

Regels

# bestemmingsplan “Schoenlapperweg 13-13a, Nijkerk”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-17

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.bp0144-VA01

Auteur: dnuland

1 Inleidende regels .....	9
Artikel 1 Begrippen .....	9
1.1 plan .....	9
1.2 bestemmingsplan .....	9
1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf.....	9
1.4 aanbouw .....	9
1.5 aanduiding .....	9
1.6 aanduidingsgrens.....	9
1.7 agrarisch bedrijf.....	9
1.8 ander bouwwerk .....	10
1.9 ander werk.....	10
1.10 archeologische waarde.....	10
1.11 bebouwing .....	10
1.12 bed and breakfast.....	10
1.13 bedrijfsgebouw.....	10
1.14 bedrijfswoning.....	10
1.15 beperkt kwetsbaar object .....	10
1.16 bestaand .....	10
1.17 bestemmingsgrens .....	10
1.18 bestemmingsvlak.....	11
1.19 bijgebouw .....	11
1.20 bouwen.....	11
1.21 bouwgrens .....	11
1.22 bouwlaag .....	11
1.23 bouwvlak .....	11
1.24 bouwwerk.....	11

1.25 buitenopslag .....	11
1.26 detailhandel.....	11
1.27 extensieve openluchtrecreatie.....	11
1.28 gebouw .....	11
1.29 geitenhouderij .....	11
1.30 hobbymatig agrarisch gebruik.....	12
1.31 hoofdgebouw .....	12
1.32 horeca(bedrijf).....	12
1.33 inzetbare sloopmeters.....	12
1.34 kwekerij .....	12
1.35 onderkomen .....	12
1.36 opslag .....	12
1.37 paardenbak.....	12
1.38 paddock .....	13
1.39 peil .....	13
1.40 permanente bewoning .....	13
1.41 preventieve mantelzorg .....	13
1.42 seksinrichting.....	13
1.43 schuilgelegenheid .....	13
1.44 tent .....	13
1.45 voorgevel .....	13
1.46 woning .....	13
1.47 woongebouw.....	13
1.48 zonnecollector .....	13
Artikel 2 Wijze van meten .....	14
2.1 de goothoogte van een bouwwerk .....	14
2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk.....	14

2.3 de inhoud van een bouwwerk .....	14
2.4 de oppervlakte van een bouwwerk .....	14
2.5 diepte van ondergrondse gebouwen .....	14
2.6 plaatsing van gebouwen .....	14
2.7 oppervlakte van hooibergen .....	14
2.8 vloeroppervlak .....	14
2.9 brutovloeroppervlak .....	14
2.10 nettovloeroppervlak .....	14
2.11 verkoopvloeroppervlak .....	15
2.12 netto-hoogte .....	15
2.13 maatvoering .....	15
2 Bestemmingsregels .....	16
Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden .....	16
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	16
3.2 Bouwregels .....	16
3.3 Afwijken van de bouwregels .....	17
3.3.1 Het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak .....	17
3.3.2 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings .....	17
3.4 Specifieke gebruiksregels .....	17
3.4.1 Strijdig gebruik .....	17
3.5 Afwijken van de gebruiksregels .....	17
3.5.1 paardenbak .....	17
3.5.2 Plaatsen zonnecollectoren .....	18
Artikel 4 Wonen .....	18
4.1 Bestemmingsomschrijving .....	18
4.2 Bouwregels .....	19
4.2.1 Toegestane bouwwerken .....	19

4.2.2 Bouwen.....	19
4.2.3 Afwijken van de bouwregels .....	20
4.2.3.1 Vergroten inhoud woning .....	20
4.2.3.2 Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg.....	21
4.2.3.3 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m2 bij sloop.....	21
4.2.3.4 Het toestaan van platafgedekte bijgebouwen .....	21
4.2.3.5 Herbouw van de woning op een andere locatie .....	21
4.2.3.6 Verhogen goothoogte woning.....	22
4.2.3.7 Wijzigen dakhelling van de woning.....	22
4.2.3.8 Verhogen goothoogte bijgebouwen .....	22
4.3 Specifieke gebruiksregels .....	22
4.3.1 Voorwaardelijke verplichting .....	22
4.3.2 Gebruik overeenkomstig de bestemming.....	22
4.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	23
4.4.1 Vergroting vloeroppervlakte aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast....	23
Artikel 5 Waarde - Archeologie .....	23
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	23
5.2 Bouwregels .....	23
5.2.1 Algemeen.....	23
5.3 Afwijken van de bouwregels .....	24
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	24
5.4.1 Verbod .....	24
5.4.2 Toelaatbaarheid .....	24
5.4.3 Uitzonderingen op het verbod .....	25
5.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	25
3 Algemene regels .....	26

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 7 Algemene bouwregels .....	26
7.1 Nadere eisen.....	26
7.2 Bouwen langs wegen en water .....	26
7.2.1 Bouwregels.....	26
7.2.2 Afwijken van de bouwregels .....	26
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	27
8.1 Verboden gebruik.....	27
8.2 Nieuwvestiging of uitbreiding geitenhouderij.....	27
8.3 Parkeernormen.....	27
8.4 Aardgasloos en bijna-energie neutraal bouwen .....	27
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	28
9.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden .....	28
9.2 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied .....	28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	28
10.1 Algemene afwijkingsregels.....	28
10.2 Preventieve mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen.....	29
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....	29
11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid .....	29
Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden .....	29
12.1 Vergunningplicht .....	29
12.2 Beoordelingscriteria .....	30
12.3 Uitzonderingen vergunningsplicht .....	30
4 Overgangs- en slotregels .....	32
Artikel 13 Overgangsrecht.....	32
13.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	32

13.2 Overgangsrecht gebruik .....	32
13.3 Regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bij verwijderen asbest .....	32
Artikel 14 Slotregel .....	33





# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Schoenlapperweg 13-13a, Nijkerk met identificatienummer NL.IMRO.0267.bp0144-VA01 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 Bijlage 2 dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de activiteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 2, 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 (bedrijfs)woning, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van de (bedrijfs)woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (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 ander bouwwerk**

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.9 ander werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### **1.10 archeologische waarde**

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

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bed and breakfast**

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

### **1.13 bedrijfsgebouw**

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

### **1.14 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.

### **1.15 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;

### **1.16 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;

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.19 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;

### **1.20 bouwen**

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

### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.22 bouwlaag**

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

### **1.23 bouwvlak**

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

### **1.24 bouwwerk**

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

### **1.25 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;

### **1.26 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;

### **1.27 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-, ruit- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 geitenhouderij**

veehouderij met geiten;

### **1.30 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;

### **1.31 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;

### **1.32 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;

### **1.33 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;

### **1.34 kwekerij**

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

### **1.35 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;

### **1.36 opslag**

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

### **1.37 paardenbak**

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

### **1.38 paddock**

een niet begroeide omheinde uitloop voor paarden;

### **1.39 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;

### **1.40 permanente bewoning**

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

### **1.41 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;

### **1.42 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.43 schuilgelegenheid**

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

### **1.44 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;

### **1.45 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;

### **1.46 woning**

een wooneenheid bestemd of geschikt voor bewoning door één huishouden;

### **1.47 woongebouw**

een gebouw bestaande uit één of twee woningen.

### **1.48 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, 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 dan wel 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden

#### 3.1 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 1.34, 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 9 lid 9.1;
- c. het weiden van vee;
- 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 m<sup>2</sup>;
- f. bed and breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen;
- j. bestaande erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Er mag niet worden gebouwd ter plaatse van deze bestemming met uitzondering van overige erf- of perceelafscheidings met een maximale bouwhoogte van 1 meter



### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

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

#### 3.3.2 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidingsen 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.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak;
- c. het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld);
- d. het plaatsen en gebruiken van zonnecollectoren op het maaiveld;

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 paardenbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 3.4.1. onder b, ten behoeve van het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak en/of paddock ten dienste van de bewoners van een 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. het ten hoogste één paardenbak betreft per woning;
- b. er geen mogelijkheid is om binnen het bouwvlak een paardenbak te realiseren;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt;

- d. de omvang van de paardenbak niet meer dan 1200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de omvang van de paddock niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van lichtmasten;
- g. de paardenbak door de visuele aspecten het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantast; 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;
- h. de paardenbak niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 9.1, beogen te beschermen.

### 3.5.2 Plaatsen zonnecollectoren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder d ten behoeve van het gebruiken van gronden voor het plaatsen van zonnecollectoren, mits:

- a. de zonnecollectoren ten dienste staan van een of meerdere woningen binnen de bestemming wonen ;
- 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 m<sup>2</sup> 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.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 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 m<sup>2</sup>,
- b. bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de netto oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1., mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. maximaal drie vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
- c. een zwembad met een overkapping met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- d. een mestplaat, met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, een maximale inhoud van 6 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 1m;
- e. overige andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de woning en bijgebouwen tot een diepte van 4 m.

### 4.2.2 Bouwen

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

- a. in elk bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één;
- 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 m<sup>3</sup>,
  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:
    - i. 600 m<sup>3</sup> voor woningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m<sup>3</sup>;
    - ii. de bestaande inhoud van woningen met een bestaande inhoud van 600 m<sup>3</sup>, tot een maximum van 1.000 m<sup>3</sup>
- d. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- f. de dakhelling van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

**Bouwwerken**

**Max goothoogte  
in m.**

**Max bouwhoogte  
in m.**

Woningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn, waaronder afscheidingen voor paardenbakken	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Overige andere bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten	-	5

### 4.2.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.2.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, 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 <sup>3</sup>	1,5 m <sup>2</sup> inzetbare sloopmeters voor iedere m <sup>3</sup> vergroting

met dien verstande dat:

- 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 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.

#### ***4.2.3.2 Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m<sup>3</sup>, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

#### ***4.2.3.3 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m<sup>2</sup> bij sloop***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder h ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte aan (bestaande) bijgebouwen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een woning niet meer bedraagt dan 400 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning;
  2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
  3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- d. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- e. 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.

#### ***4.2.3.4 Het toestaan van platafgedekte bijgebouwen***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2. onder f, voor platafgedekte bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> mits daardoor de waarden als bedoeld in lid 4.1, niet onevenredig worden aangetast.

#### ***4.2.3.5 Herbouw van de woning 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 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.

#### **4.2.3.6 Verhogen goothoogte woning**

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

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

#### **4.2.3.7 Wijzigen dakhelling van de woning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e ten behoeve van het toestaan van een andere dakelling dan is voorschreven 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.

#### **4.2.3.8 Verhogen goothoogte bijgebouwen**

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

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

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Voorwaardelijke verplichting**

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 Schoenlapperweg 13, zoals bedoeld in lid 4.2, dienen de gronden als bedoeld in artikel 4.1 in te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1 'Inrichtingsplan' bij de regels.

#### **4.3.2 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 m<sup>2</sup> 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.

## 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 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, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 9, beogen te beschermen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 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.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 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 1.39, 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:
    - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m<sup>2</sup> en 0,3 m;
    - ii. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m<sup>2</sup> en 0,3 m;
  3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 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.

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

#### 5.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 5.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 5.4.1 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.

#### **5.4.3 Uitzonderingen op het verbod**

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m<sup>2</sup> en 0,3 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m<sup>2</sup> 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.

#### **5.5 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 5.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

##### 7.1 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.

##### 7.2 Bouwen langs wegen en water

###### 7.2.1 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 met de bestemming '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 v  
gebouwd**

'specifieke vorm van verkeer –  
categorie 3'

20 meter

###### 7.2.2 Afwijken van de bouwregels

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 7.2.1 ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Verboden gebruik

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

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

### 8.2 Nieuwvestiging of uitbreiding geitenhouderij

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

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

### 8.3 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.

### 8.4 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:

- a. de gebouwen kunnen worden gebouwd overeenkomstig de bijna energie-neutraal gebouwd - eisen:
  1. maximale energiebehoefte kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m<sup>2</sup>;
  2. maximaal primair (fossiel) energieverbruik kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m<sup>2</sup>;
  3. minimaal aandeel hernieuwde energie groter dan of gelijk aan 50%;
- b. de gebouwen aardgasloos worden gebouwd. als er een warmtenet aanwezig is of wordt gepland in een gebied dat is aangemerkt in een Warmteplan dat is opgesteld

door de gemeente (Bouwbesluit 2012) of in de postcodelijst warmtegebieden van de ACM (Besluit Gebiedsindeling

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 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 -  
heideontginningslandschap

- Rationele, rechthoekige verkaveling met zoveel mogelijk rechte rechte percelen;
- Open landschap met plaatselijk bomenlanen, houtsingels en bossen;
- Onverharde wegen en paden.
- Restanten van oorspronkelijke heidevelden.

### 9.2 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in artikel 3 'Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden'.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 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 m<sup>3</sup> 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 blijvende 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, mitsde 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.

## 10.2 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 m<sup>2</sup>;
- 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 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 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 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

### 12.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 12.2, is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

Met de aanduiding/aanwijzing binnen een agrarische bestemming A B C D E F G H I J

overige zone - heideontginningslandschap - + + + + - - - + -

\*) 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 m<sup>2</sup>);
- 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.

## 12.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 alleen indien:

- a. door de in lid 12.1 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 9.1, niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden;
- c. er geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van wegen, paden, parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft.

## 12.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 is vereist voor:

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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.

#### 13.3 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 13.1 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 13.1 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 m<sup>2</sup> aan asbest wordt verwijderd;



2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 13.1 onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
3. het hogere percentage van 125% geldt tot een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Schoenlapperweg 13-13a, Nijkerk