

**Slichtenhorsterweg 14 en
Slichtenhorsterweg ten
noordwesten van nummer 14**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	21
4.1 Waterhuishouding	21
4.2 Milieuaspecten	22
4.3 Ecologie	27
4.4 Verkeer en parkeren	28
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweetal initiatieven mogelijk gemaakt op het perceel Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14.

Het perceel ten noordwesten van nummer 14

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. De gemeente wil medewerking verlenen aan de realisatie van deze woning omdat hiermee in belangrijke mate wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk Het Spaanse Leger.

Op 18 april 2019 besloot de gemeenteraad over het voorstel 'Tweede kaderstelling Spaanse Leger, Nijkerk'. Met dit besluit verzocht de gemeenteraad het college om te handelen naar de uitkomst van de gesprekken met de eigenaar van de percelen Jan Plassensteeg 18a en 18b te Nijkerk, in het licht van de ontwikkeling van Het Spaanse Leger in Nijkerk. Uitkomst van de gesprekken was een verplaatsing van de op Jan Plassensteeg 18 gevestigde onderneming naar een locatie op bedrijventerrein De Flier, een herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie in het Spaanse Leger tot woonerf en de nieuwbouw van een woning ten behoeve van de bewoner van Jan Plassensteeg 18 op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14, kadastraal bekend NKK01 sectie M 744.

Het perceel Slichtenhorsterweg 14

Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bedrijfsbestemming die dit perceel heeft, naar een woonbestemming (omdat de eigenaar zijn elektrotechnische bedrijf gaat beëindigen), inclusief het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, en het toevoegen van een extra woning op het perceel Slichtenhorsterweg 14. De extra woning is enerzijds mogelijk door de inzet van gesloopte vierkante meters bedrijfsbebouwing en anderzijds ter compensatie van de toevoeging van een woonperceel (ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14) naast het eigen perceel.

Op verzoek van de initiatiefnemer van Slichtenhorsterweg 14 laat dit bestemmingsplan ook ruimte voor een tijdelijke preventieve mantelzorgwoning (in een nog te bouwen bijgebouw) achter de huidige bedrijfswoning. Voor de realisatie van deze preventieve mantelzorgwoning zal op termijn een omgevingsprocedure (kruimelgeval) worden doorlopen.

Samenhang tussen het perceel ten noordwesten van nummer 14 en het perceel Slichtenhorsterweg 14

Mede vanwege het fysieke en milieukundige raakvlak tussen de beide initiatieven is ervoor gekozen om beide betrokken op te nemen in één bestemmingsplan.

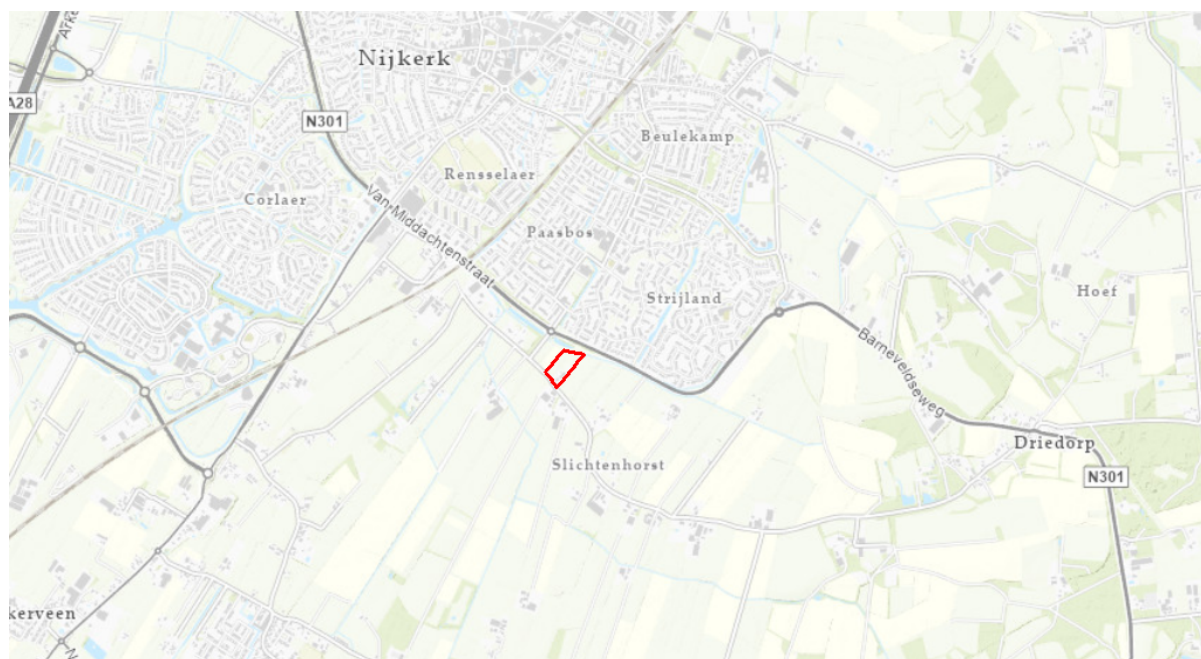
Noodzaak herziening

De percelen liggen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', partieel herzien door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1'. In dit bestemmingsplan is ter plaatse de realisatie van bovenstaande ontwikkeling niet mogelijk. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan voor de percelen Slichtenhorsterweg 14 en ten noordwesten van nummer 14 noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Nijkerk in het agrarisch gebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied omsloten door de Slichtenhorsterweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de provinciale weg N301. Aan de overzijde van deze weg bevinden zich de woonwijken van de kern Nijkerk.

Het plangebied bestaat uit het perceel Slichtenhorsterweg 14 met de daarop gelegen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning, en het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied Slichtenhorsterweg 14



Begrenzing plangebied Slichtenhorsterweg 14

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 liggen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1".

Het perceel Slichtenhorsterweg 14 heeft hierin de bestemming "bedrijf – Niet agrarisch" met de dubbelbestemming "waarde – archeologie" en de gebiedsaanduiding "overige zone – veenontginningslandschap". De achterzijde van het perceel heeft de bestemming "agrarisch" met dezelfde dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hier is ook de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – paardenbak" aangegeven.

Het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 (NKK01 sectie M 744) heeft in het bestemmingsplan enkel de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming "waarde – archeologie" en de gebiedsaanduiding "overige zone – veenontginningslandschap".

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd als volgt. In hoofdstuk 2 worden de voorgenomen ontwikkelingen nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische en andere randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op de planregels. Tot slot worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Slichtenhorsterweg 14 staan op het moment verschillende gebouwen. Op het perceel is circa 350 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het overgrote deel van deze gebouwen heeft een functie voor het elektrotechnische installatiebedrijf wat op het perceel aanwezig is. Op het perceel is één grote loods aanwezig waarin het merendeel van de werkzaamheden voor het bedrijf plaatsvinden.

De grond aan de achterzijde van het bedrijf en het perceel aan de noordwestzijde van het bedrijf hebben op het moment een agrarische functie.

Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele beelden van het plangebied weergegeven.



Huidige situatie



Bedrijfswoning Slichtenhorsterweg 14



Perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14

2.2 Toekomstige situatie

Voornemen

Voor het perceel Slichtenhorsterweg 14 geldt dat de bestaande bedrijfsbestemming en bedrijfsgebouwen komen te vervallen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en er komt één nieuwe woning bij. Op het perceel is circa 350 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit is formeel niet voldoende om de bouw van een woning te verantwoorden. Echter, in dit geval verdwijnt er tevens een niet-agrarisch bedrijf uit het buitengebied en kunnen de plannen in ruimtelijke samenhang worden gezien met het naastgelegen perceel, waardoor maatwerk kan worden toegepast. Er ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische verbetering.

Zoals in de aanleiding is aangegeven geldt dat voor het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 dat het bouwen van een woning van 1.000 m³ en bijgebouwen van in totaal 240 m² op het perceel, gezien moet worden in het licht van de ontwikkeling van het gebied het Spaanse Leger in Nijkerk.

Locatieuitwerking

De locatie ligt weliswaar vlak in de buurt van de rand van de stad Nijkerk. De zuidzijde van de Slichtenhorsterweg kijkt uit over het open landschap richting Nijkerkerveen. De kavels waar gebouwd gaat worden aan de noordzijde van de weg liggen met hun achterkanten aan tegen de zuidelijke rondweg rond Nijkerk (N 301, Barneveldseweg).

De Slichtenhorsterweg beschikt over veel mooie voorbeelden van klassieke agrarische erven en diverse monumentale boerderijen. Het geeft om deze reden veel waarde om de beide kavels in te richten op een in het buitengebied gebruikelijke wijze. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied. Hieronder volgt een opsomming met de voor dit plan relevante voorwaarden:

Massa en situering

- compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, raakvlakken zoeken met de oorspronkelijke erven in het betreffende landschap;
- eenvoudige hoofdvorm;
- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, de goothoogte zo laag mogelijk houden;
- één inrit die een centraal erf ontsluit;

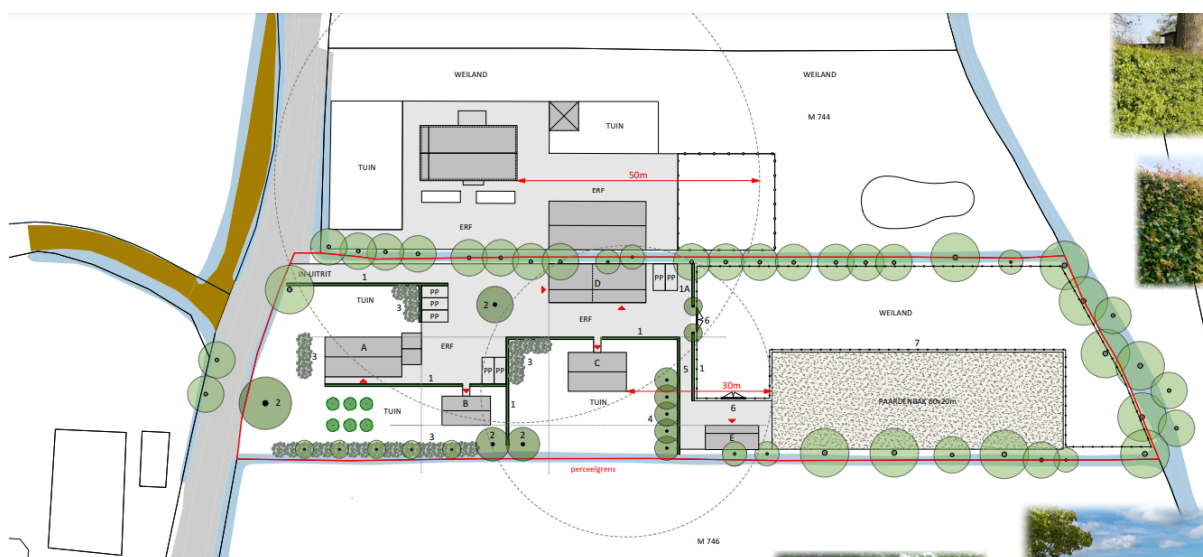
Architectuur

- zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
- hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
- ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
- duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor maatregelen voor natuurinclusief bouwen.

Kleuren en materialen

- gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere gevallen gestuct;
- baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
- de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje, niet glimmende dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
- bij gebruik van zonnepanelen kiezen voor een matzwarte versie.

Op basis van deze richtlijnen is gekomen tot een gezamenlijke erfopzet, waarbij rekening is gehouden met de specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied. Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van de toekomstige situatie weergegeven. Het volledige plan met landschappelijke inpassing is opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3.



Toekomstige situatie Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg 14 ten noordwesten van nummer 14

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Conclusie

De NOVI vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie

Het Barro vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Als een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, voorziet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden, dan kwalificeren deze bouwmogelijkheden in beginsel als een "stedelijke ontwikkeling" als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het moet wel gaan om bouwmogelijkheden van enige omvang. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen "sec" die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Woningen zijn als een stedelijke functie aangemerkt. Om deze reden dient een toetsing aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' plaats te vinden.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In de eerste plaats dient onderzocht te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met betrekking tot woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen gebouwd worden. Dit initiatief voorziet in de realisatie/ bestemming van totaal twee nieuwe burgerwoningen. Een verdere toetsing aan de hand van de ladder is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Een uitgebreide toetsing is niet noodzakelijk. De ladder vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

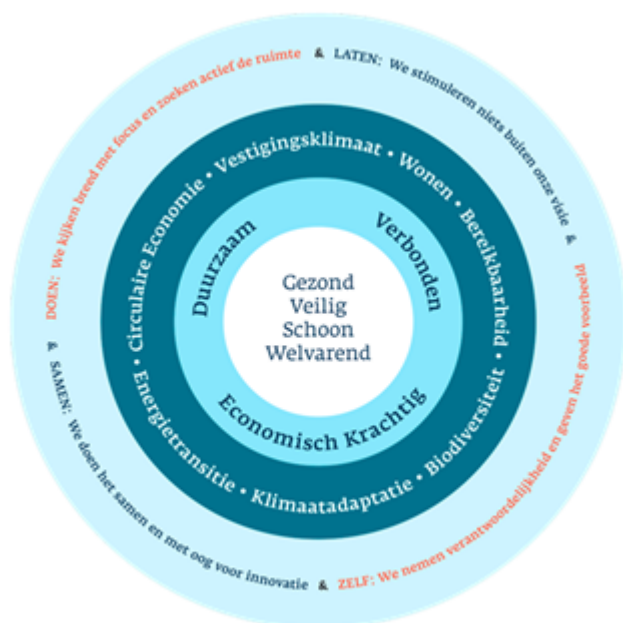
Op 19 december 2018 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal.

Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.



De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd.

Dit initiatief is reeds getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in paragraaf 3.1.3.

Conclusie

Geconcludeerd is dat er aan de ladder wordt voldaan. Het initiatief is voor het overige in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Op 31 maart 2021 is de laatste actualisatie vastgesteld.

De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Ter plaatse van het plangebied zijn enkel regels van toepassing met betrekking tot de vestiging van glastuinbouwbedrijven en agrarische bedrijven. De regels hebben geen betrekking op dit initiatief. Voor het overige zijn er geen regels van toepassing op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale beleid staat het initiatief niet in de weg.

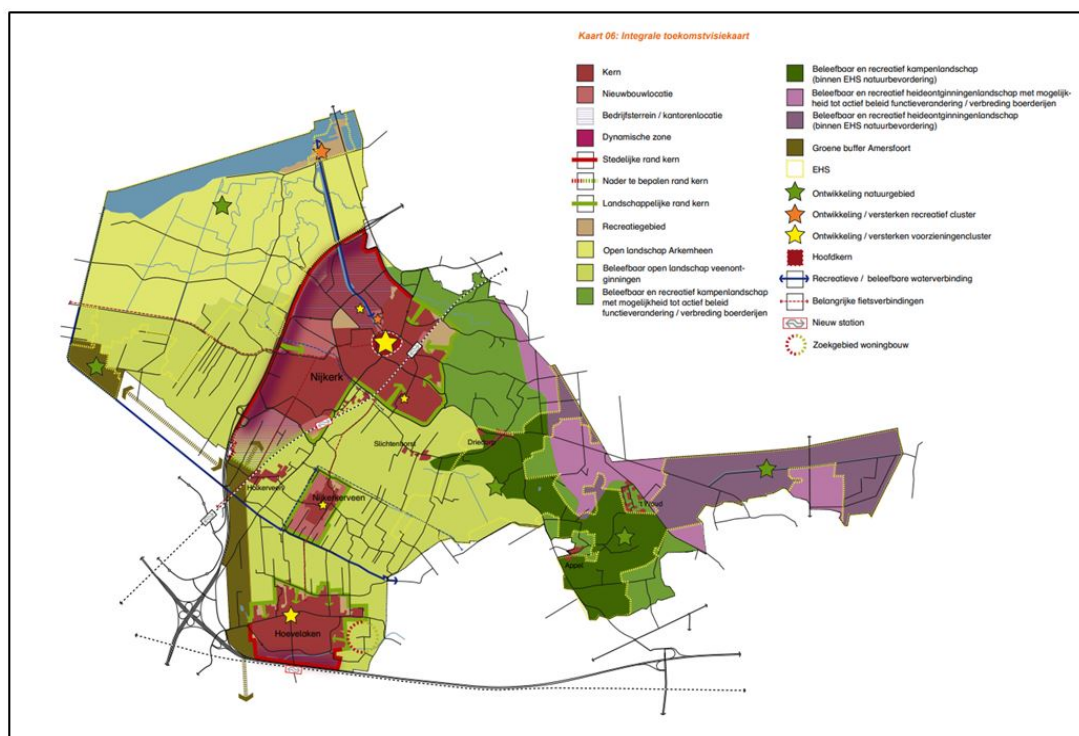
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Verrommeling wordt zoveel mogelijk tegengegaan en na de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.



Toekomstvisiekaart Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 (Bron: Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030, juni 2011)

Op de integrale toekomstvisiekaart staat voor het plangebied aangegeven: 'Beleefbaar open landschap veenontginningen'. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de weg- en perceelsbeplanting.

Dit initiatief voorziet in de ontwikkeling van twee woningen en de herbestemming van een bedrijfsperceel. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie Bijlage 2 en Bijlage 3. Op basis hiervan is te concluderen dat dit plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

Op 23 maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het bestaande functieveranderingsbeleid van de Regio FoodValley. Regionaal is namelijk geconstateerd dat het beleid enigszins gedateerd is geraakt en er is inmiddels ruime praktijkervaring met functieverandering opgedaan. Dit was aanleiding voor een actualisatie. Het beleidsdocument "Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016" is primair geen nieuw beleid, maar een samenvoeging en actualisering van de bestaande beleidsdocumenten.

Het functieveranderingsbeleid heeft betrekking op nieuwe woon- en/of werkfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenfuncties op agrarische bedrijven, uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven en verbrede mogelijkheden voor bestaande woon- en/of werkfuncties. De nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan kwaliteitseisen: zo moet de beeldkwaliteit verbeteren door onder meer het slopen van overvloedige stallen of het zorgdragen voor een goede landschappelijke inpassing. Voor de gemeente zijn de volgende doelen van belang voor functieverandering:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt, naast sloop van bebouwing, tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies, zoals ontwikkeling van landschap en natuur door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdragen aan waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is. Functieverandering is geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.
- Voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed is ingepast in de omgeving, mogelijk.
- Versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door, onder voorwaarden, niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en, onder voorwaarden, ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies.
- Aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

Daarnaast nemen de gemeenten binnen de Regio FoodValley onder andere nog de volgende criteria mee bij de beoordeling van mogelijkheden voor functieverandering:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- Overvloedige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale gebouwen, maar de oppervlakte van deze gebouwen tellen wel als sloopmeters in de te bepalen sloopoppervlakte. Bij het slopen moeten de regels van de Wet natuurbescherming in acht worden genomen (in verband met het eventuele voorkomen van beschermde soorten in de te slopen gebouwen).
- De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het reconstructieplan en landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer moet daartoe een erfinrichtingsplan overleggen.
- De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit, door middel van sloop van bebouwing, al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies, zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is.
- In geval van sloop van bestaande legale bebouwing, geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is enerzijds gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gebouwd, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Anderzijds wordt het mogelijk gemaakt dat ook relatief jonge gebouwen kunnen worden ingezet voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen zal gaan worden gevraagd.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

- Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten betreft.
- De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.
- In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.
- Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden.
- De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Het functieveranderingsbeleid richt zich op (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en voorziet niet in het slopen en inzetten van gebouwen vanuit (voormalige) andersoortige functies. Voor die situaties waar het functieveranderingsbeleid niet op toeziet, kunnen gemeenten wel volgens de gedachte van het functieveranderingsbeleid maatwerk mogelijk maken. Voor het perceel Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg naast 14 is dit functieveranderingsbeleid in de eerste instantie niet van toepassing aangezien het hier geen agrarisch bedrijf betreft. In dit geval wordt er maatwerk toegepast. Hierbij is er vanuit de gedachte van dit functieveranderingsbeleid geredeneerd.

Voor het plandeel Slichtenhorsterweg 14 is, naast de bedrijfswoning, circa 350 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Voor het omzetten van de sloopmeters naar 'inzetbare sloopmeters' wordt daarnaast een korting toegepast, afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. Rekening houdend met de vereenvoudiging, trends en ontwikkelingen is een korting als volgt opgezet, waarbij een grotere beschikbaarheid van sloopmeters een relatief lagere beschikbaarheid betekent van inzetbare sloopmeters.

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage
0 – 1000m ²	Geen korting
1.000 – 2.000m ²	25% korting
>2.000m ²	50% korting

Na toepassing van deze berekening op het perceel Slichtenhorsterweg 14 blijft een oppervlakte over van 350 m² aan inzetbare sloopmeters.

De initiatiefnemer wil op het perceel een deel van de inzetbare sloopmeters gebruiken om een nieuwe woning van 600 m³ te realiseren. Functieverandering naar wonen is mogelijk volgens de onderstaande regeling. Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'woningrecht', aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde inhoud per m³ van de woning.

Basisregeling	Sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Per 1 m ³ inhoud van de woning	1,5 m ²

Hiervoor geldt dat voor de nieuwbouw van één woning 1.200 m² aan sloopmeters dient te worden ingeleverd. Dit is formeel niet voldoende om de bouw van een woning te verantwoorden. Echter, in dit geval verdwijnt er tevens een niet-agrarisch bedrijf uit het buitengebied en kunnen de plannen in ruimtelijke samenhang worden gezien met het naastgelegen perceel, waardoor maatwerk kan worden toegepast. De functiewijziging valt daarmee te verantwoorden gelet op de eisen die gesteld worden vanuit het functieveranderingsbeleid.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018)

In 2018 heeft de gemeente Nijkerk een nieuw landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. De gemeente heeft als doel voor het landschap het behouden en versterken van de kwaliteit van de aanwezige landschappen en bufferzones. Het landschapsontwikkelingsplan voorziet een uitwerking van dit doel. Om dit hoofddoel te bereiken zijn er in het landschapsontwikkelingsplan drie subdoelen uitgewerkt:

1. Bewustwording creëren door de diversiteit van het landschap (landschapstypen) duidelijk in beeld te brengen middels beeldmateriaal en beschrijvingen.
2. De intrinsieke kwaliteiten van de verschillende landschapstypen begrijpelijk maken door deze te benoemen en uit te lichten.
3. Behulpzaam zijn door de initiatiefnemer te begeleiden en te ondersteunen door middel van ontwerprichtlijnen en voorbeelden om mee aan de slag te gaan.

Het plangebied ligt in het slagenlandschap, deelgebied Slichtenhorst en Hoevelaken. Hiervoor zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn als volgt:

Landschappelijke identiteit behouden en structuren versterken:

- Behoud en versterken van de boomsingels langs sloten.
- Behoud van de relatief smalle kavelbreedte.
- Beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken.
- Behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 1. Boomsingels
 2. Smalle bospercelen en hakhout
 3. Rijen knotbomen
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen.
- Aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-drasgebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Het erfinrichtingsplan is vormgegeven aan de hand van de richtlijnen van het landschapsontwikkelingsplan. In de erfinrichtingsplannen (Bijlage 2 en Bijlage 3) is te zien dat wordt ingezet op het behouden en versterken van beplantingsstructuren zoals de knotwilgen, hagen en bomen(rijen).

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

4.1.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheerprogramma waterschap Vallei en Veluwe

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied: verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepaste ruimtelijke inrichting door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijke gebieden en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en slibverwerkingen.

Het programma is mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

4.1.2 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is op 18 juni 2021 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het resultaat van de watertoets is te vinden in Bijlage 1. Daarnaast is het plan voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling.

4.1.3 Beoordeling

Op 20 maart 2019 is voor het plangebied de watertoets ingevuld via www.dewatertoets.nl. Door middel van de watertoets kon niet eenduidig geconcludeerd worden dat er geen waterbelangen in het plangebied zijn aangezien er aan de noordzijde van het plangebied watergangen met een beschermingszone lopen. Na nader overleg met het waterschap is gebleken dat er geen waterbelangen bij dit project spelen.

4.1.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 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 uitgave *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.

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.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk. Het plangebied ligt tegenover een agrarisch bedrijf, gelegen aan de Slichtenhorsterweg 45/45a. Op dit agrarische bedrijf wordt rundvee gehouden. De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter vanaf het dichtstbij gelegen punt op de perceelsgrens van de veehouderij aan de Slichtenhorsterweg 45/45a gerealiseerd. Dit is op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij de minimaal vereiste afstand.

Het initiatief voorziet tevens in de verplaatsing van een paardenbak op het perceel Slichtenhorsterweg 14. De paardenbak wordt op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woning gerealiseerd (meer dan 30 m) en vormt geen verdere belemmering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, namelijk woningen. Voor deze woningen is een akoestisch onderzoek vereist omdat het plangebied is gelegen aan een doorgaande weg waar een hogere snelheidslimiet dan 30 km/uur geldt.

De afstand tot de A28 is groter dan de huidige zonnebreedte (meer dan 400 m) waardoor toetsing achterwege kan blijven. Ook de spoorlijn ligt op meer dan 300 m en valt daarmee buiten de beoordeling. Voor de omliggende wegen is geen nader onderzoek nodig.

Onderzoek

Perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14

Het onderzoek voor het perceel ten noordwesten van 14 is opgenomen in Bijlage 3. De woning ten noordwesten van 14 zal een hogere grenswaarde van 52 dB ondervinden. De woning wordt voldoende geïsoleerd waardoor aan binnenniveaus voldaan wordt. Aan de buitenzijde zijn geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte aanwezig. Daarmee past de aanvraag binnen de wettelijke kaders.

Slichtenhorsterweg 14

Het onderzoek voor perceel Slichtenhorsterweg 14 is opgenomen in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woning voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De Wet geluidhinder (Wgh) verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woning. Voor de bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt in een burgerwoning geldt dat onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is. Gelet op de resultaten van het onderzoek voor de nieuwe woning ten noordwesten van dit perceel kan in redelijkheid gesteld worden dat ook hier sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Situatie plangebied

Perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14

Het onderzoek voor het perceel ten noordwesten van 14 is opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren.

Slichtenhorsterweg 14

Het onderzoek voor het perceel Slichtenhorsterweg 14 is opgenomen in Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.4 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 ongevoerd 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 ongevoerd 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. Om deze reden is de risicokaart geraadpleegd.

Situatie plangebied

De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de digitale Risicokaart voor het plangebied weer.



Uitsnede risicokaart (plangebied groen omlijnd), bron: www.risicokaart.nl

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele hoofdtransportleidingen voor aardgas. Deze leiding bevindt zich op redelijk grote afstand van het plangebied, namelijk op circa 540 m. De gasleiding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van rijksweg A28 en A1 (wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd). Beide wegen liggen op meer dan 500 m afstand van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen.

Gevaarlijke stoffen bij inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die een risicocontour hebben.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de

luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die „niet in betekenende mate. (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gewoelinge bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Situatie plangebied

Met behulp van deze nibm rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij is uitgegaan van een toename met twee woningen met in totaal 16 extra voertuigbewegingen. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Nibm rekentool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4)
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Situatie plangebied

Flora en fauna

De voorgenomen werkzaamheden betreffen het bouwen van twee woningen met bijgebouwen. Door deze werkzaamheden kunnen leefgebieden van beschermde diersoorten worden aangetast. In dit kader is voor beide percelen een natuurtoets uitgevoerd.

Voor het perceel Slichtenhorsterweg 14 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijk vervolgonderzoek naar bepaalde soorten noodzakelijk is. Mocht uit het nadere onderzoek blijken dat ter plaatse verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn, dan zijn deze prima te compenseren met mitigerende maatregelen. De mogelijke aanwezigheid van soorten staat dit initiatief niet in de weg.

Voor het perceel ten noordwesten van 14 is ook een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 7). Uit het onderzoek is een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Een ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten is niet nodig. Wel dient bij uitvoering van het plan rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Gebiedsbescherming

Voor de woning ten noordwesten van het perceel Slichtenhorsterweg 14 is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 8. Uit de berekening blijkt dat dat voor de tijdelijke aanlegfase en de gebruiksfase de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. Na die tijd is per 1 juli 2021 de wet 'Stikstofreductie en natuurherstel' in werking is getreden, met een generieke vrijstelling voor de bouw- en aanlegfase als gevolg. Daarnaast is de gebruiksfase er vanwege het schrappen van de activiteiten ten aanzien van paarden op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 op vooruit gegaan. Desondanks is volledigheidshalve een actuele AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van beide percelen. Hiermee wordt nogmaals bevestigd dat de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen verdere belemmering voor dit project.

Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmering op voor dit initiatief.

4.4 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of er geen onevenredige belasting plaatsvindt op de omliggende infrastructuur van het plangebied.

Parkeren

De nieuw te bouwen woningen brengen een extra parkeerbehoefte met zich mee. In de inrichtingsplannen is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor de woningen. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Verkeer

De te realiseren woningen voorzien in circa 16 extra verkeersbewegingen per dag. Deze toename in verkeersbewegingen voorziet niet in een onevenredig grote druk op de omliggende wegen. De ontsluiting van de woningen wordt gerealiseerd aan de Slichtenhorsterweg.

Conclusie

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De bestaande infrastructuur kan de extra verkeersbewegingen goed verwerken.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in

situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Situatie plangebied

Archeologie

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan aangemerkt met een archeologische dubbelbestemming en de specifieke waarde - 4. Op basis hiervan dient bij ontwikkelingen van 250 m² of meer en met een diepte van 0,4 meter onder maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor beide percelen is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een archeologisch onderzoek richt zich altijd op een gebied waarbinnen een ontwikkeling plaatsvindt. Een beoogd bouw- of aanlegplan kan worden opgenomen, maar dit is niet noodzakelijk voor het onderzoek. Het onderzoek is met name bedoeld om de archeologische verwachting te specificeren. In aanvulling op het reeds uitgevoerde bureauonderzoek (opgenomen in Bijlage 9) is ten aanzien van de voorliggende situatie een aanvullend verkennend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 10. Hieruit blijkt dat alle posities waar bebouwing zal worden gerealiseerd beschikken over een lage verwachtingswaarde en geen bedreiging vormen voor de eventuele aanwezige archeologische resten. In het verlengde hiervan wordt geadviseerd om de bestaande dubbelbestemming 'waarde – archeologie' van het plangebied te halen, behalve voor de zuidelijke, zuidwestelijke en noordoostelijke (onbebouwde) hoeken van het plangebied.

Cultuurhistorie

Het perceel Slichtenhorsterweg 14 en het noordwestelijk gelegen perceel zijn aangemerkt als 'overige zone - veenontginningslandschap'. Deze gebiedsaanduiding regelt het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Voor dit initiatief zijn inrichtingsplannen opgesteld (Bijlage 2 en Bijlage 3). Dit plan zorgt voor een versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse. Dit plan is tevens verankerd in de regels. De cultuurhistorische waarden ter plaatse zijn op deze manier gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De opzet van de bestemming(en) is in hoofdlijnen dezelfde als in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Bestemming Agrarisch

Het gedeelte van het perceel dat om de woningen heen ligt krijgt de bestemming 'Agrarisch' zoals opgenomen in artikel 3, zonder bouwvlak. Deze grond is bestemd voor onder andere agrarische bedrijvigheid en het weiden van vee, met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, erfonthoudingswegen en -paden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bestemming Wonen

Het gedeelte van het gebied waar de woningen zich mogen bevinden worden bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet met eventuele bijbehorende functie zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en een bed and breakfast. Ook zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, parkeergelegenheid en wegen, paden en verhardingen toegestaan. De bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan sluit hiermee aan bij de bestemming 'Wonen' van het nu geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan

1' (met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003).

Bestemming Waarde - Archeologie

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' en 'specifieke vorm van waarde - 10' aangegeven vanaf welke oppervlakten en dieptes bij bodemingrepen een archeologisch onderzoek benodigd is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige plan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

De initiatiefnemers en de gemeente Nijkerk gaan een anterieure overeenkomst aan waarin het verplichte kostenverhaal wordt geregeld. Degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het bestemmingsplan, kan een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe en aan de provincie Gelderland.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen.

**Slichtenhorsterweg 14 en
Slichtenhorsterweg ten
noordwesten van nummer 14**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13 Overgangsrecht	28
Artikel 14 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0177-0002 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

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

- a. akkerbouw en tuinbouw op open grond:
de teelt van gewassen op open grond, al dan niet onder plat glas, daaronder niet begrepen bosbouw;
- b. grondgebonden veehouderij:
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

- c. niet-grondgebonden veehouderij:
 - een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet - grondgebonden veehouderijtak(ken);

1.8 *agrarisch loonwerkbedrijf*

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

1.9 *ander bouwwerk*

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 *ander werk*

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 *archeologische waarde*

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

1.12 *bebouwing*

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

1.13 *bed and breakfast*

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

1.14 *bedrijfsgebouw*

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

1.15 *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;

1.16 *bestaand*

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 buitenopslag

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

1.26 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;

1.27 dierenverblijf

een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.28 gebouw

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

1.29 geurgevoelig object

een geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.30 hobbymatig agrarisch gebruik

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

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 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;

1.33 huishouden

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 onzelfstandige woonruimte

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

1.40 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.41 paardenbak

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

1.42 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;

1.43 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.44 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;

1.45 recreatieverblijf

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

1.46 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;

1.47 schuilgelegenheid

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

1.48 splitsing

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;

1.49 voorgevel

de naar de 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;

1.50 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.51 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.52 wonen

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.53 *woning/wooneenheid*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.54 *woongebouw*

een gebouw bestaande uit één of twee woningen;

1.55 *zelfstandige woonruimte*

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt;

1.56 *zonnecollector*

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 oppervlakte van hooibergen

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

2.8 vloeroppervlak

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

2.9 brutovloeroppervlak

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

2.10 *nettovloeroppervlak*

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

2.11 *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 (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
 - b. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
 - c. het weiden van vee;
 - d. hobbymatig agrarisch gebruik;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen;
 - h. bestaande erfopsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Er mag niet worden gebouwd ter plaatse van deze bestemming met uitzondering van:

- a. overige erf- of perceelafscheidings met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. bouwwerken behorende bij een paardenbak, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak', met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²;
- b. bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de netto oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
- c. een zwembad met een overkapping met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. overige andere bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken behorende bij een paardenbak, zoals hekken en stapmolens;
- e. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de woning en bijgebouwen tot een diepte van 4 m.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2, gelden de volgende regels:

- a. in elk bestemmingsvlak mag maximaal één woning aanwezig zijn;
- b. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
 - 2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige andere bouwwerken mogen buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - 1. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' geldt dat de gezamenlijke inhoud van de woning niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume';
- d. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- e. een woning ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' mag uitsluitend worden voorzien van een kap haaks op de meest nabij gelegen openbare weg;
- f. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- g. de dakhelling van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding

'maximum oppervlakte' (m²), met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;

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

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m² bij sloop

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

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een woning niet meer bedraagt dan 400 m², met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het perceel, binnen de bestemming wonen achter de voorgevelrooilijn, mag worden bebouwd;
- er sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen waarbij geldt dat voor iedere 1 m² bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 - geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning;
 - 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;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld.

4.3.2 Het toestaan van platagedekte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder f, voor platagedekte bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² mits daardoor de waarden als bedoeld in lid 4.1, niet onevenredig worden aangetast.

4.3.3 *Herbouw van de woning op een andere locatie*

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

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

4.3.4 *Verhogen goothoogte woning*

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

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

4.3.5 *Wijzigen dakhelling van de woning*

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

4.3.6 *Verhogen goothoogte bijgebouwen*

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

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

4.3.7 *Wijzigen situering bijgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder g ten behoeve van het bouwen van:

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

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

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

4.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen aan de Slichtenhorsterweg 14, dienen het erf en landschap te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg 14.
- b. binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van

een woning op het perceel ten noordwesten van de Slichtenhorsterweg 14, dienen het erf en landschap te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg naast 14.

4.4.2 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 9, beogen te beschermen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.42, 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 0,4 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 5.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

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

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

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 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 0,4 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 5.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 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.

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 *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.

8.3 *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 aanduidingsregels

9.1 *Cultuurhistorische en landschappelijke waarden*

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

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

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 blijken de 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 inrichtingsplan;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

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

12.1 Vergunningplicht

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

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

- A. scheuren grasland (definitief omzetten van grasland in bouwland), waaronder niet wordt begrepen graslandverbetering;
- B. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding (> 60 m²);
- C. egaliseren van gronden (het op gelijke hoogte brengen van het maaiveld binnen een (gedeelte van een) perceel zonder aanvoer van grond van buiten);
- D. ophogen en afgraven van gronden (grond aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven);
- E. dempen van sloten, aanleggen van drainage, graven en reconstructie van watergangen;
- F. aanleg ondergrondse leidingen;
- G. vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
- H. diepploegen (dieper dan 30 cm onder het maaiveld);
- I. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden. Hieronder wordt niet begrepen het aanbrengen van erfbeplanting;
- J. graslandverbetering.

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, de leden 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 dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden;
- c. er geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van wegen, paden, parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft;

12.3 *Uitzonderingen vergunningsplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- c. werken of werkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- f. werken of werkzaamheden, inclusief werken of werkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling, die worden uitgevoerd op grond van het 'Beheerplan Natura 2000 gebied 56-Arkemheen' d.d. januari 2016', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 januari 2016.

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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 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

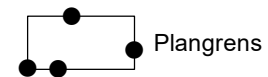
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14.



Legenda

Plangrens



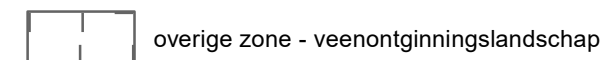
Enkelbestemmingen



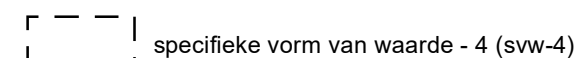
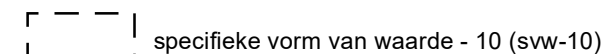
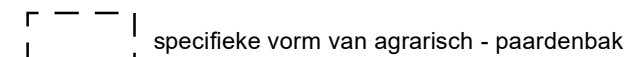
Dubbelbestemmingen



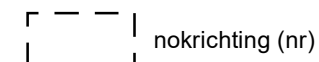
Gebiedsaanduidingen



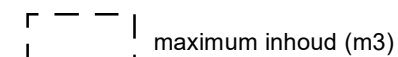
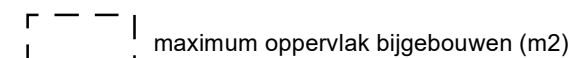
Funcitieaanduidingen



Bouwaanduiding



Maatvoering



Bouwvlak



Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14

Verbeelding

datum: 25-10-2021
schaal: 1:1000
status: vastgesteld
projectnr.: P000424
gezien: NG
NL.IMRO.0267.BP0177-0002



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 2153, 3800 CD Amersfoort T 033 4656545 E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl