- e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
- f. **het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).**

6.4.2 Strijdig gebruik grondgebondenheid

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

6.4.3 Strijdig gebruik stikstof

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 - 1. een verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.7 van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming, dan wel;
 - 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
- b. een toename van de stikstofemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke situatie is wel toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 1.13 Wet natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 2.9, vijfde lid, onder a, onder 1 van de Wet natuurbescherming.

6.4.4 *Ander toegestaan gebruik*

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

6.4.5 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

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

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

6.4.6 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel aan de Eerste Kruishaarseweg 2, zoals bedoeld in lid 6.2, dienen de landschapsmaatregelen overeenkomstig het inrichtingsplan, dat is opgenomen in Bijlage 8 Inrichtingsplan Eerste Kruishaarseweg 2, ten uitvoer te worden gebracht en dienen vervolgens aldus in stand te worden gehouden.
- b. Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel aan de Prinsenvweg 55, zoals bedoeld in lid 6.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 12 Inrichtingsplan Prinsenvweg 55.

6.5 ***Afwijken van de gebruiksregels***

6.5.1 *Kleinschalige nevenactiviteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit of de gronden zijn gelegen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven, met dien verstande dat buitenopslag en buitenstalling niet is toegestaan;
- e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;

- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
- i. horeca, zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed and breakfast-accommodaties, groepsaccommodatie, pension **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk.

Bij het verlenen van omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

- 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf of paardenhoudenrij mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
- 2. Binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlak worden gebruikt:
 - a. tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
 - b. tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;
 waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten genoemd onder a en b de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;
- 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag binnen eenzelfde bouwvlak 1000 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling van caravans/boten/campers van derden;
- 4. onverminderd het bepaalde onder 2 en 3, mag binnen eenzelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
- 5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een bed and breakfast-accommodatie mag niet meer dan 50 **100** m² bedragen;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn niet toegestaan, voor zover de gronden zijn aangeduid als 'overige zone - natura 2000 gebied';
 - c. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak, met dien verstande dat deze niet buiten het bouwvlak zijn toegestaan voor zover de gronden zijn aangeduid als 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 - d. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - e. trekkershutten met dien verstande dat:
 - de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - f. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer dan 500 m² bedragen, bovendien mag het aantal slaapplekken maximaal 40 bedragen en dient deze bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;
- 6. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen;
- 7. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- 8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- 10. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een

redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;

11. de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.5.2 Paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.4.1 onder c, ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak **en/of paddock** ten dienste van de bewoners van een bedrijfswoning of woning welke is gelegen in een bouwvlak of bestemmingsvlak direct aansluitend aan de paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natura 2000 gebied';
- b. het ten hoogste één paardenbak **en één paddock** betreft bij hetzelfde bouwperceel **per woning of bedrijfswoning**;
- c. **er geen mogelijkheid is om binnen het bouwvlak en binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf - Landelijk' een paardenbak te realiseren;**
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;
- e. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1.200 m² bedraagt;
- f. **de omvang van de paddock niet meer dan 500 m² bedraagt;**
- g. **de paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van lichtmasten;**
- h. de paardenbak **en/of paddock** door de visuele aspecten het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- i. de paardenbak **en/of paddock** niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf **of** bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf **of** bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf **of** bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; **met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;**
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

6.5.4 Plaatsen zonnecollectoren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.4.5 ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het plaatsen van zonnecollectoren, mits:

- a. de zonnecollectoren ten dienste staan van een woning, bedrijfswoning, kleine woning, woongebouw of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak met een andere bestemming dan Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden;
- b. de grond waar de zonnecollectoren geplaatst worden direct grenst aan het bestemmingsvlak of

- bouwvlak waartoe de zonnecollectoren behoren;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de zonnecollectoren niet meer bedraagt dan 2 m;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- g. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
- h. het terrein waarop de zonnecollectoren staan worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

6.5.5 *Uitbreiden niet-grondgebonden tak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1.a onder 3 en 6.4.2 ten behoeve van het uitbreiden van een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak, mits:

- a. het woon- en leefklimaat in de omliggende woningen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. artikel 6.4.3 in acht wordt genomen.

6.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

6.6.1 *Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan zodanig te wijzigen, dat de, op de gronden als bedoeld in lid 6.1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak, op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - polderlandschap', mag door het wijzigen met ten hoogste 50% worden vergroot;
- d. vergroting van het bouwvlak ten behoeve van het houden van een of meer runderen van niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven is niet toegestaan;
- e. indien het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij wordt gewijzigd, gelden de volgende aanvullende regels:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - 2. de uitbreiding dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. in aanvulling van het bepaalde onder 1 geldt voor een (melk)rundveehouderij dat:
 - er geen sprake is van omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij;
 - aan de uitbreiding een grondgebruiksplan ten grondslag ligt;
- f. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 - 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 - 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderijtak bezat;
- g. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding

specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', niet is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot tot ten hoogste 1 ha, mits:

1. de noodzaak van de verschuiving of vergroting wordt aangetoond, en
 2. de inpassing van de voor niet-grondgebonden veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- h. behoudens het bepaalde onder g mag bovenop de vergroting met 30%, de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- i. bestaande gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf en bestaande legaal aanwezige ondergeschikte nevenactiviteiten;
- j. de landschap- en natuurwaarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- k. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie.

6.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlakken niet-grondgebonden veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' te vergroten tot maximaal 1,5 ha., zulks volgens de volgende regels:

- a. de noodzaak van de vergroting wordt aangetoond;
- b. de inpassing van de vergroting van het bouwvlak vindt op een zorgvuldige wijze plaats aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- c. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiverings-gebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij bezat;
- d. de landschap- en natuurwaarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1 mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- g. het bedrijf neemt extra maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving op minimaal één van de onderstaande gebieden:
 1. dierwelzijn;
 2. landschappelijke inpassing, of
 3. milieu.

6.6.3 Wijzigingsbevoegdheid beëindigen niet-grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', indien is komen vast te staan dat er geen sprake meer is van een niet-grondgebonden veehouderij.

6.6.4 Wijzigingsbevoegdheid opnemen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij en/of aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het voorzien van de gronden van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', mits:

- a. de gronden ten noorden van de Bunschoterweg niet worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal',
- b. de behoefte aan de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan,
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen, mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast, en
- d. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. kwekerijen, als bedoeld in artikel 1 onder 1.48, niet zijn toegestaan, tenzij het betreft kwekerijen die bestaan op het tijdstip van het inwerkingtreding van het plan;
 2. een niet-grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij';
 3. een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak is toegestaan;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschaps- en natuurwaarden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen welke zijn opgenomen in artikel 33 lid 33.1;
- c. het weiden van vee;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. een paardenhouderij, uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. een rijhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', met dien verstande dat de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1200 m² of indien de bestaande oppervlakte van het rijgedeelte meer dan 1200 m² bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- g. het weiden van paarden voor een veterinaire centrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veterinaire centrum';
- h. een poel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - poel';
- i. het gebruik van de aanwezige bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaande schuren';
- j. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- k. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- l. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Beulekamperweg 5	caravanstalling, met dien verstande dat de oppervlakte van de caravanstalling op het adres niet meer mag bedragen dan 1.000 m ²
Bulderweg 8	herstelinrichting voor motorvoertuigen, met dien verstande dat de vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 340 m ²
Kamersteeg 3A	- Caravanstalling max. 622 m ² - Landwinkel max. 50 m ² - Activiteitenruimte max. 190 m ² - Terras - Standplaats voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober
Oosterdorpstraat 141, Hoevelaken	Bed & Breakfast
Slichtenhorsterweg 65	- Opslag, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m ² . - Caravanstalling
Slichtenhorsterweg 67	Opslag, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m ² .

Spochthoornseweg 2	- Bed & Breakfast max. 46 m ² - Caravanstalling max. 650 m ²
Spochthoornseweg 4	Standplaats voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober

- m. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
 - n. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - o. groenvoorzieningen;
 - p. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- q. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
 - r. **bestaande** erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
 - s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 *Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak*

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen;
- b. in elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan is aangegeven in het desbetreffende bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven; woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' zijn niet inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane bedrijfswoningen;
- c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- d. andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- e. mestvergistingsinstallatie.

7.2.2 *Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak*

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, voorzieningen voor hooiopslag, windmolens en lichtmasten;
- b. kuilvoerplaten en voedersilo's uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen';
- c. bouwwerken behorende bij een paardenbak, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- d. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

7.2.3 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 7.2.1 en 7.2.2, gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;

- b. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- h. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- i. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
Bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen en mestvergistingsinstallatie	4,5	10
Bouwwerken voor mestopslag	-	6
Voedersilo's	-	12
Kuilvoerplaten	-	2
Erf of perceelsafscheidings op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken binnen het bouwvlak	-	10
Overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak	-	2

- j. de diepte van ondergrondse gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfsloods' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht en de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

7.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

7.3.4 Mestopslag en voedersilo's buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2, ten behoeve van het direct aansluitend aan het bouwvlak bouwen van:

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

mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwvlak is aangetoond,
- de gezamenlijke oppervlakte waarmee aansluitend aan het bouwvlak mag worden gebouwd voor bovengenoemde bouwwerken en voorzieningen niet meer bedraagt dan 2.500 m²,
- daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast, en
- de waarden en instandhoudingsdoelstellingen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de

aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk', 'overige zone - groene ontwikkelingszone', 'overige zone - natura 2000 gebied' en 'overige zone - polderlandschap' niet worden aangetast.

7.3.5 Het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van de bij het bedrijf of instelling behorende agrarische gronden ten minste 5 hectare bedraagt;
- b. de oppervlakte van de bij de woning, welke is voorzien van de bestemming 'Wonen', behorende agrarische gronden ten minste 1 hectare bedraagt;
- c. het aantal schuilgelegenheden per bedrijf, instelling of woning niet meer bedraagt dan 1 en per agrarisch bedrijf niet meer dan 2;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot de grens van het eigen bouwvlak en het bouwvlak van derden niet minder bedraagt dan 50 m;
- e. de oppervlakte per schuilgelegenheid niet meer dan 25 m² bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
- g. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- h. de schuilgelegenheid mag niet voorzien zijn van een fundering;
- i. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- j. de gronden niet zijn gelegen ten westen van de A28 en ten noorden van de Bunschoterweg.

7.3.6 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m², mitst daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

7.3.7 Het bouwen van kassen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a, voor het bouwen van teeltondersteunende kassen binnen elk bouwvlak met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m² en een bouwhoogte van 6 m, mits daardoor de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1, niet onevenredig worden aangetast.

7.3.8 Verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder i voor het verhogen van de goothoogte voor bedrijfsgebouwen tot maximaal 6 m en het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 m, met in achtneming van het volgende:

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

7.3.9 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3, onder i, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidings welke zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak tot bouwhoogte van 2 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

7.3.10 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder b ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.3.11 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

7.3.12 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 7.2.3 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, vakantie-appartementen, pension in pandig gastenverblijf en kampeerboerderij;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- d. het onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61, realiseren van dierenverblijven;
- e. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag;
- f. het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).

7.4.2 *Strijdig gebruik grondgebondenheid*

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

7.4.3 *Strijdig gebruik stikstof*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.7 van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Overzicht vergunningen Wet natuurbescherming, dan wel;
 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
- b. een toename van de stikstofemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke situatie is wel toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 1.13 Wet natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 2.9, vijfde lid, onder a, onder 1 van de Wet natuurbescherming.

7.4.4 *Ander toegestaan gebruik*

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

7.4.5 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

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

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

7.4.6 Voorwaardelijke verplichting Bunschoterweg 50, Nijkerk

Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel Bunschoterweg 50, zoals bedoeld in lid 7.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 9 Inrichtingsplan Bunschoterweg 50.

7.4.7 Voorwaardelijke verplichting Den Akker 10, Nijkerk

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het aangegeven bouwvlak mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 10 Inrichtingsplan Den Akker 10 van deze regels.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Kleinschalige nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit of de gronden zijn gelegen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- d. opslag- en stallingsbedrijven, met dien verstande dat buitenopslag en buitenstalling niet is toegestaan;
- e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. bezoekers- en cursuscentrum;
- g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten;
- i. horeca, zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed and breakfast-accommodaties, groepsaccommodatie, pension, **in pandig gastenverblijf** en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf of paardenhouderij mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestane gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
2. Binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte worden gebruikt:
 - a. tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van

recreatie en van zorg;

b. tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;

waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten genoemd onder a en b de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;

3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag binnen eenzelfde bouwvlak 1000 m² van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling van caravans/boten/campers van derden;
4. onverminderd het bepaalde onder 2 en 3, mag binnen eenzelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
5. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een bed and breakfast-accommodatie mag niet meer dan 50 100 m² bedragen;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
 - c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - d. trekkershutten met dien verstande dat:
 - de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - e. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer dan 500 m² bedragen, bovendien mag het aantal slaapplekken maximaal 40 bedragen en dient deze bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;
6. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen;
7. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
10. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
11. de waarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1 mogen niet onevenredig worden aangetast.

7.5.2 Paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.4.1 onder c, ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak en/of paddock ten dienste van de bewoners van een bedrijfswoning of woning welke is gelegen in een bouwvlak of bestemmingsvlak direct aansluitend aan de paardenbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, mits:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natura 2000 gebied';
- b. het ten hoogste één paardenbak en één paddock betreft bij hetzelfde bouwperceel per woning of bedrijfswoning;
- c. er geen mogelijkheid is om binnen het bouwvlak en binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf - Landelijk' een paardenbak te realiseren;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;
- e. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1200 m² bedraagt;
- f. de omvang van de paddock niet meer dan 500 m² bedraagt;
- g. de paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van

lichtmasten;

- h. de paardenbak **en/of paddock** door de visuele aspecten het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- i. de paardenbak **en/of paddock** niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

7.5.3 Vergroting oppervlakte aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep; **of** bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

7.5.4 Plaatsen zonnecollectoren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.5 ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het plaatsen van zonnecollectoren, mits:

- a. de zonnecollectoren ten dienste staan van een woning, bedrijfswoning, kleine woning, woongebouw of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak met een andere bestemming dan Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden;
- b. de grond waar de zonnecollectoren geplaatst worden direct grenst aan het bestemmingsvlak of bouwvlak waartoe de zonnecollectoren behoren;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de zonnecollectoren niet meer bedraagt dan 2 m;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- g. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
- h. het terrein waarop de zonnecollectoren staan worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

7.5.5 Uitbreiden niet-grondgebonden tak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1.a onder 3 en 7.4.2 ten behoeve van het uitbreiden van een bestaande niet-grondgebonden veehouderijtak, mits:

- a. het woon- en leefklimaat in de omliggende woningen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. artikel 7.4.3 in acht wordt genomen.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan zodanig te wijzigen, dat de, op de gronden als bedoeld in lid 7.1, aangegeven grens van een bouwvlak elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak, op de gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - polderlandschap', mag door het wijzigen met ten hoogste 50% worden vergroot;
- d. vergroting van het bouwvlak ten behoeve van het houden van een of meer runderen van niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven is niet toegestaan;
- e. indien het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij wordt gewijzigd, gelden de volgende aanvullende regels:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 2. de uitbreiding dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 3. in aanvulling van het bepaalde onder 1 geldt voor een (melk)rundveehouderij dat:
 - er geen sprake is van omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij;
 - aan de uitbreiding een grondgebruiksplan ten grondslag ligt;
- f. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij bezat;
- g. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', niet is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot tot ten hoogste 1 ha, mits:
 1. de noodzaak van de verschuiving of vergroting wordt aangetoond, en
 2. de inpassing van de voor niet-grondgebonden veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- h. behoudens het bepaalde onder g mag bovenop de vergroting met 30%, de oppervlakte van het bouwvlak door het wijzigen worden vergroot ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid;
- i. bestaande gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf en bestaande legaal aanwezige ondergeschikte nevenactiviteiten;
- j. de waarden als bedoeld artikel 33 in lid 33.1, mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- k. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig

worden geschaad;

- I. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie.

7.6.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlakken niet-grondgebonden veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' te vergroten tot maximaal 1,5 ha., zulks volgens de volgende regels:

- a. de noodzaak van de vergroting wordt aangetoond;
- b. de inpassing van de vergroting van het bouwvlak vindt op een zorgvuldige wijze plaats aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- c. in geval een bouwvlak van een niet-grondgebonden veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiverings-gebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak door het te wijzigen worden vergroot, mits:
 1. de extra bebouwing noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan de welzijnseisen; of
 2. het agrarisch bedrijf een omvang heeft van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij en het bedrijf op het moment van vaststelling van de reconstructieplannen door Provinciale Staten van Gelderland (Gelderse Vallei op 1 maart 2005) reeds deze minimale bedrijfsgrootte van 70 NGE waarvan minimaal 40 NGE voortkomend uit de niet-grondgebonden veehouderij bezat;
- d. de landschap- en natuurwaarden als bedoeld in artikel 33 lid 33.1 mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- g. het bedrijf neemt extra maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving op minimaal één van de onderstaande gebieden:
 1. dierwelzijn;
 2. landschappelijke inpassing, of
 3. milieu.

7.6.3 Wijzigingsbevoegdheid beëindigen niet-grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij', indien is komen vast te staan dat er geen sprake meer is van een niet-grondgebonden veehouderij.

7.6.4 Wijzigingsbevoegdheid opnemen aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het voorzien van de gronden van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal', mits:

- a. de gronden ten noorden van de Bunschoterweg niet worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal',
- b. de behoefte aan de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of de aanduidingen 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan,
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke

zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen, mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast, en

- d. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan.

Artikel 8 Bedrijf - Landelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfs woningen en	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²	Milieu-categorie ²⁾
Amersfoortseweg 164a	Hoveniersbedrijf	1	1.000	3.1
Amersfoortseweg 51a, 51b	Landbouwmechanisatiebedrijf	2	2.171	3.2
Appelsestraat 4-l	Landbouwmechanisatiebedrijf en opslag	0	895	3.2
Appelsestraat 4c	Landbouwmechanisatiebedrijf	1	2.066	3.2
Barneveldseweg 103, 105, 107	Loonbedrijf	2	2.860	3.1
Barneveldseweg 112	Veterinair centrum	0	1.294	3.1
Barneveldseweg 122, 124, 126	Paardenbedrijf met een daarbij behorend museum, hotel en restaurant	2	7.100	3.1
Beulekamperweg 4	Loonbedrijf	1	2.500	3.1
Bulderweg 18	Loonbedrijf	1	4.250	3.1
Bulderweg 12a	Hoveniersbedrijf	0	200	3.1
Buntweg 8	Coachings- en trainingsbedrijf met max. 6 paarden	1	256	3.1
Den Akker 13	Hoveniersbedrijf	1	350	3.1
Domstraat 20a	Hoveniersbedrijf	0	1.110	3.1
Domstraat 55, 57	Loonbedrijf, sloopbedrijf	2	3.500	3.1
Domstraat 60, 60a	Transportbedrijf/loonbedrijf/machinehandel	1	1.861	3.1
Domstraat 65	Loonbedrijf	1	2.500	3.1
Domstraat west 6	Mestopslag, hoveniersbedrijf en caravanstalling	1	1.111	3.1
Hoevelakenseweg 1/1a	Loonbedrijf	2	2.581	3.1
Hooglandseweg 13	Kattenpension/hondenschool	1	300	3.2
Laakweg 1a	Poeliersbedrijf	0	300	3.1

Laakweg 10a	- Groothandel in eieren - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in horecaproducten' uitsluitend voor een groothandel in horecaproducten	1	910, met dien verstande dat: - de oppervlakte ten behoeve van groothandel in eieren niet meer mag bedragen dan 655; - de oppervlakte ten behoeve van groothandel in horecaproducten niet meer mag bedragen dan 255;	3.1
Laakweg 110	Loon- en hoveniersbedrijf	1	2.500	3.1
Nieuwe Voorthuizerweg 8	Dierenpension	1	1.000	3.2
Nieuwe Voorthuizerweg 15	Veterinair centrum	1	1.308	3.1
Nieuwe Voorthuizerweg 32	Hoveniersbedrijf	1	750	3.1
Nijkerkerstraat 47	Rietdekkersbedrijf/kantoor/-opslag	1	1.110	2
Prinsenweg, achter nr. 2	Dierenkliniek/dierenverloskun depraktijk	0	400	3.1
Prinsenweg 33/33a	Loonhandel, strohandel, caravanstalling en opslag	2	2.890	3.1
v. Dijkhuizenstraat 1	Poeliersbedrijf	0	250	3.2
v. Dijkhuizenstraat 14	Loonbedrijf	1	450	3.1
Veenwal 22a	Hoveniersbedrijf	1	493	2
Veenwal 36	Holistisch paardencentrum	1	1.325	3.1
Veenwal 36a	Hoveniersbedrijf	1	1.050	3.1
Wallersteeg 73	Hoveniersbedrijf - opslag van geurende stoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag'	1	540	3.1
Weldammerlaan 18	Hoveniersbedrijf	1	375	3.1
Wolfsesteeg 6	Loonbedrijf	1	325	3.1
¹⁾ exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen ²⁾ Deze categorieën zijn gebaseerd op 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, VNG, editie 2009'				

- b. wonen, voorzover in de tabel in lid 8.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning'.
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- d. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- e. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- f. groenvoorzieningen;

- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met uitzondering van detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge lid 8.1 onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten.

8.2 *Bouwregels*

8.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 8.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

8.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 8.1 is aangegeven;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- h. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven of indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Niet inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5

Overige overkappingen	3	6
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Overige andere bouwwerken		10

- j. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 *Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

8.3.2 *Verhogen goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder i ten behoeve van het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 12 m, mits:

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

8.3.3 *Vergroten oppervlakte van gebouwen en overkappingen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder a ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen indien de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen in verband met dierenwelzijn.

8.3.4 *Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

8.3.5 *Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

8.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

8.3.7 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.3.8 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

8.3.9 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 8.2.2 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

8.3.10 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.2 onder j voor wat betreft de maximale oppervlakte tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan **bestaande en/of nieuwe** bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone -extensiveringsgebied en overige zone - Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland **de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;**
 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van grond voor buitenopslag, tenzij buitenopslag op een legale wijze tot stand is gekomen dan wel de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag', met dien verstande dat de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m.

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting Nieuwe Voorthuizerweg 15

1. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel

- 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen, zoals bedoeld in lid 8.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 17 Erfinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 15;
2. 2.140 m² van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient te zijn gesloopt binnen een half jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen, zoals bedoeld in lid 8.2.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting Nieuwe Voorthuizerweg 32

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen, zoals bedoeld in lid 8.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 18 Erfinrichtingsplan Nieuwe Voorthuizerweg 32;

8.4.4 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

- a. de aanwezige daken van bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren te bevestigen;
- b. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 — Buitenopslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4; ten behoeve van het gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag onder de voorwaarden dat:

- a: de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn dient te worden gesitueerd;
- b: de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c: er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

8.5.3 Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1, sub a en ten behoeve van het vestigen van landelijke bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving lager dan wel gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane bedrijven, mits:

- a. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande milieusituatie;
- c. het te vestigen landelijke bedrijf binnen maximaal categorie 3.1 of een lagere milieucategorie valt, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die genoemd worden in Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. het geen Wgh-inrichtingen, Bevi-inrichtingen, detailhandel of tankstations zijn;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse;
- f. er aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Vergroten bestemmingsvlak

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

- a. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- b. de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het huidige bestemmingsvlak;
- c. de afstand van de bestemmingsgrens van het vergrote bestemmingsvlak tot de bestemmingsgrens van het huidige bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 10 m;
- d. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 2. 'overige zone - natura 2000 gebied';
 3. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

8.6.2 Vergroten bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte, met inachtneming van het volgende:

- a. de gronden mogen niet zijn gelegen ten westen van de A28;
- b. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- c. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 2. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- h. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
- i. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in sublid 8.2.2 sub a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m² 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

8.6.3 Bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch'

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

- a. de totale vloeroppervlakte bebouwing ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak, met dien verstande dat de vloeroppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 2. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
- b. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- d. het te vestigen bedrijf moet genoemd worden in categorie 1 en 2 van Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan ecologische en landschappelijke waarden;
- f. er aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt;
- g. uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen mag worden gebruikt voor als bedrijfswoning ten behoeve van de nieuwe bestemming;
- h. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Oppervlakte hergebruik of nieuwbouw	Te slopen oppervlakte bij hergebruik	Te slopen oppervlakte bij nieuwbouw
tot 500 m ²	Geen sloopeis	zelfde oppervlak
501 - 750 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
751 - 1.000 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel

Oppervlakte hergebruik of nieuwbouw	Sloopeis
tot 500 m ²	zelfde oppervlak
501 - 1000 m ²	tweemaal zoveel

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

wordt toegepast.

8.6.4 Toestaan buitenopslag bij bedrijf

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

- a. de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn dient te worden gesitueerd;
- b. de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. buitenopslag wordt vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- d. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- f. om een bepaalde oppervlakte buitenopslag toe te staan, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m² 1 m² sloop moet plaatsvinden.

Artikel 9 Bedrijf - Niet Agrarisch

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

Adres				Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²	Milieucategorie ²⁾
Appelstraat 6				Metaalbewerkingsbedrijf	1	400	3.2
Akkerweg 10				Bouwbedrijf	1	275	3.1
Amersfoortseweg 103				Garagebedrijf, benzinepomp	1	850	2
Amersfoortseweg 111a				Garagebedrijf	0	300	2
Amersfoortseweg 115a				Garagebedrijf	1	328	2
Amersfoortseweg 118				Slachterij	1	4.750	3.2
Amersfoortseweg 120a				Groothandel	1	3.030	3.1
Amersfoortseweg 130				Kantoor	1	133	1
Amersfoortseweg 148				Transportbedrijf	1	650	3.1
Amersfoortseweg 172				Garagebedrijf	1	620	2 3.1
Amersfoortseweg 55				Transportbedrijf	1	490	3.1
Amersfoortseweg 57c				Opslag	0	450	2
Amersfoortseweg 96, v. Dijkhuizenstraat 2a				Groothandel	1	2.195	2 3.1
Barneveldseweg 113, 115				Tankstation, bromfietsen- en motorenzaak	1	185 355	4.1
Barneveldseweg 138				Poeliersbedrijf / opslag	1	510	2
Bulderweg 2				Slachterij	1	1.300	3.2
Bulderweg ongenummerd, tegenover nummer 3a				Caravanstalling	0	1.275	2
Bunschoterweg 15	Opleidingscentrum incl. kantoor	0	426	2			
Bunschoterweg 41a, 43				Bouwbedrijf	2	566	2
Deuverdenseweg 15				Groothandel	1	1.064	2
Domstraat west 3				Bouwbedrijf	1	560	3.2
Hofweg 5				Opslag, handel/verwerking visvoerders en hengelsportartikelen	1	1.212	3.1

Klaarwaterweg 13	Loodgietersbedrijf	1	503	3.1
Klaarwater 4	Transportbedrijf	1	424	3.1
Laakweg 7, 11a	Groothandel	1	1.974 1.995	3.1
achter Laakweg 18	Transportbedrijf	0	487	3.1
Laakweg 22	Groothandel	1	768	3.1
Middelaarseweg 1	Opslag	1	408	2
Middelaarseweg 3	Opslag	0	500	2
Middelaarseweg 9	Bouwbedrijf en opslag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' 86,5 m² van de bebouwing uitsluitend mag worden gebruikt voor opslag.	1	1.485	3.2
Naaldenkoperweg 11, 11a	Garage	1	560	2
Nieuwe kerkstraat 16b	Autobedrijf	0	3.531	2
Nieuwe Voorthuizerweg 20	Metaalbewerking	1	525	3.2
Nieuwe Voorthuizerweg 5	Houthandel	1	1.025	3.1
Nijkerkerstraat 45a	Taxibedrijf	1	685 495	2
Oosterdorpsstraat 107a en b	Bouwbedrijf	0	1.000	3.1
Oosterdorpsstraat 107c	Keukencentrum	0	325	1
Penningweg 4	Kantoor, bedrijf	1	408	1
Schoenlapperweg 6; 6a	Metaalbewerking - Autobedrijf met ondergeschikte spuitinrichting - kantoor op de verdieping van één van de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'	1	1.650 1.700	3.2 2
Schoolstraat 46	Autosloperij	0	2.340	3.2
Schoolstraat 62	Metaalbewerking	1	410	3.2 4.1
Schoolstraat 91a	Reparatiebedrijf	1	120	2
Schoolstraat 92a	Metaalbewerking	1	717	3.1
Slichtenhorsterweg 14	Elektrotechnisch installatiebedrijf	1	349	3.1
Slichtenhorsterweg 20	stomerij/wasserette	2	350	3.1
v. Dijkhuizenstraat 12	Autosloperij	1	4.000	3.2
Veenwal 28	Autoherstelbedrijf	0	355	3.1 2
Vrouwenweg 1c	Groothandel	1	2.450	3.1

Vrouwenweg 2	Transportbedrijf en het tanken van 5 vrachtauto's van derden tot maximaal 1.500 liter dieselolie per voertuig per week.	1	415	3.1
Westerdorsstraat 68, 68a	Kantoren	0	896	1
Westerdorsstraat 76	Kantoor	0	186	1
Westerdorsstraat bij 97	Kantoor	0	99	1
Westerdorsstraat 105a	Kantoor	0	240	1
¹⁾ exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen ²⁾ Deze categorieën zijn gebaseerd op 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, VNG, editie 2009'				

- b. wonen, voorzover in de tabel in lid 9.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning'.
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- d. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- e. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met uitzondering van detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge lid 9.1 onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten.

9.2 **Bouwregels**

9.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 9.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

9.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 9.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 9.1 is aangegeven;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie,

mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:

1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
 - f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
 - g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
 - h. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
 - i. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven of indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Niet inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping bij tankstation	-	5,5
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Overige overkappingen	3	6
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Overige andere bouwwerken		10

- j. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 70 m², en minder dan 150 m² niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

9.3.2 Het toestaan van overkappingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder i, voor platafgedekte overkappingen bij benzinestations tot een maximale oppervlakte van 100 m².

9.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

9.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

9.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

9.3.6 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;

- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

9.3.7 *Verhogen goothoogte bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

9.3.8 *Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 9.2.2 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

9.3.9 *Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.2 onder j voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan **bestaande en/of nieuwe** bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 - 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 - 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone =extensiveringsgebied en overige zone = Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 - 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 - 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 - 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk; dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderlandde inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 - 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van grond voor buitenopslag, tenzij buitenopslag op een legale wijze tot stand is gekomen dan wel de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag', met dien verstande dat de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.4.2 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

- a. de aanwezige daken van bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren te bevestigen;
- b. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m² bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 —Buitenopslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4, ten behoeve van het gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 20 % van de onbebouwde gronden tot een maximum van 500 m² gebruikt mag worden ten behoeve van buitenopslag;
- b. de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn dient te worden gesitueerd;
- d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

9.5.3 Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 sub a en ten behoeve van het vestigen van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving lager dan wel gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane bedrijven, mits:

- a. de belangen van eigenaren/gebruikers van de nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande milieusituatie;
- c. het te vestigen bedrijf binnen maximaal categorie 3.1 of een lagere milieucategorie valt, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die genoemd worden in Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. het geen Wgh-inrichtingen, Bevi-inrichtingen, detailhandel of tankstations zijn;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse;
- f. er aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Vergroten bestemmingsvlak

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

- a. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- b. de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het huidige bestemmingsvlak;
- c. de afstand van de bestemmingsgrens van het vergrote bestemmingsvlak tot de bestemmingsgrens van het huidige bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 10 m;
- d. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 2. 'overige zone - natura 2000 gebied'
 3. 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

9.6.2 Vergroten bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte, met inachtneming van het volgende:

- a. de gronden mogen niet zijn gelegen ten westen van de A28;
- b. de behoefte aan de uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- c. de totale oppervlakte in het totaal maximaal 1.000 m² bedraagt per bestemmingsvlak, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 2. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- h. er mag geen significante aantasting plaatsvinden van ecologische waarden;
- i. om een bepaalde oppervlakte nieuw te bouwen aanvullend op de bestaande oppervlakte genoemd in sublid 9.2.2 sub a, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen op basis van de in de onderstaande tabel genoemde staffeling:

hergebruik of nieuwbouw	sloopeis
tot 500 m ²	dezelfde oppervlakte
501 - 1000 m ²	driemaal zoveel

hergebruik of nieuwbouw	te slopen hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	dezelfde oppervlakte	tweemaal zoveel
501 - 750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751 - 1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

met dien verstande dat:

1. de staffeling is gebaseerd op de in totaal na de wijziging toegestane oppervlakte aan gebouwen, waarbij de sloopeis geldt voor de oppervlakte aan gebouwen die wordt toegevoegd aan de oppervlakte die op grond van sublid 9.2.2 sub a reeds is toegestaan, gerelateerd aan de plaats die deze toe te voegen oppervlakte in de in de bovenstaande tabel genoemde staffeling inneemt;
2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk; dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

9.6.3 Toestaan buitenopslag bij bedrijf

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

- a. maximaal 20 % van de onbebouwde gronden tot een maximum van 500 m² gebruikt mag worden ten behoeve van buitenopslag;
- b. de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn dient te worden gesitueerd;
- c. de hoogte van buitenopslag niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. buitenopslag wordt vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- e. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- g. om een bepaalde oppervlakte buitenopslag toe te staan, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m² 1 m² sloop moet plaatsvinden.

Artikel 10 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen kabels en leidingen, afschermdende en andere groenvoorzieningen, wegen, paden en verhardingen, evenals erfentluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ²
Berencamperweg 24	Sluis	0	250
Bunschoterweg 47b	waterwinbedrijf	0	7.000
Laakweg ongenummerd	Elektriciteit verdeel/ontvangststation	0	104
Nekkeveld ongenummerd	Baken vliegverkeer	0	8
Nieuwe kerkstraat ongenummerd	Gasdistributie, waterzuivering	0	10
Oosterdorpsstraat 135	nutsvoorziening	0	12
v. Dijkhuizenstraat ongenummerd	2 gasdrukregel-meetstations	0	90
Amersfoortseweg 166	1 gasdrukregel-meetstation	0	4
Hoef 2	1 gasdrukregel-meetstation	0	4
Nieuwe Voorthuizerweg 2	1 gasdrukregel-meetstation	0	4

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 10.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waarbij ondergronds bouwen niet is toegestaan.

10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 10.2.1, gelden de volgende regels:

- het aantal bedrijfswoningen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 10.1 is aangegeven;
- de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 8 m;
- de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	3,5
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor platafgedekte bedrijfsgebouwen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

Artikel 11 Bos

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende bosgebieden en daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden, en
- b. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
- c. een beheergebouw ten behoeve van het beheer van een landgoed, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw';
- d. bestaande wegen, paden en verhardingen, evenals erfonthoudingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- b. een beheergebouw ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beheergebouw' met een oppervlakte van niet meer dan 400 m²;
- c. andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Het bouwen van gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond, de in artikel 33 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast en rekening wordt gehouden met de belangen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

Het bepaalde in artikel 36 is van toepassing.

Artikel 12 Detailhandel

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²
Hooglandseweg 19, 21	Meubelzaak en opslag t.b.v. meubelzaak	1	423
Hooglandseweg 19a	Bloemen- en plantenhandel	1	92
Schoolstraat 30	(brom)fietsen- en motorenzaak	1	510
Schoolstraat 35	dierenbenodigdheden	1	756
Schoolstraat 37	Radio- en t.v.-handel c.a. en wonen op de verdieping.	1	375
Schoolstraat 73b	Dierenbenodigdheden	0	208
¹⁾ exclusief bedrijfswoningen			

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- c. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 12.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 12.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 12.1 is aangegeven;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie,

mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:

1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- e. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- f. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Niet-inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder d respectievelijk f, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

12.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

12.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

12.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die uit het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

12.3.5 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder c ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

12.3.6 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder g ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

12.3.7 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder e ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 12.2.2 onder e, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

12.3.8 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.2 onder h voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan bestaande en/of nieuwe bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone -extensiveringsgebied en overige zone - Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m², met dien verstande dat de

- oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

Artikel 13 Groen

13.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, watergangen en waterpartijen;
- b. een sluizencomplex, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals picknickplaatsen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. bestaande parkeervoorzieningen;
- f. bestaande wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen. .

13.2 *Bouwregels*

Op de gronden als bedoeld in lid 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m, en een oppervlakte van maximaal 20 m², en
- b. andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

13.3 *Afwijken van de bouwregels*

13.3.1 *Verhogen bouwhoogte gebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van gebouwen tot een bouwhoogte van 5 m en een oppervlakte van 30 m², mits de noodzaak daarvan is aangetoond.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²
Arkersluisweg 31	Horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, niet zijnde een hotel of pension.	0	185
Nijkerkerstraat 43a	Café-restaurant	1	488
Putterstraatweg 5, 7, 9, 11	Restaurant, hotel, kantoor	0	2.563
¹⁾ exclusief bedrijfswoningen			

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- c. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. erfontsluitingswegen en -paden, mede ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 14.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 14.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 14.2.1, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, voor zover het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak;
- b. het aantal bedrijfswoningen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 14.1 is aangegeven;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is

gebouwd;

- d. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- g. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Niet-inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- j. in afwijking van het bepaalde onder sub g, bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen op het adres Arkersluisweg 31 respectievelijk 4 m en 8 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Het toestaan platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder e respectievelijk g, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

14.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder d, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

14.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

14.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

14.3.5 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder d ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

14.3.6 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder h ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

14.3.7 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder f ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 14.2.2 onder f, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

14.3.8 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.2.2 onder i voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan **bestaande en/of nieuwe** bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone -extensiveringsgebied en overige zone - Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het **buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld**;
 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de

- oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

14.5 *Wijzigingsbevoegdheid ander soort horecabedrijf*

14.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid ander soort horecabedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 14.1 wordt gewijzigd in een ander soort horecabedrijf, mits:

- a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het andere soort horecabedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het betreffende horecabedrijf, zoals genoemd in lid 14.1,
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot, en
- c. het ander soort horecabedrijf niet is of omvat een discotheek of soortgelijke inrichting.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²
Barneveldseweg 148, 150, 152	Kerk	2	240
Barneveldseweg 178, 178a	Molen	1	215
Barneveldseweg 182, 184	School	1	605
Hoewelakerveenweg ongenummerd	Dierenbegraafplaats	0	50
Keienweg 18	Dagopvang van zorgbehoevende ouderen	1	350 654
Oude Amersfoortseweg ongenummerd	Begraafplaats	0	0
Veenwal 6	Expositieruimte	0	444
Voorthuizerweg 5	Opleidingscentrum met overnachtingsmogelijkheden, een camping met maximaal 80 kampeermiddelen in de periode van 1 maart t/m 31 oktober en ondergeschikte horeca zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a	1	1.100
Vrouwenweg 1	Kerk	2	380
Zeedijk 6	Museum, stoomgemaal en ondergeschikte horeca zoals is bedoeld in artikel 1 sub 1.40 onder a	0	430
¹⁾ exclusief bedrijfswoningen			

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- c. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. erfontsluitingswegen en -paden, mede ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.

15.2 **Bouwregels**

15.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op de gronden als bedoeld in lid 15.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 15.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

15.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 15.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen en de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 15.1 is aangegeven;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- d. op het adres Voorthuizerweg 5 is uitsluitend op de **begane grond** een in pandige bedrijfswoning toegestaan. De inhoud mag niet meer bedragen dan 350 **680** m³;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- g. de dakhelling van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van niet-in pandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Niet-in pandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder f respectievelijk h, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

15.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder c, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

15.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

15.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

15.3.5 *Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder c ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

15.3.6 *Verhogen goothoogte bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

15.3.7 *Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 15.2.2 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

15.3.8 *Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.2.2 onder j voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan **bestaande en/of nieuwe** bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone -extensiveringsgebied en overige zone - Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;

5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Wijzigingsbevoegdheid ander soort maatschappelijke voorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 15.1 wordt gewijzigd in een ander soort maatschappelijke voorziening, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening, mits:

- a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het andere soort maatschappelijke voorziening, zoals genoemd in lid 15.1;
- b. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid rekening wordt gehouden met de belangen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, geen lichtmasten zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Het bouwen van gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond,
- b. de in lid 16.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

Het bepaalde in artikel 36 is van toepassing.

Artikel 17 Recreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Adres	Nadere bestemming	Aantal recreatie-verblijven	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen ¹⁾ in m ²
1 ^e Kruishaarseweg 9	Camping Recreatiepark met horeca-activiteiten ²⁾ en een groepsaccommodatie (max. 100 personen)	63	1	715 940
1 ^e Kruishaarseweg ongenummerd	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Barneveldseweg 123-01	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Barneveldseweg ongenummerd	volkstuinten	n.v.t.	0	4
Drostenweg 2-01	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Hemmelerweg 1	gastenverblijf	n.v.t.	0	n.v.t.
Keienweg 19	recreatiewoning	1	0	bestaande omvang
Prinsenweg 10a	recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Prinsenweg 18	vakantieoord	31	0	
Prinsenweg 21	Recreatiepark ²⁾	3	1	220
Prinsenweg 21-01	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Prinsenweg 22	Recreatiepark	190	0	300
Putterstraatweg ongenummerd	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Scheidingsweg 9	Camping ²⁾	125	1	1.857
Veenwal ongenummerd	Volkstuinen	n.v.t.	0	4
Voorthuizerweg 1	Bungalowpark ²⁾	12	1	n.v.t.
Voorthuizerweg 13	Camping ²⁾	40	1	506
Voorthuizerweg 13	Recreatiepark	23	0	90
Voorthuizerweg 6	recreatiepark	18 12	0	n.v.t.
Woudweg 5a	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.

Woudweg 5b	Vrijstaande recreatiewoning	n.v.t.	0	n.v.t.
Woudweg 15	Recreatiepark	6	0	n.v.t.
¹⁾ bij verblijfsrecreatieterreinen betreft dit de centrale voorzieningen, zoals een kampwinkel, administratieve ruimten, sanitaire voorzieningen; recreatieverblijven-, stacaravans en kampeermiddelen worden niet meegeteld.				
²⁾ uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie toegestaan				

- b. wonen, voorzover in de tabel in lid 17.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- d. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- e. erfontsluitingswegen en -paden, mede ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 17.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 17.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

17.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 17.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieverblijven en het aantal bedrijfswoningen, mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 17.1 is aangegeven;
- b. binnen een afstand van 5 m tot enige perceelsgrens mogen uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd;
- c. van een recreatieverblijf met bijbehorende bergruimte mag de oppervlakte niet meer dan 75 m², én de inhoud niet meer dan 300 m³ bedragen of indien de bestaande oppervlakte respectievelijk inhoud meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte respectievelijk inhoud;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van de betreffende voorziening is gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:
 - 1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- g. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- h. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- i. de dakhelling van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- j. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte

van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Niet-inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Gebouwen op volkstuinen	-	2,5
Recreatieverblijf	3 ¹⁾	8 ¹⁾
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10
¹⁾ Indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande goothoogte respectievelijk bouwhoogte		

k. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder f, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

17.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder f, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

17.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder f, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

17.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder f ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- b. de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

17.3.5 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder j ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

17.3.6 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 onder h ten behoeve van het toestaan van een ander dakhelling dan is voorgeschreven in lid 17.2.2 onder h, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

17.3.7 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 17.2.2 onder k voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan bestaande en/of nieuwe bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits

de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;

- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 - 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 - 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone =extensiveringsgebied en overige zone = Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 - 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 - 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 - 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk; dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare slooppoppervlakte afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 - 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan permanente bewoning van stacaravans, recreatieverblijven- en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

Artikel 18 Sport - Manege

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ²
Blokhuizersteeg 9	Manege, kampeerboerderij	2	5.050 ^{*)}
Hogebrinkerweg 44	Manege	1	2.500
Slichtenhorsterweg 8	Manege	1	2.083 2.157
*) waarvan maximaal 300 m ² aan verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel in aanverwante artikelen			

- b. wonen, voorzover in de tabel in lid 18.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan en ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning';
- c. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij maneges tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- e. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 18.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 18.1, uitsluitend worden gebouwd:

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

18.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 18.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen, mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 18.1 is aangegeven;
- b. binnen een afstand van 5 m tot enige perceelsgrens mogen uitsluitend andere bouwwerken, worden gebouwd;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van de betreffende voorziening is gebouwd;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³, met

dien verstande dat herbouw van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde bedrijfswoning niet meer bedraagt dan:

1. 600 m³ voor bedrijfswoningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 2. de bestaande inhoud van bedrijfswoningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15°;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- h. de dakhelling van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- j. de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Niet-inpandige bedrijfswoningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping bij een zwembad	-	1,5
Recreatieverblijf	3 ¹⁾	8 ¹⁾
Erf- of perceelsafscheidings op te minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10
¹⁾ Indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande goothoogte respectievelijk bouwhoogte		

- k. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 60 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder d, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

18.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

18.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

18.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder d ten behoeve van het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de bedrijfswoning en het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- de bestaande bedrijfswoning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

18.3.5 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder j ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

18.3.6 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder g ten behoeve van het toestaan van een ander dakhelling dan is voorgeschreven in lid 18.2.2 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

18.3.7 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 150 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.2.2 onder k voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tussen de 70 m² en 150 m² en kan worden toestaan dat een grotere oppervlakte aan **bestaande en/of nieuwe** bijgebouwen wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- c. sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen die behoren bij de betreffende woning waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende bedrijfswoning en onder het overgangsrecht vallen;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen reconstructiewetzone -extensiveringsgebied en overige zone - Gelders Natuurnetwerk voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het **buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld**;
 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

18.3.8 Vergroten oppervlakte van gebouwen en overkappingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder k **18.2.1 onder a en 18.1 onder a** ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen indien de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de eisen in verband met dierenwelzijn.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan permanente bewoning van recreatieverblijven- en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, zoals nader zijn aangeduid ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zoals is weergegeven in de navolgende tabel:

Aanduiding	Verkeersdoeleinden
'specifieke vorm van verkeer - categorie 1'	Snelwegen met gescheiden rijstroken, op- en afritten en bermen en bermsloten, geluidwerende voorzieningen
'specifieke vorm van verkeer - categorie 2'	Doorgaande gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, geluidwerende voorzieningen
'specifieke vorm van verkeer - categorie 3'	Lokale stroomwegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten
'specifieke vorm van verkeer - categorie 4'	Fietspaden en voetpaden

- b. wegen en paden, gelijk- of ongelijkvloers ten opzichte van de weg, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overbrugging';
- c. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

19.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 19.2.1, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte in m
Viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
Verkeerstekens, palen en masten op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - categorie 1'	20
Verkeerstekens, palen en masten op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - categorie 2' en 'specifieke vorm van verkeer - categorie 3'	6
Geluidwerende voorzieningen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - categorie 1' en 'specifieke vorm van verkeer - categorie 2'	6
Overige andere bouwwerken	6

Artikel 20 Verkeer - Railverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen met daarbij behorende voorzieningen, bermen, paden en watergangen;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 20.1, mogen uitsluitend worden gebouwd ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken, zoals schakel- en kabelkasten, bovenleidingen, sein- en andere masten, verkeerstekens, viaducten, overeginstallaties en geluidwerende voorzieningen.

20.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 20.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 10 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Verhogen bouwhoogte gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van gebouwen tot een bouwhoogte van 5 m, mits de noodzaak daarvan is aangetoond.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, vaarwegen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden,
- b. waterhuishouding, waaronder begrepen een sluizencomplex ter plaatse van de aanduiding 'sluis',
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden,
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

21.2 Bouwregels

1. Op de gronden als bedoeld in lid 21.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, aanlegsteigers voor recreatief medegebruik, dammen en bruggen.
2. De bouwhoogte van de andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²,
- b. bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de netto oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt,
- c. wonen in combinatie met agrarische nevenactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch',
- d. wonen in combinatie met een landgoed, voorzover de gronden gelegen zijn binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Buitenplaats',
- e. een dierenkliniek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dierenkliniek',
- f. stalling van maximaal 7 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stalling',
- g. caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' en ter plaatse van de bestaande legaal tot stand gekomen locaties, en
- h. inpandige opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag' en ter plaatse van de bestaande legaal tot stand gekomen locaties;
- i. tuinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 22.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
- c. een zwembad met een overkapping met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. hooiberg met een maximale oppervlakte van 40 m² en een dakhelling van minimaal 15° ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch';
- e. hooiberg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hooiberg';
- f. een mestplaat, met een maximale oppervlakte van 25,6 m², een maximale inhoud van 6 m³ en een maximale bouwhoogte van 2,5 m, of:
 - 1. indien de bestaande vergunde oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale inhoud van 10 m³ en een maximale bouwhoogte van 1 m, indien dit noodzakelijk is vanwege opslag tijdens het uitrijverbod;
- g. een mestplaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit agrarisch', met een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale inhoud van 10 m³ en een maximale bouwhoogte van 1 m;
- h. overige andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- i. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de woning en bijgebouwen tot een diepte van 4 m.

22.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 22.2, gelden de volgende regels:

- a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; woningen welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' zijn inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane woningen;
- b. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
 2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige andere bouwwerken mogen buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³,
 1. met dien verstande dat herbouw van de woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde woning niet meer bedraagt dan:
 - 600 m³ voor woningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;
 - de bestaande inhoud van woningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³.
 2. Tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' anders is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' geldt dat de gezamenlijke inhoud van de woningen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume';
- d. de inhoud van een woning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- e. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- g. indien de woningen zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneen te worden gebouwd;
- h. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- i. de dakhelling van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- j. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m² dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' (m²), met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte en
 2. 150 m² bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grote woning', of, indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 400 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
 3. 150 m² bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' of, indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 400 m², met dien verstande dat een hooiberg met een maximale oppervlakte van 40 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
 4. de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', in

afwijking van sub 3;

, met dien verstande dat in afwijking van sub 1 op het perceel aan Appelsestraat 1 te Nijkerk de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan;

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

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Woningen	3,5	8
Woningen ter plaatse van de aanduiding 'landhuis'	6	10
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, waaronder afscheidingen voor paardenbakken.	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten	-	5

, of indien de bestaande goot- en bouwhoogte van bijgebouwen meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen, niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;

- m. binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' mag één landhuis met een inhoud van maximaal 1.500 m³, worden gebouwd, waarbij het aantal wooneenheden maximaal 3 mag bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 1,5 m ² sloop inzetbare sloopmeters voor iedere m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' - voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het

buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;

5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

22.3.2 *Vergroten inhoud woning met aangrenzende deel*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal woningen niet toeneemt.

22.3.3 *Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

22.3.4 *Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m² bij sloop*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder j ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte aan (bestaande) bijgebouwen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een woning niet meer bedraagt dan 400 m², met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het perceel, binnen de bestemming wonen achter de voorgevelrooilijn, mag worden bebouwd;
- c. er sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen waarbij geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw **bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte** er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning;
 2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -extensiveringsgebied' en 'overige zone - gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten slooppoppervlakte;
 3. uitsluitend indien de slooptmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- d. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- e. de te stopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland **de inzetbare slooptmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld.**

22.3.5 Vergroten oppervlakte bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch'

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder j.3 ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' ten behoeve van het voldoen aan eisen met betrekking tot het dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet wordt uitgebreid.

22.3.6 Het toestaan van platafgedekte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder h, voor platafgedekte bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² mits daardoor de waarden als bedoeld in lid 22.1, niet onevenredig worden aangetast.

22.3.7 Herbouw van de woning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder c ten behoeve van het herbouwen van de woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

- a. de omliggende functies van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de bestaande woning is gesloopt binnen 6 maanden na beëindiging van de vergunde bouwwerkzaamheden;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- d. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

22.3.8 Verhogen goothoogte woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder t **k** ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

22.3.9 Wijzigen dakhelling van de woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder g ten behoeve van het toestaan van een andere dakhelling dan is voorschreven in lid 22.2.2 onder g, met dien verstande dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.

22.3.10 Verhogen goothoogte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder t **k** ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van bijgebouwen, met dien verstande dat:

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

22.3.11 Wijzigen situering bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder i ten behoeve van het bouwen van:

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

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

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen op het perceel aan Kamersteeg 4 te Nijkerk, indien het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' aan de Kamersteeg 4 niet is ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 26 Inrichtingsplan Kamersteeg 4;
- b. wonen op het perceel aan Arkersluisweg 30, indien geen sloop heeft plaatsgevonden van alle bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' aan Arkersluisweg 30 van alle bijgebouwen boven de 150 m².

22.4.2 Voorwaardelijke verplichting De Veenhuis 7

Binnen 0,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van een woning op het perceel De Veenhuis 7, zoals bedoeld in lid 22.2, dient het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' aan de Veenhuis 7 te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 11 Inrichtingsplan De Veenhuis 7 op bladzijde 9.

22.4.3 Voorwaardelijke verplichting Beulekamperweg 7

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van de twee woningen aan de Beulekamperweg 7, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 22 Wonen in te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 13 Inrichtingsplan Beulekamperweg 7.

22.4.4 Voorwaardelijke verplichting Klaarwaterweg 12-12a

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van een woning aan de Klaarwaterweg 12-12a, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 14 Erfadvies Klaarwaterweg 12-12a.

22.4.5 Voorwaardelijke verplichting Slichtenhorsterweg 18c

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 16 Erfinrichtingsplan Slichtenhorsterweg 18c.

22.4.6 Voorwaardelijke verplichting Woudweg 18a

Binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 19 Erfinrichtingsplan Woudweg 18a.

22.4.7 Voorwaardelijke verplichting Schoolstraat 111-113 Nijkerkerveen

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van één of twee woningen, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 20 Erfinrichtingsplan Schoolstraat 111-113.

22.4.8 Voorwaardelijke verplichting Nijkerkerveen 5a, Hoevelaken

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van één woning, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 21 Inrichtingsplan Nijkerkerveenweg 5a.

22.4.9 Voorwaardelijke verplichting Weldammerlaan 8, Hoevelaken

- a. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van één woning ten noorden van het naastgelegen perceel aan Weldammerlaan 8 te Hoevelaken, zoals bedoeld in lid 22.2, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 22 Erfinrichtingsplan Weldammerlaan 8;
- b. binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van één woning ten noorden van het naastgelegen perceel aan Weldammerlaan 8 te Hoevelaken, zoals bedoeld in lid 22.2, dient de woning op het perceel aan Weldammerlaan 8 te zijn gesloopt.

22.4.10 Voorwaardelijke verplichting Bunschoterweg 58, Nijkerk

- a. Binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning aan Bunschoterweg 58 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 22.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dient de overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel aan Bunschoterweg 58 te zijn gesloopt, zoals is weergegeven in Bijlage 23.
- b. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning aan Bunschoterweg 58 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 22.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 23 Inrichtingsplan Bunschoterweg 58.

22.4.11 Voorwaardelijke verplichting Veenwal 8, Nijkerk

- c. Binnen 0,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel aan Veenwal 8 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 22.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dient de overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel aan Bunschoterweg 58 te zijn gesloopt, zoals is weergegeven in Bijlage 24 Te slopen gebouwen Veenwal 8.
- d. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning aan Veenwal 8 te Nijkerk, zoals bedoeld in lid 22.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 25 Erfinrichtingsplan Veenwal 8.

22.4.12 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Kampeermiddelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van het toestaan van maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk', 'overige zone - groene ontwikkelingszone', 'overige zone - natura 2000 gebied' en 'overige zone - polderlandschap';
- b. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- c. de inpassing van de kampeermiddelen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende waarden zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

22.5.2 Opslag en stalling binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de opslag en stalling mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik;
- b. de netto oppervlakte van opslag mag niet meer bedragen dan 350 m², met dien verstande dat de netto oppervlakte van stalling van caravans, boten en campers niet meer dan 1000 m² mag bedragen;

- c. er mag geen opslag of stalling van goederen in de open lucht plaatsvinden, en
- d. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²; met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Wijzigingsbevoegdheid extra woning(en)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee extra woningen (ten opzichte van het bestaande aantal woningen en/of kleine woningen) mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw en overkapping per woning worden gebouwd;
- b. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- d. er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden;
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- g. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- h. om een extra woning te bouwen, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat voor iedere nieuwe woning minimaal 300 m² gesloopt dient te worden;
- i. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen; hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw; waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Minimaal te slopen oppervlakte gebouwen	Maximaal te realiseren woonbebouwing
tenminste 1.000 m ²	één woning met een inhoud van maximaal 600 m ³
tenminste 2.000 m ²	één woongebouw met een inhoud van maximaal 800 m ³ met daarin maximaal twee woningen
tenminste 3.000 m ²	twee vrijstaande woningen met elk een inhoud van maximaal 600 m ³

met dien verstande dat:

1. van de te slopen oppervlakte minimaal 500 m² gesloopt moet worden op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast;
2. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
3. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
4. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
5. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen) buiten beschouwing wordt gelaten;
6. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
7. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
8. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken.

23.2 Voorrangsbepaling

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

23.3 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 23.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

23.4.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.3, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

23.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

23.6.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 23.6.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 23.1:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.6.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 23.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 23.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

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

Artikel 24 Leiding - Hoogspanning

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 24.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

24.3 Afwijken van de gebruiksregels

24.3.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

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

24.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 24.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 24.1:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

24.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.

24.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond

- de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 25.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

25.3 Afwijken van de gebruiksregels

25.3.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

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

25.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 25.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 25.1:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

25.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.

25.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en

- b. ter zake daarvan vooraf advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een (drink)watertransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

26.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 26.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

26.3 Afwijken van de gebruiksregels

26.3.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

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

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

26.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 26.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 26.1:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

26.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het plan.

26.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond

- de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 27 Waarde - Archeologie

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61, niet wordt uitgebreid, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1': 250 m² en 0,5 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2': 250 m² en 0,4 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 3': 30 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 5': 1.000 m² en 0,4 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 7': 10.000 m² en 0,4 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 9': 50 m² en 0,5 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 10': 100 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 11': 100 m² en 0,4 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 12': geen;
 - ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 13': 0 m² en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
 - 'specifieke vorm van waarde – 14': 0 m² en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
 - 'specifieke vorm van waarde – 15': 0 m² en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
 - 'specifieke vorm van waarde – 16': 0 m² en 0,3 m, bij zichtbare monumenten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0 cm;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is

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

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde,

27.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 27.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

27.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 27.4.1 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.

27.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1': 250 m² en 0,5 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2': 250 m² en 0,4 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 3': 30 m² en 0,3 m;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m² en 0,3 m;

5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 5': 1.000 m² en 0,4 m;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 7': 10.000 m² en 0,4 m;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8': 10.000 m² en 0,3 m.
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
 - c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
 - d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 27.1 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 28 Waarde - Buitenplaats

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 28.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in lid 28.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

28.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 28.2.1, geldt de volgende regel:

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

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Het bouwen van bouwwerken behorende bij een landgoed

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1, ten behoeve van het op de buitenplaats met een landhuis bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een buitenplaats, zoals een koetshuis, een prieeltje en een orangerie tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en met een goothoogte en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 6 m. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door middel van een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in lid 28.1.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van de buitenplaats, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 28.1, bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

28.4.1 Wijzigingsbevoegdheid gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op de buitenplaats, op de gronden als bedoeld in lid 28.1, kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 28.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
- b. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw,
- c. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen, en
- b. voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart.

29.2 *Bouwregels*

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 29.1, uitsluitend toegestaan andere bouwwerken, zoals keermuren, verkeerstekens, bakens en lichten, tot een bouwhoogte van 10 m, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden.

29.3 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2, ten behoeve van het bouwen en gebruiken overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en van de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer, en
- b. ter zake vooraf advies is ingewonnen bij de desbetreffende beheerder.

29.4 *Specifieke gebruiksregels*

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen ten aanzien van het gebruik, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 29.1, uitsluitend toegestaan voorzieningen, geen bouwwerk zijnde, en gebruiksvormen ten dienste van en behorende bij de in dat lid, bedoelde doeleinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbelregel

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 31 Algemene bouwregels

31.1 Nadere eisen

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

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

31.2 Bouwen langs wegen en water

31.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

- a. artikel 21 (Water), niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden;
- b. artikel 19 (Verkeer), binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

wegen ter plaatse van de aanduiding	afstanden waarbinnen uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd
'specifieke vorm van verkeer – categorie 1'	100 m
'specifieke vorm van verkeer – categorie 2'	30 m
'specifieke vorm van verkeer – categorie 3'	20 m

31.2.2 Afwijken van de bouwregels

a Bouwen tot aan de bestemmingsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, een afwijking bij een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in sublid 31.2.1, onder a, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

b Bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit

Bij een omgevingsvergunning kan, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een afwijking bij een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in sublid 31.2.1, onder b, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Verboden gebruik

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

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

32.2 Nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

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

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

32.3 Parkeernormen

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

32.4 Aardgasloos en bijna-energie-neutraal bouwen

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

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

32.5 Voorwaardelijke verplichting Nieuwe Voorthuizerweg 9b, Nijkerk

- Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen en de boomgaard op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 9b, dienen de gronden te zijn

- ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen Bijlage 27;
- b. 1.572 m² van de bestaande, niet - karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient te zijn gesloopt binnen een half jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen;
 - c. Sloop zoals bedoeld onder sub b. mag niet plaatsvinden in de periode december tot en met juni.

32.6 Voorwaardelijke verplichting Slichtenhorsterweg 26, Nijkerk

- a. binnen 0,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning, dient de overtollige bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt, zoals is weergegeven in Bijlage 28;
- b. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 29.

32.7 Voorwaardelijke verplichting Kamersteeg, Nijkerk

- a. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van de woning op het perceel aan de Kamersteeg, kadastraal bekend Nijkerk E 1749, zoals bedoeld in artikel 22, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 30 Inrichtingsplan landschap Kamersteeg;
- b. Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel aan de Kamersteeg, kadastraal bekend Nijkerk E 1749, zoals bedoeld in artikel 22, dient de bestaande woning aan Barneveldseweg 176 te zijn gesloopt.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

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

Aanduiding	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
overige zone - polderlandschap	- Open en weids landschap; Blokvormige- en strokenverkaveling; - Gebruik als blijvend grasland; hoog waterpeil; - Kronkelende sloten, waarin de vroegere kreken nog herkenbaar zijn; - Pollen met (erf)beplanting; - Wielen.
overige zone - veenontginningslandschap	- Opstrekkende verkaveling van rechte, lange percelen; - Laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon; - Half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen; - Lange rechte wegen met wegbeplanting.
overige zone - kampenlandschap	- Grillige verkaveling; - Kleinschalig karakter door landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, bosschages, bomenrijen en laanbeplanting; - Veel hoogteverschillen o.a. in de vorm van door de mensen opgehoogde enken; - Akkers oorspronkelijk op de hogere droge delen en grasland op de lagere natte delen; - Beken; - Landgoederen.
overige zone - karakteristieke verkaveling	Karakteristieke verkaveling
overige zone - heideontginningslandschap	- Rationele, rechthoekige verkaveling met zoveel mogelijk rechte wegen en rechte percelen; - Open landschap met plaatselijk bomenlanen, houtsingels en bosstroken; - Onverharde wegen en paden. - Restanten van oorspronkelijke heidevelden.
overige zone - weidevogelgebied	De instandhouding en versterking van het gebied voor weidevogels, door: - een ontwateringsdiepte en peilbeheer te hanteren dat is afgestemd op de weidevogels en de functie landbouw; - het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie.

33.2 Luchtvaartverkeerzone - toetsingsvlak VDF

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - toetsingsvlak VDF' gelden de volgende regels:

- binnen de straal van 500 m vanaf het Baken Vliegverkeer zoals is bedoeld in artikel 10 lid 10.1 geldt een toetsingshoogte van 0 m. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een (bouw)plan een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding

Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

- b. vanaf de zone als bedoeld onder a tot 1000 m vanaf het Baken Vliegverkeer zoals is bedoeld in artikel 10 lid 10.1 geldt een toetsingshoogte van 10 m. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een (bouw)plan een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.
- c. vanaf de zone als bedoeld onder b tot 1500 m vanaf het Baken Vliegverkeer zoals is bedoeld in artikel 10 lid 10.1 geldt een toetsingshoogte van 20 m. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een (bouw)plan een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

33.3 *geluidszone - industrie*

33.3.1 *Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

33.3.2 *Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' is de bouw van nieuwe gebouwen of de uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder slechts toegestaan, indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van het geluidgevoelige gebouw of de geluidgevoelige functie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

33.4 *milieuzone - waterwingebied*

33.4.1 *Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald, uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de waterwinning worden gebouwd.

33.4.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.4.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de desbetreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterwinning. Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de beherende waterleidingmaatschappij.

33.5 *milieuzone - boringsvrije zone*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede aangewezen ten behoeve van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

33.6 milieuzone - hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van de verdroging en op de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden.

33.7 overige zone - gelders natuurnetwerk

33.7.1 Aanduidingsomschrijving

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

33.7.2 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

33.8 overige zone - groene buffer

33.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene buffer' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten conform het Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken, dat door de gemeenteraad is vastgesteld door de gemeenteraad op ... oktober 2009, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan.

33.8.2 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

33.9 overige zone - groene ontwikkelingszone

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

33.10 overige zone - natura 2000 gebied

33.10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natura 2000 gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- behoud en herstel van samenhang tussen slaapplekken en foerageergebieden;
- behoud van de specifieke betekenis van de verschillende onderdelen van habitattypen en vogels in de afgesloten zeearmen en randmeren;
- behoud van de omvang en kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

33.10.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in sublid 33.10.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd.

33.10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 33.10.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits is aangetoond dat er geen sprake is van significante effecten als bedoeld in de Wet natuurbescherming op de in sublid 33.10.1 genoemde waarden.

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

Het bepaalde in artikel 36 is van toepassing.

33.11 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in de artikelen 3 Agrarisch, 4 Agrarisch - Kwekerij, 6 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden, 7 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden, 8 Bedrijf - Landelijk, 9 Bedrijf - Niet Agrarisch, 12 Detailhandel, 14 Horeca, 15 Maatschappelijk, 17 Recreatie, 18 Sport - Manege en 22 Wonen.

33.12 veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht.

33.13 Veiligheidszone - bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht.

33.14 vrijwaringszone - dijk

33.14.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

33.14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestaande primaire waterkering, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

33.15 vrijwaringszone - molenbiotoop

33.15.1 Bouwregels

Op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte van bouwwerken:

- a. 100 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen,
- b. tussen 100 m en 400 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan:
 1. 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, plus:
 2. de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

33.15.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 33.15.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de belangen van de molen daardoor niet onevenredig worden aangetast.

33.16 vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg' is het niet toegestaan om:

- a. een bouwwerk te bouwen waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van die wet of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat voorafgaande aan vergunningverlening overleg is gepleegd met Rijkswaterstaat;
- b. de gronden te gebruiken ten behoeve van een stortplaats voor afvalstoffen;
- c. de gronden te gebruiken ten behoeve van een bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

34.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van goot- en bouwhoogten, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven goot- en bouwhoogten;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten, zendmasten en gsm-masten tot een bouwhoogte van 20 m, mits:de mast zoveel mogelijk in nabijheid van bestaande bebouwing wordt gesitueerd;

met dien verstande dat er sprake is van:

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

34.2 Ontwikkelingsmogelijkheden bij landgoederen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een landgoed welke is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de noodzaak van de gebouwen is aangetoond;
 2. de in artikel 33 bedoelde waarden mogen niet onevenredig worden aangetast en rekening wordt gehouden met de belangen die het plan beoogt te beschermen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
 3. in aanvulling op de bestaande niet voor bewoning bestemde gebouwen mag de oppervlakte van nieuw te realiseren niet voor bewoning bestemde gebouwen mag niet meer dan 400 m² per 7,5 hectare bedragen;
 4. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. het realiseren van zonnepanelen op gronden welke behoren bij een landgoed welke is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er is aangetoond dat het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de bij het landgoed behorende bebouwing onmogelijk is dan wel niet rendabel;
 2. het aantal zonnepanelen bedraagt niet meer dan 150;
 3. de plaatsing van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen;
 4. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan.
- c. het toestaan van evenementen van tijdelijke aard op gronden welke behoren bij een landgoed welke is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het te gebruiken terrein dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte;
 2. wanneer het terrein niet in gebruik is, het afgesloten is voor gemotoriseerd verkeer en publiek.

34.3 Preventieve mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

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

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

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Wijziging natuurontwikkeling

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

3 (Agrarisch),

4 (Agrarisch - Kwekerij),

6 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden), en

7 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden),

te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

11 (Bos), mits de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - polderlandschap',

16 (Natuur), en

21 (Water),

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

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

35.2 Wijziging naar Wonen in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen:

3 (Agrarisch),

5 (Agrarisch - Paardenhouderij)

6 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden),

7 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de navolgende regels:

- a. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- b. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

35.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 4 (Agrarisch - Kwekerij), 8 (Bedrijf - Landelijk), 9 (Bedrijf - Niet Agrarisch), 12 (Detailhandel) en 14 (Horeca), geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 22, een en ander volgens de volgende regels:

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

35.4 Wijziging één extra wooneenheid in een voormalige boerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen:

3 (Agrarisch),

5 (Agrarisch - Paardenhouderij)

6 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden),

7 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het toestaan van één extra wooneenheid in een voormalige boerderij, met inachtneming van de navolgende regels:

- uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, is één extra wooneenheid toegestaan, mits sprake is van sloop van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Per m ³ woninginhoud	1,5 m ²

minimaal 50% van alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 500 m² te slopen oppervlakte gebouwen; met dien verstande dat voor de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'overige zone - gelders natuurnetwerk' een minimum van 400 m² te slopen oppervlakte gebouwen geldt;

- bij een extra wooneenheid zoals bedoeld onder a is een bijgebouw toegestaan, mits sprake is van sloop van gebouwen, waarbij de volgende eis geldt:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
per m ² bijgebouw	2 m ²

- het bepaalde in artikel 22 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 22.2.2, onder c, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra wooneenheid zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder a bedoelde aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat, onverminderd het overige in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die bestaande woning mag worden geplaatst;

- d. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

35.5 Wijziging grotere inhoudsmaat woning in cultuurhistorisch waardevolle boerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen:

3 (Agrarisch),

5 (Agrarisch - Paardenhouderij)

6 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden),

7 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoudsmaat van een woning in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, met inachtneming van de navolgende regels:

- a. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte mag de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing;
- c. indien de betreffende boerderij is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' of 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' is de vergroting van de inhoudsmaat van de woning toegestaan, mits:
 - 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
 - 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 22 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt; en
 - 3. vooraf advies is ingewonnen van de monumentencommissie;
- d. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

35.6 Wijziging extra woning(en)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee extra woningen (ten opzichte van het bestaande aantal woningen en/of kleine woningen) mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. bij het **de** nieuw te bouwen **woningwoon**gebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw en overkapping per woning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de nieuw te bouwen woning mag maximaal 600 m³ bedragen;**
- c. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- e. er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden;
- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- h. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen; hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw; waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Minimaal te slopen oppervlakte gebouwen	Maximaal te realiseren woonbebouwing
tenminste 1.000 m ²	één woning met een inhoud van maximaal 600 m ³
tenminste 2.000 m ²	één woongebouw met een inhoud van maximaal 800 m ³ met daarin maximaal twee woningen
tenminste 3.000 m ²	twee vrijstaande woningen met elk een inhoud van maximaal 600 m ³

er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Per m ³ woninginhoud	1,5 m ²

met dien verstande dat:

1. van de te slopen oppervlakte minimaal 500 m² gesloopt moet worden op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast;
2. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
3. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone =extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
4. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
5. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen) buiten beschouwing wordt gelaten;
6. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
7. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk; dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; **de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;**
8. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

35.7 Wijziging woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, danwel een bestaande al of niet agrarische bedrijfswoning, een tweede woning is toegestaan:

- a. indien die bestaande woning is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' en 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument',
- b. indien zulks leidt tot instandhouding van die bestaande woning, en
- c. mits in de betreffende woning, danwel een bestaande al of niet agrarische bedrijfswoning een functieverandering heeft plaatsgevonden, en
- d. mits vooraf advies is ingewonnen van de monumentencommissie,

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van die bestaande woning mag worden geplaatst.

35.8 Wijziging naar wonen in combinatie met agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' te wijzigen zodanig dat de bestemming van gronden binnen dat bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 22 met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch', een en ander volgens de volgende regels:

- a. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- b. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 400 m². De overige niet voor bewoning bestemde gebouwen dienen te worden gesloopt;
- c. elke wijziging dient in elk geval de bedrijfswoning of -woningen te omvatten;
- d. het aantal woningen mag niet worden vergroot.

35.9 Wijziging naar 'Bedrijf - Niet Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden';
- de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Horeca';

te wijzigen zodanig dat de bestemming van gronden binnen dat bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Niet Agrarisch als bedoeld in artikel 9, een en ander volgens de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m² bedragen, met dien verstande dat de vloeroppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 2. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 3. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- b. de gronden mogen niet zijn gelegen ten westen van de A28;
- c. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt

verwijderd;

- d. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- e. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- h. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;
- j. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- k. om een bepaalde vloeroppervlakte te hergebruiken of nieuw te bouwen ten behoeve van de nieuwe bestemming dient sprake te zijn van sloop van gebouwen, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

hergebruik of nieuwbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	dezelfde oppervlakte	tweemaal zoveel
501 - 750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751 - 1.000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 0 tot en met 500 m ²	2 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 501 tot en met 1.000 m ²	3 m ²

met dien verstande dat:

1. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
4. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
5. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
6. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;

7. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

35.10 Wijziging naar maatschappelijke en recreatieve functies en of de bestemming 'Bedrijf - Landelijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' te wijzigen ten behoeve van maatschappelijke of recreatieve functies en/of de bestemming 'Bedrijf - Landelijk', een en ander volgens de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m² bedragen, met dien verstande dat de vloeroppervlakte maximaal 750 m² mag bedragen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk';
 2. de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
 3. de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- b. de gronden mogen niet zijn gelegen ten westen van de A28;
- c. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- d. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 liggen;
- e. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en 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;
- h. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;
- j. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1, 2 en 3.1, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- k. om een bepaalde vloeroppervlakte te hergebruiken of nieuw te bouwen ten behoeve van de nieuwe bestemming dient sprake te zijn van sloop van sloop van gebouwen, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
dezelfde oppervlakte	tweemaal zoveel
er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:	
Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m ²
Per m ² vloeroppervlakte van 0 tot en met 1.000 m ²	2 m ²

met dien verstande dat:

1. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;

2. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -extensiveringsgebied' en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
4. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
5. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
6. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland; de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
7. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

35.11 Wijzigingsbevoegdheid concentratieregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in afwijking van artikel 3, 6 en 7, een agrarisch bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' te vergroten door het samenvoegen van meerdere bouwvlakken mits:

- a. het te vergroten bouwvlak niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. de samen te voegen bouwvlakken afkomstig zijn van niet grondgebonden veehouderij-onderdelen van één bedrijf;
- c. de intensieve veehouderij-onderdelen minimaal 3 jaar hebben gefunctioneerd als deel van het bedrijf;
- d. het concentratiebouwvlak in totaliteit niet groter is dan wat er op de diverse andere locaties mogelijk was. Hierbij dient uitgegaan te worden van het oorspronkelijke aangegeven bouwvlak;
- e. er veterinaire en/of bedrijfseconomische voordelen zijn en er qua omgevingsfactoren een verbetering ontstaat;
- f. de niet grondgebonden veehouderij op de oude locaties wordt beëindigd.

Toepassing van de leden 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, 35.8, 35.9 of 35.10 is bij toepassing van dit lid uitgesloten.

35.12 Wijziging ten behoeve van een tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a. de noodzaak is aangetoond aan de hand van een ondernemersplan, in welk kader burgemeester en wethouders advies inwinnen van een onafhankelijke deskundige;
- b. de bedrijfswoning voldoet aan de bouwregels welke zijn opgenomen in de desbetreffende bestemming;
- c. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de milieusituatie;
 2. de verkeersveiligheid;

3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.13 Wijziging schaapskooi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op gronden als bedoeld in:

3 (Agrarisch),

6 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden),

7 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden), en

maximaal drie schaapskooien toe te staan en daartoe de gronden te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi', mits:

- a. het herbouw van een schaapskooi betreft binnen een straal van 100 meter van de plek waar historisch aantoonbaar een schaapskooi heeft gestaan;
- b. de schaapskooi blijkens deskundige onderbouwing op cultuurhistorisch verantwoorde wijze wordt vormgegeven en gerealiseerd;
- c. de schaapskooi landschappelijk verantwoord wordt ingepast;
- d. er zekerheid is dat de schaapskooi duurzaam als schapenverblijf wordt gebruikt.

35.14 Wijziging kleine (tweede bedrijfs-)woning naar gewone (tweede bedrijfs-)woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een kleine (tweede bedrijfs-)woning te wijzigen in een gewone (tweede bedrijfs-)woning, een en ander volgens de volgende regels:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- c. om de bestemming te wijzigen dient er sprake te zijn van sloop van 445 570 m² aan gebouwen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone = extensiveringsgebied' - en 'overige zone = gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
 2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk; dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost; vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005; voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

35.15 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het toestaan van nieuwe functies op een landgoed

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat het landhuis en de andere gebouwen op een landgoed welke is gerangschikt onder de Natuurschoonwet kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie, mits:

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

35.16 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Artikel 36 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

36.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 36.2, is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden u it te voeren:

Gronden	Werkzaamheden *)									
Met de aanduiding/aanwijzing binnen een agrarische bestemming	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
milieuzone – hydrologische beschermingszone	x	+	-	+	+	+	-	+	+	-
overige zone - natura 2000 gebied	x	+	-	+	+	+	-	+	x	+
overige zone - weidevogelgebied	x	+	+	+	+	-	-	x	x	+
overige zone - polderlandschap	+	+	+	+	+	-	-	+	x	-
overige zone - veenontginningslandschap	-	+	-	-	+	-	+	-	-	-
overige zone - kampenlandschap	-	+	+	+	+	-	+	-	+	-
overige zone - heideontginningslandschap	-	+	+	+	+	-	-	-	+	-
										-
Met de bestemming:										-
Natuur	x	+	+	+	+	+	+	x	+	-
Bos	n.v.t	+	+	+	+	+	+	x	-	-
*) de onderstaande letters worden hierna verklaard; In de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk) x = niet toegestaan; omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan) - = niet omgevingsvergunningsplichtig (activiteit toegestaan zonder omgevingsvergunning)										

- A. scheuren grasland (definitief omzetten van grasland in bouwland), waaronder niet wordt begrepen graslandverbetering;
- B. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding (> 60 m²);
- C. egaliseren van gronden (het op gelijke hoogte brengen van het maaiveld binnen een (gedeelte van een) perceel zonder aanvoer van grond van buiten);
- D. ophogen en afgraven van gronden (grond aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven);
- E. dempen van sloten, aanleggen van drainage, graven en reconstructie van watergangen;
- F. aanleg ondergrondse leidingen;
- G. vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
- H. diepploegen (dieper dan 30 cm onder het maaiveld);
- I. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden. Hieronder wordt niet begrepen het aanbrengen van erfbeplanting;
- J. graslandverbetering.

36.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.1 alleen indien:

- a. door de in lid 36.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen door in ieder geval de aanduidingen welke zijn opgenomen in artikel 33, de leden 33.1, 33.6, 33.7, 33.9 en 33.10, niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden;
- c. er geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van wegen, paden, parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft;
- e. voor zover de gronden liggen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' wordt tevens beoordeeld of:
 1. door de werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan de natuurlijke en/of waterhuishoudkundige waarden van de met deze bestemming te beschermen vochtgebonden natuurwaarden, alsmede de kwaliteit, de waterstand en de stroming van het oppervlakte- en grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 2. het woongenot van nabij gelegen (recreatiewoningen) niet onevenredig wordt of kan worden geschaad als gevolg van plaagvorming van steekmuggen en/of knutten en de aanvrager een rapport heeft overgelegd waaruit blijkt dat de overlast door steekmuggen en knutten als gevolg van de voorgenomen maatregel zoveel als mogelijk wordt beperkt;
 3. de waterbeheerder daaromtrent is gehoord.

36.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- c. werken of werkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling, met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - polderlandschap' en 'overige zone - weidevogelgebied';
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- f. werken of werkzaamheden, inclusief werken of werkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling, die worden uitgevoerd op grond van het 'Beheerplan Natura 2000 gebied 56-Arkemheen' d.d. januari 2016', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 januari 2016.

Artikel 37 Overige regels

37.1 Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Nijkerk, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017 (NL.IMRO.0267.BP0057-0003) blijft van kracht, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – veegplan 1', de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017, volledig wordt vervangen inclusief alle ter plaatse geldende aanduidingen;
- b. de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017, als volgt worden gewijzigd:
 1. de tekstdelen welke in de voorliggende regels met groene tekst zijn weergegeven, worden aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Nijkerk toegevoegd;
 2. de tekstdelen welke in de voorliggende regels zijn 'doorgehaald', worden uit de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 verwijderd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

38.2 Overgangsrecht gebruik

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

38.3 Regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bij verwijderen asbest

- a. Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 38.1 onder a, mag maximaal 50% van het gezamenlijke oppervlak van gevels en dak van het bestaande bouwwerk worden vernieuwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 38.3 onder a ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk indien sprake is van asbest in het bouwwerk, waarbij 125% van de te slopen oppervlakte van gevels en dak van het bestaande bouwwerk mag worden vernieuwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. ten minste 35 m² aan asbest wordt verwijderd;
 2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 38.1 onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
 3. het hogere percentage van 125% geldt tot een oppervlak van 400 m².

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1.