Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Mei 2020

Kenmerk 0267-34-T01
Projectnummer 0267-34

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging plangebied 2
1.3. Geldend bestemmingsplan 2
1.4. Leeswijzer 3

2. Beleidskader 4
2.1. Rijksbeleid 4
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 4
2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 5
2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003) 5
2.2. Provinciaal beleid 5
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 5
2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland 6
2.3. Regionaalbeleid 7
2.3.1. Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 7
2.3.2. Menukaart functieverandering 8
2.4. Gemeentelijk beleid 10
2.4.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 10
2.4.2. Welstandsnota 2014 11
2.4.3. Archeologische beleidskaart 12

3. Planbeschrijving 14
3.1. Geschiedenis 14
3.2. Bestaande en toekomstige situatie 14
3.3. Landschappelijke inpassing 17

4. Randvoorwaarden 20
4.1. Algemeen 20
4.2. Waterhuishouding 20
4.2.1. Algemeen 20
4.2.2. Waterrelevant beleid 20
4.2.3. Proces 20
4.3. Milieuaspecten 21
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering 21
4.3.2. Geluid 22
4.3.3. Bodem 23
4.3.4. Externe veiligheid 23
4.3.5. Luchtkwaliteit 24
4.4. Ecologie 25
4.5. Verkeer en parkeren 27

4.6. Cultuurhistorie 28
4.6.1. Archeologie 28
4.6.2. Monumenten 28

5. Verklaring van de regels 29
5.1. Algemeen 29
5.2. Bestemmingsplan 29
5.3. Plansystematiek 29
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan 29

6. Uitvoerbaarheid 32
6.1. Financiële uitvoerbaarheid 32
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

Bijlagen:

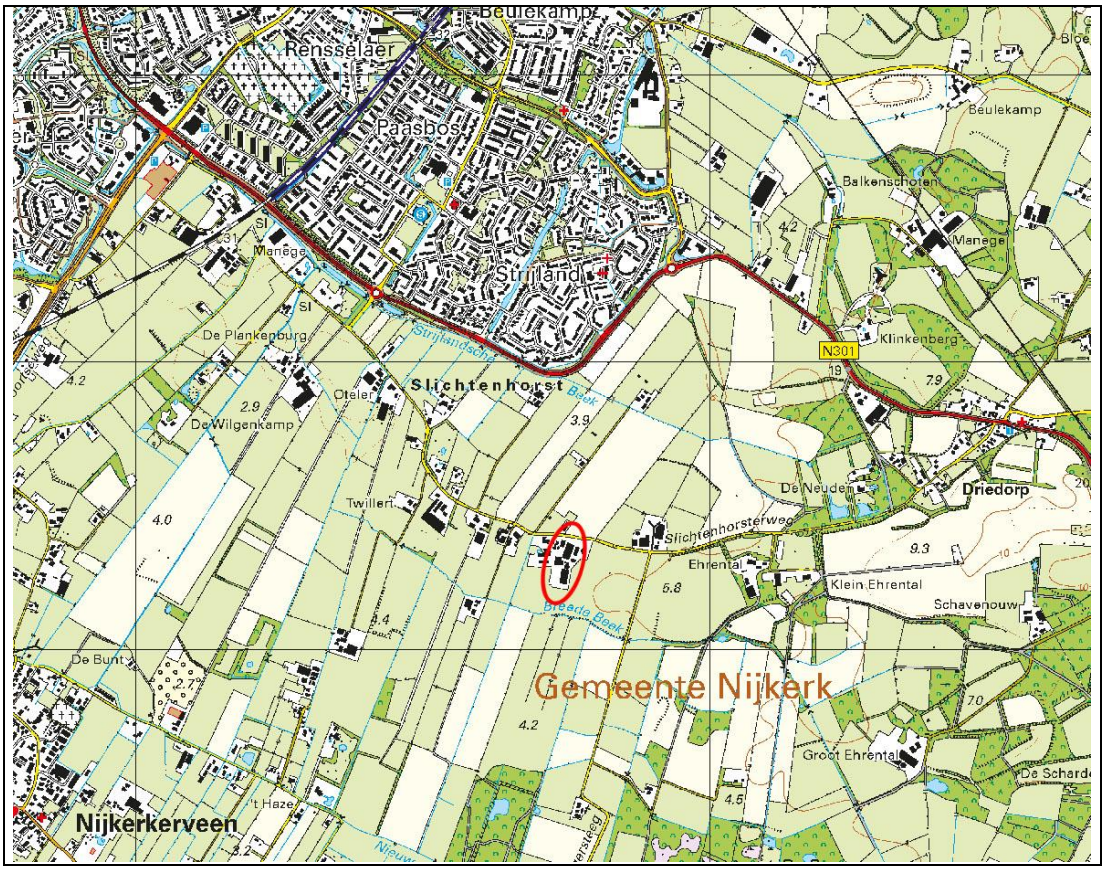
1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, dossiercode 20200401-10-22909, Apeldoorn, 1 april 2020
2. SPA WNP ingenieurs, Akoestisch onderzoek Bouwman & van Dijk VOF, Rapport 22000070.R01, Ede, 28 februari 2020
3. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, Q2020.021 V3.0, Deventer, 26 februari 2020
4. SPA WNP ingenieurs, Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk quickscan verkeersgeneratie en ontsluiting, Rapport 22000069.R01c, Ede, 27 mei 2020

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Slichtenhorsterweg 67 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de achterzijde van het agrarisch bouwperceel is het bedrijf Bouwman & Van Dijk tot stand gekomen. Dit bedrijf kan worden aangemerkt als een houtzagerij en houthandel. Een bedrijfsgebouw achterop dit perceel werd voorheen gebruikt door het agrarisch bedrijf. Voor de gebruiksactiviteiten is echter (grotendeels) geen omgevingsvergunning verleend.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bedrijf Bouwman & Van Dijk aan de Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk heeft een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend om zijn activiteiten in dat bedrijfsgebouw en de gronden daaromheen te legaliseren. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 21 oktober 2019 aangegeven onder een aantal voorwaarden hiermee in principe in te stemmen. Die voorwaarden luiden als volgt:

- aankoop van een agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² aan bedrijfsbebouwing en vergunning voor minimaal 40 NGE. Dit betreft een volwaardig agrarisch bedrijf en de aankoop en sanering hiervan levert een substantiële milieuwinst voor de gemeente Nijkerk of de Regio FoodValley op;

- bij de herontwikkeling van beide locaties wordt voldaan aan de voorwaarden / richtlijnen die in de "Notitie beëindiging strijdig gebruik perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk" zijn opgenomen;
- er wordt een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld waarvan zowel de huidige locatie als de aan te kopen locatie onderdeel van uitmaakt.

In totaal dient 2.100 m² te worden gesloopt. De eigenaren van de houtzagerij/houthandel hebben het voornemen om de bouwrechten van een agrarisch bedrijf in Harskamp, gemeente Ede, aan te kopen. Uiteraard is het niet mogelijk om gronden in de gemeente Ede in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Daarom is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die borgt dat er binnen de Regio FoodValley binnen een jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, het slopen van de benodigde sloopmeters is gerealiseerd.

1.2. Ligging plangebied

De Slichtenhorsterweg slingert door aan de zuidkant van de bebouwde kom van Nijkerk door het buitengebied. De lintbebouwing langs de Slichtenhorsterweg bestaat tegenwoordig met name uit boerderijen en woningen. Het perceel Slichtenhorsterweg 67 ligt aan de zuidzijde van de weg.

1.3. Geldend bestemmingsplan

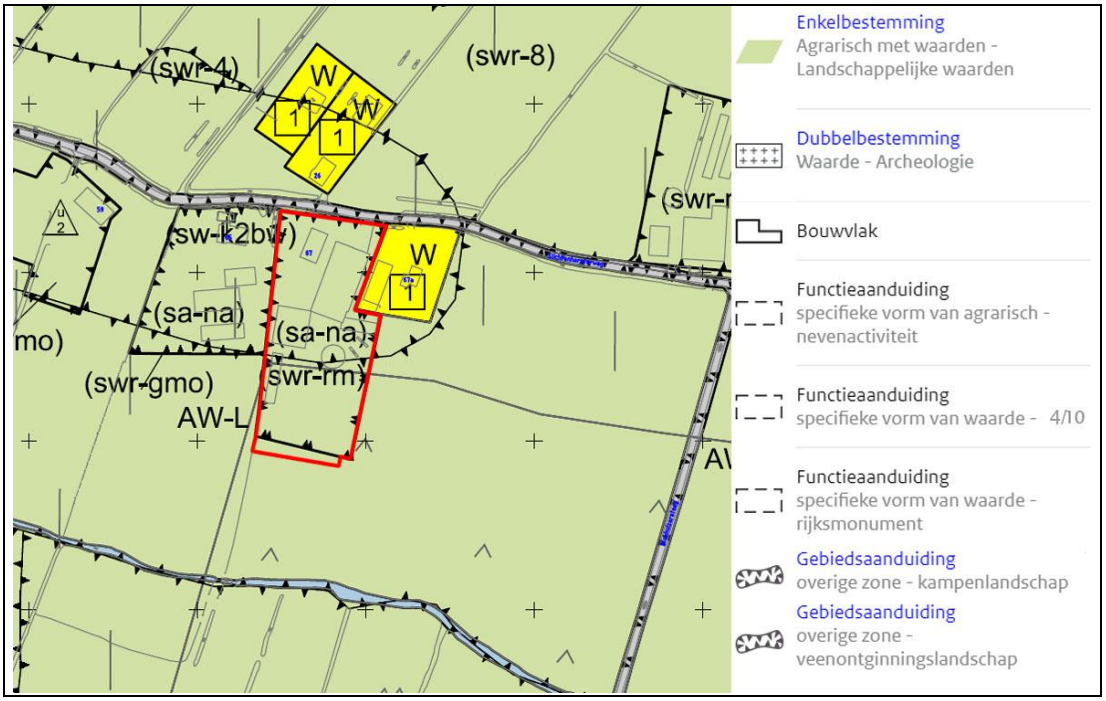
Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" (zie afbeelding 2). Voor het perceel Slichtenhorsterweg 67 is in een tabel in de planregels aangegeven dat agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van opslag zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m². Deze bepaling is van toepassing op het gehele bouwperceel.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarin de bebouwing mag worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/houthandel wordt echter een iets langer, maar ook smaller perceel gebruikt. Behalve het bouwvlak behoort daarom ook een stuk grond ten zuiden van dit bouwvlak tot het plangebied.

Op het achterste deel van het bouwperceel worden de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/houthandel Bouwman & Van Dijk uitgevoerd. Deze activiteiten passen niet in de agrarische bestemming en worden evenmin toegestaan door de aanduiding 'opslag'.

De aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' is op de verbeelding aangegeven en heeft uitsluitend betrekking op extra voorwaarden bij een tweetal wijzigingsbevoegdheden, die woningsplitsing en vergroting van de woning mogelijk maken nadat een agrarisch bedrijf is beëindigd.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan



Het perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' en 'specifieke vorm van waarde – 10'. Op grond hiervan dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van respectievelijk 250 m²/100 m² en dieper dan 0,3 meter. Daarvan is geen sprake. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte is aan de wegzijde de gebiedsaanduiding 'overige zone – veenontginningslandschap' en aan de landschappelijke zijde 'overige zone – kampenlandschap' van toepassing. Deze aanduidingen dienen om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen.

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008).

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend
Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar
De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig
De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:
- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Omdat de houthandel gebruik maakt van bestaande bebouwing hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. De provincie wil daarbij ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken

voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor ons boven versnippering. De provincie stimuleert (kleinschalig) ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In artikel 2.12, lid 3 (solitaire bedrijvigheid) van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk maakt, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Bedrijfseconomisch is het niet rendabel om gronden aan te kopen en hierop een bedrijfshal te bouwen. Uit een verkenning waarbij is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het bedrijf naar één van de nieuwe bedrijventerreinen van Nijkerk te verplaatsen, is gebleken dat dit door beeldkwaliteitseisen en door het verbod op detailhandel, niet tot de mogelijkheden behoort. Bovendien zijn de activiteiten van het bedrijf ruimtelijk verantwoord in te passen in het buitengebied. De houtzagerij/houthandel haalt zijn grondstoffen (die veelal afkomstig zijn uit de regio rondom Nijkerk) uit het buitengebied en zet de (rest)producten daar grotendeels ook af. De opslag van boomstammen (en daarvan vervaardigde producten) uit het buitengebied is ook passend bij dat buitengebied. In paragraaf 3.2 is aangegeven hoe de bedrijfshal is ingepast in het

landschap. Het bedrijf krijgt de bestemming "Bedrijf – Niet Agrarisch" en is specifiek bestemd voor een houtzagerij/houthandel. Zo kan na bedrijfsbeëindiging niet elke andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse worden gevestigd.

In de voorwaarden wordt verder nog opgemerkt dat een langetermijnvisie van het bedrijf deel uitmaakt van de motivering. De huidige omvang van de houtzagerij/houthandel is de maximale omvang van het bedrijf. In het voortraject voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft het bedrijf met de gemeente Nijkerk afgesproken dat geen verdere uitbreiding mogelijk is.

Verder dient de uitbreiding regionaal te zijn afgestemd. Dit wordt ook aangegeven in de "Notitie beëindiging strijdig gebruik perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk": De provincie hecht er waarde aan dat wanneer er in principe ambtelijke overeenstemming over de legalisering bestaat dit initiatief met de regio wordt afgestemd. Deze afstemming zal door de gemeente Nijkerk plaatsvinden nadat definitieve afspraken zijn gemaakt over de compensatielocaties.

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

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

2.3. Regionaalbeleid

2.3.1. Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016

Sinds 2008 gelden regionale beleidsafspraken over de wijze waarop de regionale gemeenten (Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen) om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het beleid tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik en/of nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet- agrarische bedrijfsfuncties. In 2016 is het beleidskader voor het laatst nader uitgewerkt en aangevuld.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in de nota Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 zijn de volgende:

- samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- vereenvoudiging van de systematiek voor afroming/korting van sloopmeters;
- een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op

beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

In de buitengebieden van de regiogemeenten is functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijven naar werken een aantrekkelijke vervangende functie. In eerste instantie is het beleid gericht op hergebruik van bestaande bebouwing. Nieuwe niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied bieden naast wonen eveneens een goed alternatief als economische drager. Het buitengebied wordt daarmee een meer multifunctioneel buitengebied dat aantrekkelijk, vitaal en leefbaar blijft. Voorwaarde is wel dat de nieuwe functies zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

Niet-agrarische functies zien de regiogemeenten als een mogelijke aanvulling op de bestaande voornamelijk landbouwfunctie. Het buitengebied fungeert daarmee ook als een soort 'kraamkamer' van nieuwe niet-agrarische bedrijven. De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet echter wel passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m² worden daarbij qua omvang gezien als passend in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionale bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000 m² bedrijfsbebouwing echter wel bespreekbaar. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en van de beoogde locatie moet worden beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is. Hebben bedrijven behoefte aan een grotere oppervlakte bij aanvang of bij uitbreiding dan horen deze in principe niet thuis in het buitengebied.

Wanneer bedrijven in het buitengebied met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing behoefte hebben aan uitbreiding en wanneer zij kunnen aantonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is, bijvoorbeeld met gebruikmaking van het gedachtengoed van de (destijds nog in ontwikkeling zijnde 'menukaart' (zie paragraaf 2.3.2. Dat valt echter buiten de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid.

2.3.2. Menukaart functieverandering

De Menukaart functieverandering is vervaardigd door de Regio FoodValley (RFV) als beleidskader voor de acht regiogemeenten. Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Menukaart functieverandering vastgesteld.

Het doel van de Menukaart is om ruimte te bieden aan ontwikkeling en tegelijk de vitaliteit en omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelij-

ke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats.

Bij maatwerkontwikkelingen die niet passen binnen het regionale functieveranderingsbeleid Regio FoodValley (zie paragraaf 2.3.1) is de Menukaart van toepassing. Indien de uitbreiding > 250 m² is, zijn ook de voorwaarden uit de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) van toepassing. Bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven geldt dat het regionale functieverander-ingsbeleid Regio FoodValley verbreed wordt toegepast. Bedrijven die willen groeien boven het toepassingsbereik van het regionale functieveranderingsbeleid moeten voldoen aan de inzet van inzetbare sloopmeters conform de hoogste staffel in de regeling van niet-agrarische bedrijven én daarbovenop een maatschappelijke tegenprestatie investeren ter hoogte van 8% van de bouwsom. Aan de hand van maatwerk wordt de uiteindelijke hoogte, het soort en de locatie van de tegenprestatie bepaald. Voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven kan een gemeente tevens kiezen om een vergelijkbare andere invulling te geven aan de voorwaarde voor de inzet van sloopmeters.

Het functieveranderingsbeleid staat in het buitengebied een niet-agrarisch bedrijf van maximaal 1.000 m² toe. De menukaart staat het surplus van 250 m² onder voorwaarden (i.c. de maatschappelijke tegenprestatie) toe.

Om de houthandel/houtzagerij op het perceel Slichtenhorsterweg 67 mogelijk te maken moet er als gevolg hiervan elders in de gemeente (of regio) een milieuwinst worden behaald. Over de te behalen milieuwinst hebben de gemeente Nijkerk en de eigenaren van de houthandel/houtzagerij een aantal oplossingsrichtingen verkend. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat gekozen is voor een optie waarbij een of meer te beëindigen agrarisch bedrijven met in totaal minimaal 2.100 m² sloopmeters, elders in Nijkerk - dan wel in de Regio FoodValley worden aangekocht- waarbij met het toepassen van maatwerk op het regionale functieveranderingsbeleid, het strijdige gebruik als houthandel/houtzagerij op het perceel Slichtenhorsterweg 67 wordt beëindigd. Het op dit moment aanwezige agrarisch bedrijf aan de voorzijde van het perceel blijft aanwezig.

Daarbij is van belang dat het aan te kopen agrarisch bedrijf nog in bedrijf is, een agrarische bestemming en uit minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing bestaat. Het aantal vergunde aantal Nederlandse Grootte Eenheden (NGE) dient minimaal 40 te bedragen, zodat sprake is van een aanzienlijke milieucompensatie.

De agrarische activiteiten op het aan te kopen perceel worden zowel in fysieke, als vergunningstechnische zin beëindigd en het perceel wordt als woonperceel is ingericht. Concreet betekent dat voor de transformatie van die agrarische bestemming naar een woonbestemming de volgende randvoorwaarden van toepassing zijn:

- de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, tenzij de bestaande woning nu reeds een grotere inhoudsmaat heeft;
- er mag een bijgebouw van maximaal 150 m² worden gehandhaafd;

- alle overige gebouwen en bebouwing dient te worden gesaneerd. De sloopmeters mogen ingezet worden voor de legalisatie van het de houthandel / houtzagerij;
- eventuele restmeters mogen aan het sloopfonds worden aangeboden;;
- de (milieu)vergunningen voor het agrarisch bedrijf worden ingeleverd;
- de nieuwe locatie dient met een landschappelijk inpassingsplan, op te stellen in overleg en in afstemming met de gemeente, heringericht te worden.

De woonfunctie mag vervolgens geen belemmeringen opleveren voor de omgeving en mag niet op overige belemmeringen stuiten uit oogpunt van milieu, veiligheid en gezondheid. De nader vast te stellen onderzoeken moeten dit aantonen.

2.4. Gemeentelijk beleid

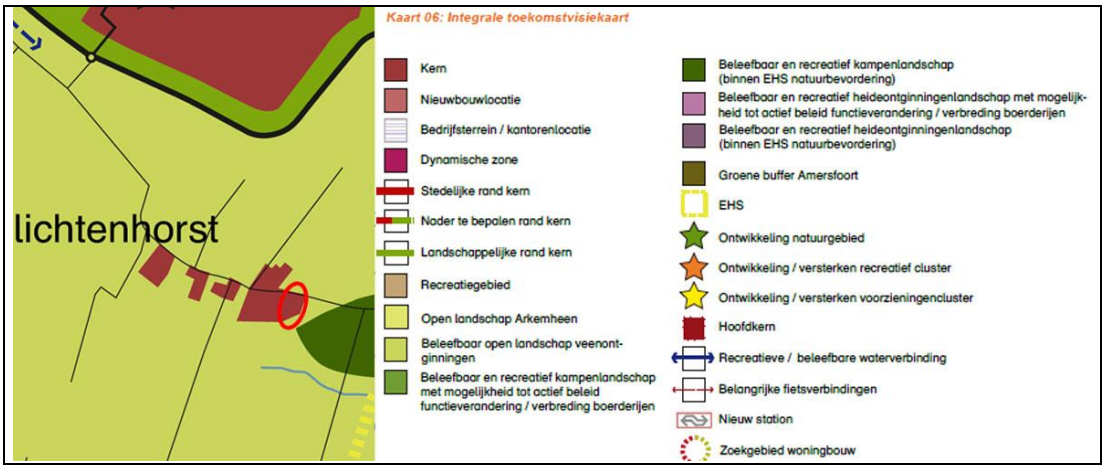
2.4.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het gebied aan weerszijden van de Slichtenhorsterweg aangegeven als 'beleefbaar open landschap veenontginningen' en de locatie Slichtenhorsterweg 67 als 'kern'. Dit bestemmingsplan omvat geen extra bouwmogelijkheden en doet daarmee geen afbreuk aan die doelstelling.

Afbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



2.4.2. Welstandsnota 2014

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

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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor de planlocatie geldt een beperkt welstandsregime.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



In dit geval is geen welstandstoets noodzakelijk omdat een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw wordt hergebruikt.

2.4.3. Archeologische beleidskaart

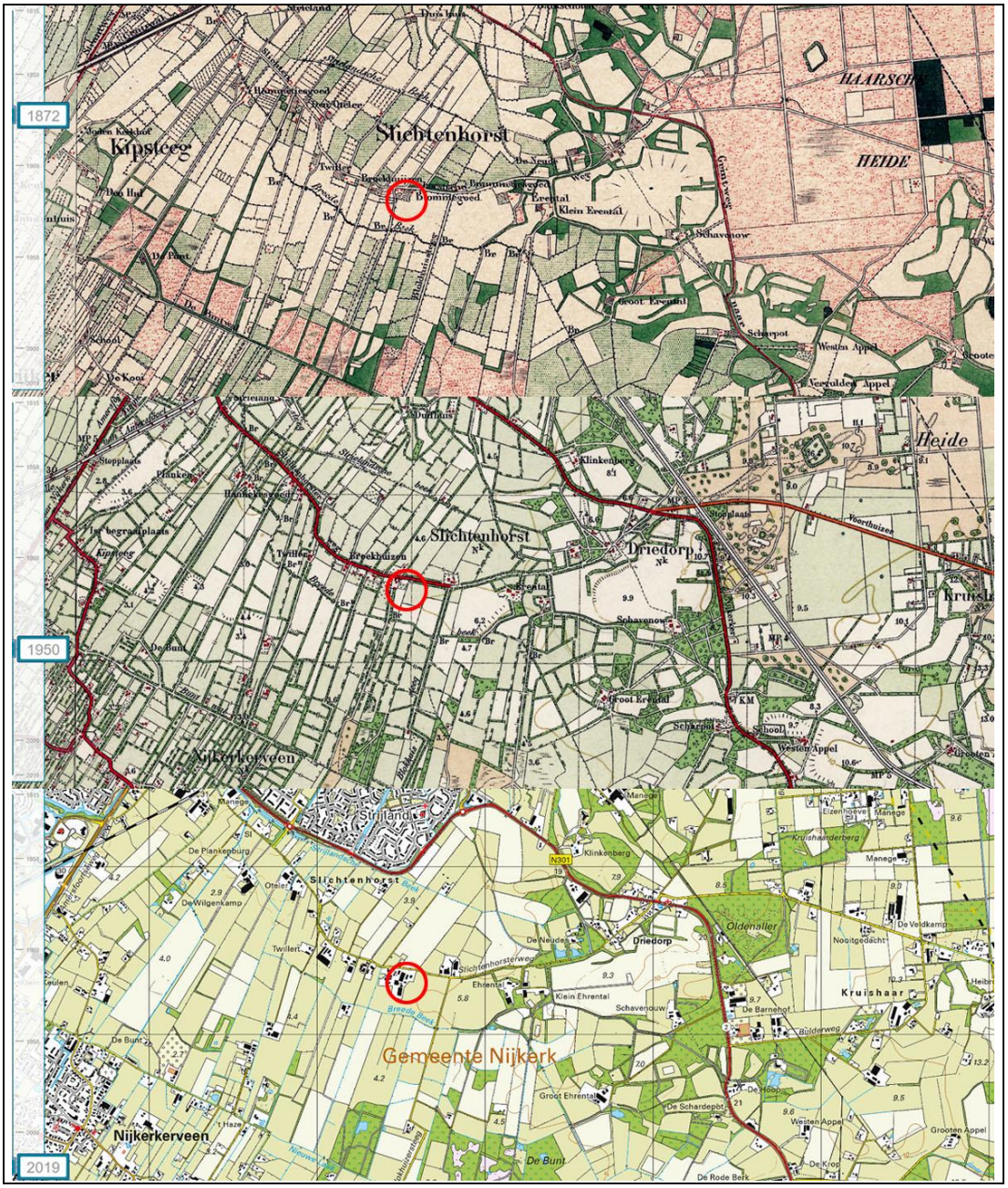
In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.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

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

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

Bij de legalisatie van de houthandel/houtzagerij vinden geen bodemingrepen plaats. De archeologische situatie vormt geen belemmering voor die legalisatie. In het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Afbeelding 5: Historische topografie.



3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De Slichtenhorsterweg vormt het buurtschap Slichtenhorst, een gebied dat al sinds de 15e eeuw van belang is voor Nijkerk. Na het verkrijgen van stadsrechten voorzag de Breede Beek die zijn oorsprong heeft in Slichtenhorst, de vestinggracht van voldoende water. Ook de boerderijen van Slichtenhorst werden op deze wijze van water voorzien. Het water van de Breede Beek werd daarvoor aangevuld vanuit Zwartbroek door het zogenaamde Kanaaltje van Zwartbroek. De naam Slichtenhorst schijnt te zijn afgeleid van "begroeide verhoging (horst) in moerasgebied". Van de negende tot begin negentiende eeuw behoorde veel grond met talloze boerderijen in dit gebied, inclusief die van Slichtenhorst, toe aan drie kloosters in Duitsland: Werden, Elten en klooster Abdinghof bij Paderborn. Pas onder de Franse bezetting, omstreeks 1811, werden alle kerkelijke bezittingen verbeurd verklaard en vervielen ze aan de staat. Die verkocht ze later weer aan vermogende particulieren, die tot op heden delen van het buitengebied van Putten en Nijkerk in handen hebben.

Langs de Slichtenhorsterweg staan eeuwenoude boerderijen, met kenmerkende potstallen, schaapskooien, essen en tiendbomen. In totaal zijn 17 Rijksmonumenten in het gebied aanwezig. Zo ook Hoeve Bouwman op het perceel Slichtenhorsterweg 67. De hoeve is een goed bewaarde 18e eeuwse boerderij onder een rieten wolfdak. In de voorgevel vlechtingen en vensters met luiken en kleine roedenverdeling in de schuiframen. De achtergevel is deels vernieuwd in 1884. Daarnaast staat een bakhuis onder een pangedekt zadeldak tussen puntgevels met vlechtingen.

Uit topografische kaarten blijkt dat sinds de tweede helft van de 19e eeuw de wegenstructuur in de omgeving nauwelijks is veranderd. In het midden van de 19e eeuw was er nog een pad in zuidelijke richting naar het Nijkerkse Veen. In latere jaren is dit pad steeds meer aan het gebruik onttrokken. In het grootste deel van het plangebied bestond de verkaveling uit onregelmatig gevormde akkerpercelen, die met name ten zuiden van de Slichtenhorsterweg omgeven waren door houtwallen. In de loop der tijd zijn steeds meer van die houtwallen verdwenen.

De agrarische bedrijfsvoering wordt op het voorste deel van het agrarisch bouwperceel nog steeds uitgeoefend. De laatste jaren is de bedrijfsvoering op het achterste deel van het agrarisch bouwvlak langzaam ontwikkeld tot een bedrijf waarin primaire houtbewerking en houthandel plaatsvindt. Ook wordt er hakhout en biomassa voor kachels vervaardigd en opgeslagen.

3.2. Bestaande en toekomstige situatie

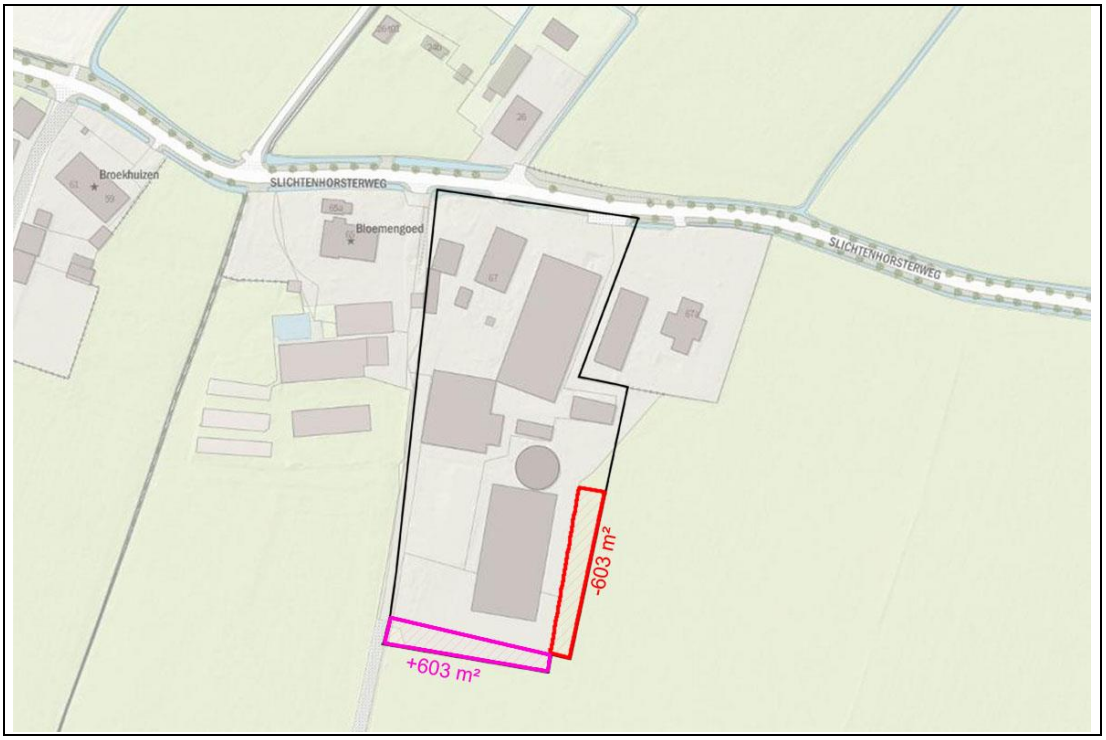
Het perceel blijft onderverdeeld in twee delen. Het agrarisch bedrijf aan de voorzijde van het perceel blijft aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering wordt op het voorste deel van het agrarisch bouwperceel nog steeds uitgeoefend.

De achterzijde van het perceel wordt gebruikt door de houtzagerij en de houthandel. Hiervoor wordt een schuur met een oppervlakte van circa 1.250 m² op het achterste deel van het agra-

risch bouwvlak gebruikt, waarvoor op 19 juli 2012 een vergunning verleend. De laatste jaren is de bedrijfsvoering langzaam ontwikkeld tot een bedrijf waarin primaire houtbewerking en houthandel plaatsvindt. Ook wordt er hakhout en biomassa voor kachels vervaardigd en opgeslagen. Op 11 februari 2014 is omgevingsvergunning verleend om circa 350 m² van de schuur te gebruiken als opslag. Dit gebruik is later in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 opgenomen.

In de huidige situatie wordt de gehele schuur (1.250 m^2) en omliggende gronden gebruikt voor de opslag en bewerking van hout en biomassa. Daarbij wordt de helft van de schuur gebruikt voor de opslag en bewerking van (haard)hout. Het overige deel bestaat uit opslag van halffabricaten (planken en balken) en de houtzagerij met diverse machines. Daarnaast vindt er een ondergeschikte vorm van detailhandel aan particulieren plaats. Dit betreft het verkopen van (haard)hout, eindproducten zoals houten tuinmeubelen en overige bijbehorende producten. De opslag van het restproduct (haardhout) beslaat een oppervlakte van ongeveer 600 m^2.

Afbeelding 6: Oppervlakteneutrale aanpassing bouwvlak.



De bedrijfsactiviteiten vinden grotendeels binnen het huidige agrarisch bouwvlak plaats. Een klein deel wordt echter uitgeoefend ten zuiden van het bouwvlak, terwijl een strook grond binnen het bouwvlak aan de oostzijde niet wordt benut. Dit bestemmingsplan maakt een oppervlakteneutrale uitwisseling mogelijk. Aan de oostzijde van het perceel wordt 603 m² buiten het bouwvlak gesitueerd; aan de zuidzijde wordt juist 603 m² toegevoegd. Een dergelijke oppervlak-

teneutrale aanpassing past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7, lid 7.6.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, die een verschuiving van agrarische bouwvlakken mogelijk zou hebben gemaakt.

Afbeelding 7: Westzijde bedrijfshal.



Voor het productieproces wordt door de houtzagerij/houthandel gebruik gemaakt van onbewerkte lange boomstammen die uit regionale bossen worden verkregen. De opslag van de boomstammen en schaaldelen (biomassa) vindt op het buitenterrein plaats en de verwerking van de boomstammen vindt plaats binnen de schuur. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is echter bepaald dat buitenopslag niet bij recht is toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in dat plan kan hiervan worden afgeweken als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van die voorwaarden is dat aanvragers gemotiveerd aan dienen te tonen waarom dit noodzakelijk is vanwege de specifieke bedrijfsvoering. Die noodzaak is gegrondvest in de bedrijfsvoering. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf bestaat mede uit het verzagen van rondhout. Er worden wekelijks ruwe boomstammen (zogenaamd rondhout) aangeleverd, die door middel een zaagmachine tot planken worden verzaagd. De zaagmachine staat in het bedrijfsgebouw. Het rondhout wordt via de buitenkant de zaagmachine ingeleid en in het bedrijfsgebouw verder verwerkt tot planken. Het is niet mogelijk het rondhout in het bedrijfsgebouw op te slaan, mede vanwege de lengte van het rondhout en de manouveerruimte in het bedrijfsgebouw. Een verdere toename van bebouwing is gezien de grootte van het perceel vrijwel onmogelijk en landschappelijk ongewenst. Buitenopslag van het rondhout is daarom onvermijdelijk. Ook ten westen van het bedrijfsgebouw wordt hout en schaaldelen opgeslagen. Onder het overstek van het bedrijfsgebouw liggen voor de verkoop bedoelde planken in stellingen opgeslagen. Voor zowel de initiatiefnemer, als de koper van de planken is dit een efficiënte

plek. De planken kunnen immers direct door de koper worden ingeladen. Door middel van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.3) wordt de buitenopslag aan het zicht onttrokken.

Afbeelding 8: Opslag van halffabricaten en groensingel in aanleg langs oostzijde van het perceel.



Voor het overige bestaande bedrijfsactiviteiten uit het maken van halffabricaten en voor een deel uit het vervaardigen van gehakt hout voor de verbranding in haarden. Daarnaast worden houten tussenproducten (houten balken en planken) opgeslagen en verkocht aan zakelijke afnemers.

Restmateriaal wordt gebruikt door agrarische bedrijven in de directe omgeving. Te denken valt aan zaagsel en houtsnippers als bodembedekking voor stallen. Schaaldelen (restmateriaal na het zagen van de boomstammen) worden verwerkt ten behoeve van biomassa.

Het haardhout wordt bij particulieren thuis afgeleverd. De andere eindproducten worden door de klanten afgehaald op de locatie. Het restmateriaal wordt tot slot afgeleverd bij de agrarische bedrijven in de omgeving.

3.3. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de houtzagerij/houthandel is een landschapsplan (Buro Ruiter, Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk, Versie 7, 2018-070, Putten, 13 maart 2020) vervaardigd, dat als bijlage bij de regels van onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Het landschapsplan voor de locatie omvat een analyse van de historie, de bestaande groenstructuur en de huidige massa-ruimteverhoudingen. De kernpunten van het plan worden beschreven in de visie en de uitgangspunten. In een schetsontwerp

wordt de visie uitgewerkt. Op deze manier wordt met respect het huidige gebruik landschappelijk goed ingepast in een historisch landschap.

Het plangebied ligt op de overgang van het kampenlandschap (oostzijde) naar het veenontginningslandschap (westzijde). Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van gras- en akkerland waarbij de percelen omsloten zijn door houtsingels en wallen. Aan de westzijde veranderen de vormen van organische naar rechthoekige, door sloten afgescheiden, percelen.

De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1884. Door schaalvergroting en functieveranderingen zijn historische boerderijen, zoals ook in dit geval, omsloten door steeds grotere moderne stallen en loodsen. Deze zijn meestal niet goed in het landschap ingepast. De meest recente loodsen en schuren op de locatie zijn nauwelijks ingepast.

De locatie leent zich er uitstekend voor om met enkele ingrepen het beeld van het (kampen) landschap te versterken. De meest belangrijke ingreep bevindt zich aan de oostzijde van het erf. Door het toepassen van een gemengde houtsingel wordt het zicht hierop ontnomen vanaf de Slichtenhorsterweg. In afbeelding 8 is te zien dat deze houtsingel aan de oostzijde van de bedrijfshal al is ingeplant. Naast het inpassen van de schuren wordt de structuur van het kampenlandschap herkenbaar gemaakt en wordt er verbinding met omliggende singels gelegd. Aan de zuidzijde van het erf is er ontbrekend historisch groen hersteld door het toevoegen van een enkele bomenrij die vanuit het erf doorloopt tot aan de Brede Beek. Ook wordt er door middel van kruidenrijke akkerranden aandacht besteed aan de fauna. Hierdoor worden meer insecten aangetrokken die vervolgens ook weer diverse (weide)vogels lokken. Het beheer van de akkerranden bestaat uit de volgende maatregelen: bij beweiding wordt er een (tijdelijke) afrastering geplaatst zodat de grazers de akkerrand niet kaalgrazen, en wordt het gras geoogst, dan wordt de laatste vijf meter niet gemaaid. Snoeiafval van houtsingels kunnen op rillen worden gelegd die voor kleine (zoog)dieren als schuil- en verblijfplaats kunnen dienen. Door het toepassen van al deze ingrepen wordt het landschap aantrekkelijker gemaakt voor mens, dier en plant.

Afbeelding 9: Landschappelijke inpassing.



4. Randvoorwaarden

4.1. Algemeen

De onderzoeken die in dit hoofdstuk beschreven worden, hebben uitsluitend betrekking op de legalisatie van de houtzagerij/houthandel. Voor het agrarisch bedrijf worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en wordt de bestaande planologische situatie gecontinueerd. Derhalve is voor dit conserverende onderdeel van het plangebied geen onderzoek noodzakelijk.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1. Algemeen

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

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

4.2.2. Waterrelevant beleid

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

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

4.2.3. Proces

Op 1 april 2020 is de digitale watertoets[1] doorlopen. Omdat sprake is van de legalisatie van een bestaande functie en er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, blijkt hieruit dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

[1] Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, dossiercode 20200401-10-22909, Apeldoorn, 1 april 2020

4.3. Milieuaspecten

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

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

Een houtzagerij/houthandel is zelf geen gevoelige functie. Het bedrijf zelf heeft uiteraard wel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Het bedrijf (SBI-code 16101) behoort tot milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter. Die richtafstand wordt bepaald door het aspect 'geluid'. De afstand van de woningen aan weerszijden van het perceel

staan op kortere afstand dan 100 meter. Derhalve is akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht.

De houtzagerij/houthandel is van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 17.30 uur in bedrijf en op zaterdag van 08.00 tot 12.30 uur. Na 17.30 uur vinden alleen nog werkzaamheden in het kantoor plaats. Deze activiteiten zijn niet relevant voor de geluidemissie van de inrichting. Voor de berekeningen is ervan uitgegaan dat in de avondperiode twee personenwagens of twee bestelbusjes op het terrein van de inrichting komen. In de nachtperiode zijn er geen bedrijfsactiviteiten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met $L_{Ar;Lt}$= 44 en 29 dB(A) voor de dag en avond voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (maximaal $L_{Ar;Lt}$= 50 respectievelijk 45 dB(A)) en aan de waarden voor een goede ruimtelijke ordening van 45 db(A). Ook de maximale niveaus voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (maximaal L_{Amax}= 70 dB(A)). De gehanteerde richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden afhankelijk van de routing van de vrachtwagens over het terrein overschreden bij de woningen aan de Slichtenhorsterweg 65a, 67 en 67a overschreden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden van de vrachtwagens. Hierbij dient te worden aangetekend dat het gemiddeld twee vrachtwagen per week betreft die in de dagperiode op de gevels maximale geluidniveaus boven de 65 dB(A) veroorzaakt. Zoals in de toelichting op het Activiteitenbesluit milieubeheer is opgenomen 'leiden overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder'.

Uit de berekeningen met betrekking tot indirecte hinder blijkt dat de etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het verkeer op de Slichtenhorsterweg, bij de woningen maximaal 40 dB(A) bedraagt. Dit is ruim lager dan 50 dB(A), waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire van 29 februari 1996 over dit onderwerp.

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook blijkt dat bij de woningen van derden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Een houtzagerij/houthandel opslagloods is geen geluidsgevoelige functie. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

---

[2] SPA WNP ingenieurs, Akoestisch onderzoek Bouwman & van Dijk VOF, Rapport 22000070.R01, Ede, 28 februari 2020

4.3.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Omdat geen bodemingrepen plaatsvinden is in dit geval geen milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3.4. Externe veiligheid

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

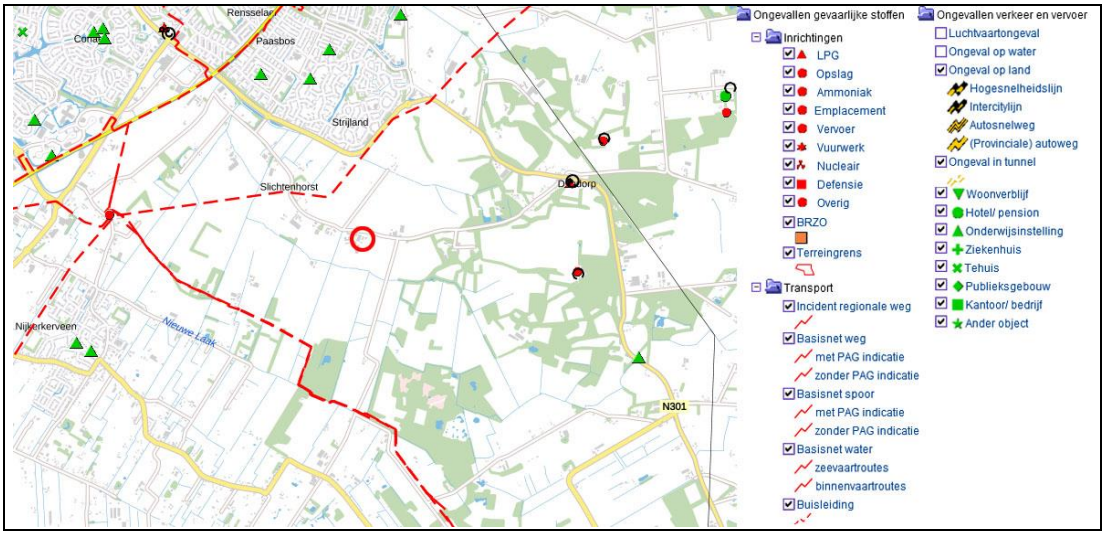
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene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

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

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

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Slichtenhorsterweg 67.

4.3.5. Luchtkwaliteit

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

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

Bedrijven worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO_2 wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding).

Met behulp van de NIBM-tool bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij is van het verkeerkundig on-

derzoek waaruit blijkt dat per dag 32 autobewegingen worden gegenereerd, waarbij per week 2 vrachtwagens naar het bedrijf komen. Uit deze berekening met de NIBM-tool maart 2019 (zie afbeelding 12) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 12: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,03
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16,0 microgram per m³) en fijn stof (18,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.4. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn

er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of aan de regelgeving van de Wet natuurbescherming wordt voldaan is een Quickscan flora en fauna[3] uitgevoerd.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om GNN. Verdere toetsing aan het GNN wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 4.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Thema's als en vermesting/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming
Er worden geen opstallen geamoveerd, bomen gekapt of oppervlaktewateren gedempt. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de schuur, er zal slechts een planologische wijziging plaatsvinden. Door de landschappelijke inrichting van het naastgelegen perceel is wel de verwachting dat het plangebied voor alle onderzochte soortgroepen geschikter gaat worden. De nieuwe inrichting zal namelijk een toename van prooidieren, schuil- en voortplantingsgebied tot gevolg hebben. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk en dat ook geen ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) behoeft te worden aangevraagd.

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

---

[3] EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, Q2020.021 V3.0, Deventer, 26 februari 2020

4.5. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Slichtenhorsterweg. In verband met de legalisatie van de. Om de extra verkeersdruk op de Slichtenhorsterweg als gevolg van de houtzagerij/houthandel inzichtelijk te maken, is verkeerskundig onderzoek[4] uitgevoerd. De effecten die het verkeer vervolgens op de Slichtenhorsterweg teweegbrengt, worden beschreven. Hiermee wordt bepaald of de activiteit verkeerskundig past ten aanzien van doorstroming, bereikbaarheid en veiligheid.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen met 32 per etmaal toeneemt. Uit verkeersgegevens van de gemeente Nijkerk blijkt dat op basis van recente metingen (najaar 2018) de werkdag etmaalintensiteit 1.547 mvt/etmaal bedraagt. Rekening houdend met 1 procent autonome groei per jaar, is de werkdag etmaalintensiteit in 2030 bij benadering 1.800 mvt/etmaal. De bovengenoemde toename van 32 motorvoertuigen per etmaal veroorzaakt geen onevenredige toename van die verkeersintensiteit. Op basis van deze cijfers worden er geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Slichtenhorsterweg verwacht.

De Slichtenhorsterweg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeersaanbod te verwerken. Deze toename van de verkeersintensiteit heeft evenmin nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid op de Slichtenhorsterweg. Dit is ook het geval op basis van de worstcase berekende verkeersgeneratie van het CROW.

Bij de planontwikkeling wordt beoogd als toegangsweg voor de vrachtwagens gebruik te maken van de noordwestelijke inrit (naast Slichtenhorsterweg 65a) in plaats van of in combinatie met de noordoostelijke inrit (naast Slichtenhorsterweg 67a). Gezien de rijbaanbreedte, de breedte van de in-/uitritten, de toegestane maximale snelheid en de verkeersintensiteiten van de Slichtenhorsterweg, het ruime zicht ter plaatse zijn er ook voor de verplaatsing van de inrit, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid te verwachten.

In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen. Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 behoort de Slichtenhorsterweg bij het buitengebied; de stedelijkheidsgraad wordt als matig stedelijk beschouwd. De houtzagerij/houthandel is een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf, waarvoor een norm van 1,3 parkeerplaatsen/100 m² bvo geldt. Het bedrijf heeft een omvang van 1.250 m² bvo. Op basis hier-

[4] SPA WNP ingenieurs, Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk quickscan verkeersgeneratie en ontsluiting, Rapport 22000069.R01c, Ede, 27 mei 2020

van zijn 16 parkeerplaatsen noodzakelijk. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Gelet op de feitelijke bezoekersaantal is dit overigens een forse overdimensionering.

4.6. Cultuurhistorie

4.6.1. Archeologie

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

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

In dit geval vinden geen bodemingrepen plaats en is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het geval in de toekomst wel bodemingrepen plaatsvinden, is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd.

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

4.6.2. Monumenten

De boerderij aan de Slichtenhorsterweg 67 is een Rijksmonument. De boerderij wordt omschreven als een goed bewaarde 18e-eeuwse boerderij onder rieten wolfdak. In de voorgevel vlechtingen en vensters met luiken en kleine roedenverdeling in de schuiframen. Achtergevel deel vernieuwd in 1884. Links een bakhuis onder pannen zadeldak tussen puntgevels met vlechtingen.

Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe planologische mogelijkheden die afbreuk zouden kunnen doen aan het monumentale karakter van de boerderij.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017.

Het digitale bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0163-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-34-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

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

Bestemmingsregels
De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: " Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden (artikel 3), "Bedrijf – Niet agrarisch" (artikel "4), en de dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Daarbij zijn in agrarische bestemming alle bepalingen die betrekking hebben op bouwen of gebruik buiten het agrarisch bouwvlak weggelaten, omdat slechts een strook grond naast de bestemming "Bedrijf –Niet agrarisch" buiten het agrarisch bouwvlak aan de Slichtenhorsterweg 67 valt. De gronden met de bestemming "Bedrijf - Niet agrarisch" zijn nader bestemd voor een houtzagerij/houthandel in milieucategorie 3.2. Teneinde de landschappelijke inpassing te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig de inrichtingsprincipes in het inrichtingsplan zoals opgenomen in het "Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk". Een andere voorwaardelijke verplichting regelt dat binnen een jaar na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan, de benodigde sloopmeters in de Regio Foodvalley dienen te zijn aangekocht en de desbetreffende bebouwing daadwerkelijk is gesloopt. Bovendien dient een planologische procedure te zijn doorlopen, waardoor het niet mogelijk is die sloopmeters te herbouwen. Ten behoeve van de functieverandering dient minimaal één volwaardig agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² aan bedrijfsbebouwing te behoren. De bedoelde functieverandering houdt ook in dat de vergunning voor het bedoelde agrarisch bedrijf is ingetrokken. Indien niet aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, is er sprake van strijdig gebruik, en is de gemeente Nijkerk gerechtigd handhavend op te treden.

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

Algemene regels
De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Waar in die Algemene regels bepalingen zijn opgeno-

men die doorverwijzen naar specifieke regelingen in die vigerende bestemmingsplannen is expliciet aangegeven dat het bestemmingen uit die vigerende bestemmingsplannen betreft. Als voorbeeld hiervan is aan de algemene bouwregels het onderstreepte deel toegevoegd: *Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden de bestemming "Verkeer" in het "bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017" binnen 20 meter afstand, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.*

Overgangs- en slotregels
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 maart 2020 heeft de initiatiefnemer een buurtdialoog georganiseerd waarvoor omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Bij die buurtdialoog zijn ongeveer 20 omwonenden aanwezig geweest en is de planvorming voor zover nodig toegelicht. De planontwikkeling is over het algemeen positief ontvangen. Duidelijk was dat de omwonenden al grotendeels bekend waren met de plannen en de inhoud. Twee direct omwonenden hebben hun zorgen geuit over de verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast. Naar aanleiding van één opmerking is het landschapsplan aangepast omdat er bloemrijke akkerranden werden gesuggereerd op een perceel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

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

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. De belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Gelderland en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden	13
Artikel 4	Bedrijf - Niet agrarisch	21
Artikel 5	Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 7	Algemene bouwregels	28
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 12	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	40
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**42**
Artikel 13	Overgangsrecht	42
Artikel 14	Slotregel	44

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0163-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Buitengebied 2017

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

1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 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).

1.9 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;

1.10 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 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;

1.15 bedrijfsgebouw

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

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 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 geitenhouderij

veehouderij met geiten;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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 opkuilen van planten en boomkwekerij, en met uitzondering van boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, en derhalve een (milieu)hindercirkel geldt.

1.38 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;

1.39 kampeerauto

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 kas

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 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;

1.57 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;

1.58 trekkershut

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

1.59 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of - omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieutechnisch verantwoorde wijze;

1.60 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;

1.61 voorgevelrooilijn

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

1.62 woning

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

1.63 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, woningscheidende muren, dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 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 nettovloeroppervlak

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

2.10 verkoopvloeroppervlak

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

2.11 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;

2.12 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 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 niet zijn toegestaan;
   2. niet-grondgebonden veehouderijen niet zijn toegestaan;
   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 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. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

i. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden 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

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. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één;
c. een zwembad met een overkapping behorende bij een bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 60 m2;
d. mestvergistingsinstallatie.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de lid 3.2.1, 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 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 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 perceelsafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelafscheidingen	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken binnen het bouwvlak	-	2

h. 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 3.2.2 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 9, lid 9.1, niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning met aangrenzende deel
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 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.

3.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 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 m³	1,5 m² inzetbare sloopmeters voor iedere m³ 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.

3.3.4 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder d respectievelijk f, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m², mits daardoor de waarden als bedoeld in Artikel 9, lid 9.1, niet onevenredig worden aangetast.

3.3.5 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, mits daardoor de waarden als bedoeld in Artikel 9, lid 9.1, niet onevenredig worden aangetast.

3.3.6 Verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, 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.

3.3.7 Verhogen bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder g, ten behoeve van het bouwen van erf- en perceelafscheidingen 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.

3.3.8 Herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, 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.

3.3.9 Verhogen goothoogte bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, 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.

3.3.10 Wijzigen dakhelling van de bedrijfswoning

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

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. permanente bewoning van bed and breakfast-accommodaties, vakantie-appartementen, inpandig gastenverblijf en kampeerboerderij;
c. het onder peil, zoals bedoeld in Artikel 1, lid 1.50, realiseren van dierenverblijven;
d. het gebruik van stallen in meer dan één bouwlaag.

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, 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 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, 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, lid 1.36, onder a;
j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed and breakfast-accommodaties, inpandig 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 de omgevingsvergunning gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf 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 1.000 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 bed and breakfast mag niet meer dan100 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 slaapplaatsen 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 9, 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 9, lid 9.1 mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Vergroting oppervlakte 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 en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf 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 van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²;
b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 9, beogen te beschermen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 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' als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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,
b. de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 9, beogen te beschermen, mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast, en
c. de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan.

Artikel 4 Bedrijf - Niet agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een houtzagerij/houthandel in milieucategorie 3.2 en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen;
b. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met uitzondering van detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge lid 4.1 onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen, uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwen

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

a. de bouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 1.250 m² bedragen;
c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 15º;
d. de goothoogte en bouwhoogte 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
Overkappingen	3	6
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Overige andere bouwwerken	-	10

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het toestaan van platafgedekte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c, voor platafgedekte bedrijfs- en bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van grond voor buitenopslag, met dien verstande dat:

a. buitenopslag is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
b. de hoogte van buitenopslag in dat geval niet meer mag bedragen dan 3 m.

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 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 - landschappelijke inpassing

Teneinde te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing dienen, binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig de inrichtingsprincipes in het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting - sloopmeters

Het gebruik ten behoeve van een houtzagerij/houthandel als bedoeld in lid 4.1, sub a is uitsluitend toegestaan indien:

a. binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, minimaal 2.100 m² inzetbare sloopmeters, elders in Nijkerk dan wel in de Regio FoodValley zijn aangekocht, daadwerkelijk zijn gesloopt en de mogelijkheid om deze sloopmeters terug te bouwen, door middel van een planologische procedure onmogelijk is gemaakt;
b. ten gunste van de houtzagerij/houthandel een functieverandering heeft plaatsgevonden van tenminste één volwaardig agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² aan bedrijfsbebouwing. De bedoelde functieverandering houdt in dat de vergunning voor het bedoelde agrarisch bedrijf is ingetrokken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1, sub a 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 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.

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 1.50, niet wordt uitgebreid, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan en of;
    2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² 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 sublid 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 een werk, 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 verbod

Het in sublid 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 m² en 0,3 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² en 0,3 m;
b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;

d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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

7.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden de bestemming "Verkeer" in het "bestemmingsplan Buitengebied 2017" binnen 20 meter afstand, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

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.

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 en uitbreiding geitenhouderij

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

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

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-energieneutraal bouwen

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

a. de gebouwen kunnen worden gebouwd overeenkomstig de bijna energie-neutraal gebouwd - eisen:
    1. maximale energiebehoefte kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m²;
    2. maximaal primair (fossiel) energieverbruik kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/m²;
    3. minimaal aandeel hernieuwde energie groter dan of gelijk aan 50%;

b. de gebouwen aardgasloos worden gebouwd. als er een warmtenet aanwezig is of wordt gepland in een gebied dat is aangemerkt in een Warmteplan dat is opgesteld door de gemeente (Bouwbesluit 2012) of in de postcodelijst warmtegebieden van de ACM (Besluit Gebiedsindeling Gas).

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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 - 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.

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 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.

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 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, met inachtneming van de navolgende regels:

a. het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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.

11.2 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 Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, met inachtneming van de navolgende regels:

a. 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 m²
Per m³ woninginhoud	1,5 m²

b. 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 m² bijgebouw	2 m²

c. het bepaalde in artikel 22 (Wonen) van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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.

11.3 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 Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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 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) het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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.

11.4 Wijziging extra woning(en)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming"Wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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 de nieuw te bouwen woning 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 artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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 sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	**Benodigde inzetbare sloopmeters**
Woningrecht	300 m²
Per m³ woninginhoud	1,5 m²

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. 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) buiten beschouwing wordt gelaten;
5. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
6. 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.

11.5 Wijziging naar wonen in combinatie met agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 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 alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
d. het aantal woningen mag niet worden vergroot.

11.6 Wijziging naar 'Bedrijf - Niet Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' als bedoeld in artikel 9 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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;
b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;

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 artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f. 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;
g. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
h. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;
i. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
j. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	**Benodigde inzetbare sloopmeters**
Bedrijfsrecht	100 m²
Per m² vloeroppervlakte van 0 tot en met 500 m²	2 m²
Per m² vloeroppervlakte van 501 tot en met 1.000 m²	3 m²

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. 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. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

11.7 Wijziging naar maatschappelijke en recreatieve functies en of de bestemming 'Bedrijf - Landelijk'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in Artikel 3 (Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' in artikel 10 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 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;
b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
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 artikel 7 van het van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met die bestemming als bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 liggen;
d. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f. 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;
g. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
h. de milieusituatie niet onevenredig mag worden aangetast;
i. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1, 2 en 3.1, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
j. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	**Benodigde inzetbare sloopmeters**
Bedrijfsrecht	100 m²
Per m² vloeroppervlakte van 0 tot en met 1.000 m²	2 m²

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. 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. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen en overkappingen) buiten beschouwing wordt gelaten;
4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de

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

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

11.8 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:

Gronden	**Werkzaamheden *)**					
Met de aanduiding/aanwijzing binnen een agrarische bestemming	A	B	C	D	E	F
overige zone - veenontginningslandschap	+	-	-	+	+	-
overige zone - kampenlandschap	+	+	+	+	+	+
*) de onderstaande letters worden hierna verklaard; In de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk) - = niet omgevingsvergunningsplichtig (activiteit toegestaan zonder omgevingsvergunning)						

A. aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding (> 60 m2);
B. egaliseren van gronden (het op gelijke hoogte brengen van het maaiveld binnen een (gedeelte van een) perceel zonder aanvoer van grond van buiten);
C. ophogen en afgraven van gronden (grond aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven);
D. dempen van sloten, aanleggen van drainage, graven en reconstructie van watergangen;
E. vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
F. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden. Hieronder wordt niet begrepen het aanbrengen van erfbeplanting.

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, lid 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.

Hoofdstuk 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 13.3, onder a ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk indien sprake is van asbest in het bouwwerk, waarbij maximaal 100% van het bestaande bouwwerk mag worden vernieuwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   1. ten minste 35 m² aan asbest wordt verwijderd;

2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 13.1, onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m².

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67.

Bijlagen regels

Bijlage 1
Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk
Bouwman & van Dijk



Buro Ruiter
ontwerp van tuin en landschap

FF SOLUTIONS
Flora en Fauna oplossingen binnen het wettelijk kader

Landschapsplan
Slichtenhorsterweg 67
Nijkerk

Bouwman & van Dijk

13-03-2020

Versie 7

© Dit rapport bevat materiaal dat eigendom is van Buro Ruiter. Het mag niet worden verspreid zonder toestemming van Buro Ruiter.

INHOUD

INLEIDING

ANALYSE

VISIE EN UITGANGSPUNTEN

SCHETSONTWERP

BESTAANDE SITUATIE

GEWENSTE SITUATIE

TOEPASSING

PROJECT	2018-070
BETREFT	Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk
OPDRACHTGEVER	Bouwman & Van Dijk
DATUM	13-03-2020
BURO RUITER	Hilbert Ruiter | Aart Knoppert
IN SAMENWERKING MET	FF-Solutions



INLEIDING

Buurtschap Slichtenhorst is gelegen aan de zuidzijde van Nijkerk en vormt de gemengde vestigingsplaats van ondernemingen, particuliere woonhuizen en agrarische bedrijven. Binnen deze omgeving is de onderneming Bouwman en Van Dijk VOF gevestigd op een perceel in samenwerking met een agrarisch bedrijf. De onderneming exploiteert binnen de locatie een handel in timmer- en rondhout. Het bedrijf heeft met toestemming van de gemeente Nijkerk de bedrijfshuisvesting mogen uitbreiden met een recent gebouwde schuur. Heden wordt er aan gewerkt om het bestemmingsplan aan te passen waardoor de activiteiten van het timmer- en rondhout kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

FF Solutions heeft in samenwerking met Buro Ruiter opdracht gekregen van Bouwman & van Dijk een landschapsplan op stellen om daarmee meerwaarde te bieden voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfshuisvesting op de locatie Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk.

Het landschapsplan voor de locatie omvat een analyse van de historie, de bestaande groenstructuur en de huidige massa-ruimteverhoudingen. De kernpunten van het plan worden beschreven in de visie en de uitgangspunten. In een schetsontwerp wordt de visie uitgewerkt. Op deze manier wordt met respect het huidige gebruik landschappelijk goed ingepast in een historisch landschap.





ANALYSE



MASSA-RUIMTE

Op deze kaart is goed te zien hoe groot de erven in dit gebied zijn. Door schaalvergroting en functieveranderingen zijn de historische boerderijen omsloten door steeds grotere moderne stallen en loodsen. Deze zijn meestal niet goed in het landschap ingepast. De meest recente loodsen en schuren op de locatie zijn nauwelijks ingepast. De locatie leent zich er uitstekend voor om met enkele ingrepen het beeld van het (kampen) landschap te versterken.



GROEN

Het landschap ziet er aantrekkelijk uit en de meeste (boeren)erven zijn goed in het landschap opgenomen. Bomenstructuren en houtsingels zijn overwegend inheems en met veel diversiteit. De aanwezigheid van de Brede Beek wordt benadrukt door een sterk aanwezige houtsingel. Op het erf zijn bijzonder veel inheemse eiken te vinden en enkele parkbomen bij de woning. Ook de solitaire zomereik in het midden van het weiland springt in het oog. Toch is er ook (historisch) groen verdwenen (zie ook historische kaart). Door schaalvergroting en zijn veel structuren onderbroken en (erf)groen verdwenen.



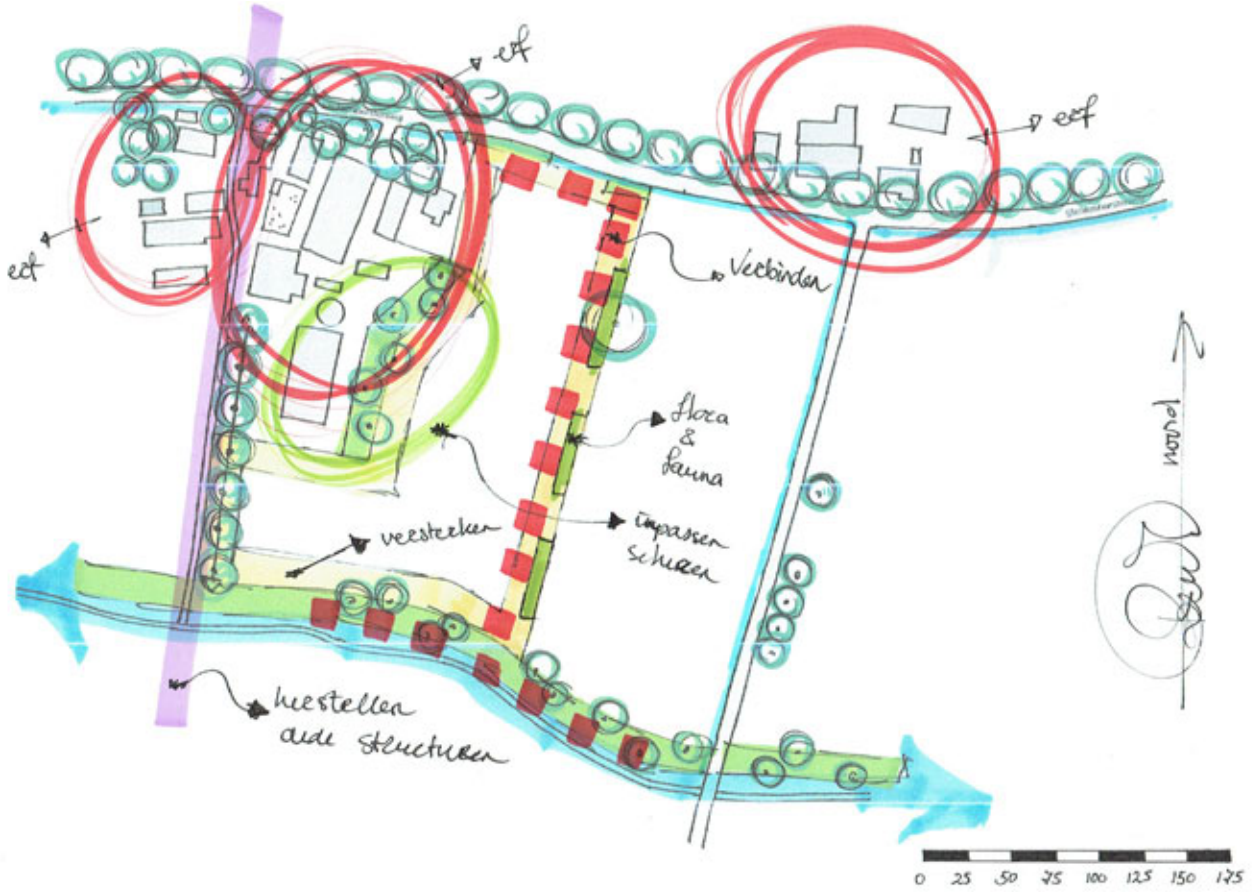
HISTORIE 1930

Deze historische kaart laat de overgang van het kampenlandschap naar het veenontginningslandschap perfect zien. Het plangebied ligt in de overgang hiervan. De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1884. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van gras- en akkerland waarbij de percelen omsloten zijn door houtsingels en wallen. Aan de westzijde veranderen de vormen van organische naar rechthoekige, door sloten afgescheiden, percelen.

VISIE EN UITGANGSPUNTEN

Het plangebied is omgeven door veel groene massa. Vanuit ruimtelijk oogpunt ontbreken deze juist op essentiële punten. Enkele schuren zijn zowel vanaf de Slichtenhorsterweg en de Blokhuissteeg erg zichtbaar. Aan de hand van de structuren van het kampenlandschap worden schuren alsnog goed ingepast. De massa's van de schuren hoeven niet compleet te verdwijnen, ze moeten alleen worden gebroken door het toevoegen van houtsingels met enkele bomen. Op deze manier wordt het erf verbonden met de omliggende gras- en akkerlanden.

Het is belangrijk dat het gebied de identiteit van het kampenlandschap behoud om deze herkenbaar en beleefbaar te houden. Door het toevoegen van specifieke groene structuren (op en rond erven en weilanden) wordt niet alleen het landschap herkenbaar maar worden gebieden ook met elkaar verbonden. De Brede Beek speelt hier een belangrijke rol in maar ook ruige akkerranden en diverse houtsingels verbinden het landschap. Dit komt niet alleen de mens en gebruiker ten goede maar ook de flora en fauna. Met de juiste soorten op de juiste plekken wordt dit nagestreefd.



SCHETSONTWERP

De meest belangrijke ingreep bevindt zich aan de oostzijde van het erf. Door het toepassen van een gemengde houtsingel wordt het zicht hierop ontnomen vanaf de Slichtenhorsterweg. Naast het inpassen van de schuren wordt de structuur van het kampenlandschap herkenbaar gemaakt en wordt er verbinding met omliggende singels gelegd.

Aan de zuidzijde van het erf is er ontbrekend historisch groen hersteld door het toevoegen van een enkele bomenrij die vanuit het erf doorloopt tot aan de Brede Beek.

Ook wordt er door middel van kruidenrijke akkerranden aandacht besteed aan de fauna. Hierdoor worden meer insecten aangetrokken die vervolgens ook weer diverse (weide)vogels lokken. Het beheer van de akkerranden bestaat uit de volgende maatregelen: bij beweiding wordt er een (tijdelijke) afrastering geplaast zodat de grazers de akkerrand niet kaalgrazen, en wordt het gras geoogst, dan wordt de laatste vijf meter niet gemaaid.

Snoeiafval van houtsingels kunnen op rillen worden gelegd die voor kleine (zoog)dieren als schuil- en verblijfplaats kunnen dienen.
Door het toepassen van al deze ingrepen wordt het landschap aantrekkelijker gemaakt voor mens, dier en plant.



BESTAANDE SITUATIE



GEWENSTE SITUATIE



TOEPASSING

De beplanting dient regionaal inheemse beplanting te zijn om optimaal aan te sluiten op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch niveau het meest optimale nagestreeft. Denk hierbij aan onderstaande soorten:

Bomen:

Quercus robur
Alnus glutinosa
Salix alba

Houtsingel:

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Acer campestre
Rosa canina
Rhamnus frangula
Viburnum opulus












COLOFON

OPDRACHTGEVER:
Bouwman & van Dijk
Slichtenhorsterweg 67
3862 NP Nijkerk

IN SAMENWERKING MET:
FF-Solutions
Dhr. G. Bouw (ecoloog)
Duifhuis 34
3862 JG Nijkerk
info@ri-buitenbouw.nl

AUTEURS:
Buro Ruiter
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Rimpelerweg 45
3882 NK Putten
info@buroruiter.nl

Buro Ruiter
ontwerp van tuin en landschap



Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

AW-L — Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

B-NA — Bedrijf - Niet agrarisch

WR-A — Waarde - Archeologie

Aanduidingen

(sb-bo) — specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag

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

(swr-10) — specifieke vorm van waarde - 10

(swr-rm) — specifieke vorm van waarde - rijksmonument

bouwvlak

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

gemeente Nijkerk

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

Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67

Identificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0163-0001
ontwerp

N

datum: mei 2020	schaal: 1:1000	formaat: A3
get.: buRO	blad.: 1/1	tek. nr.: 0267-34-P01