

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2021

Kenmerk 0267-41-T01

Projectnummer 0267-41

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	7
2.3.3.	Archeologische beleidskaart	8
2.3.4.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	9
3.	Planbeschrijving	10
3.1.	Bestaande situatie	15
3.2.	Toekomstige situatie	16
3.2.1.	Bouwplan	16
3.2.2.	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	17
3.2.3.	Gebruik sloopmeters	18
3.2.4.	Vergroting bestemmingsvlak	18
4.	Randvoorwaarden	19
4.1.	Waterhuishouding	19
4.1.1.	Algemeen	19
4.1.2.	Waterrelevant beleid	19
4.1.3.	Proces	19
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	19
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	19
4.1.6.	Waterkwaliteit	20
4.1.7.	Waterkwantiteit	20
4.2.	Milieuaspecten	20
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.2.	Geluid	21
4.2.3.	Bodem	22

4.2.4.	Externe veiligheid	22
4.2.5.	Luchtkwaliteit	24
4.3.	Ecologie	24
4.4.	Verkeer en parkeren	25
4.5.	Cultuurhistorie	25
4.5.1.	Archeologie	25
4.5.2.	Monumenten	25
5.	Verklaring van de regels	26
5.1.	Algemeen	26
5.2.	Bestemmingsplan	26
5.3.	Plansystematiek	27
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	27
6.	Uitvoerbaarheid	29
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

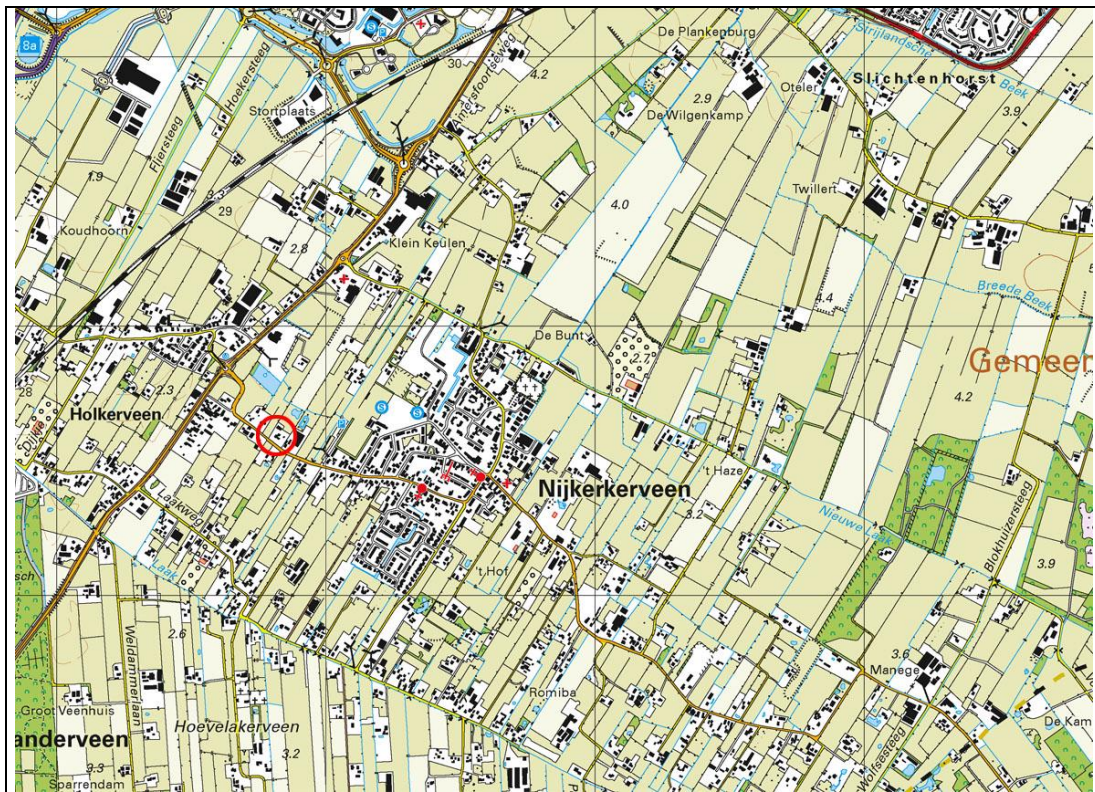
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de voormalige boerderij aan de Nieuwe Kerkstraat 14 in Nijkerkerveen heeft in 22 oktober 2018 een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend voor het bouwen van een bijgebouw met een oppervlakte van 119 m² op dit perceel. Bij de behandeling van het principeverzoek bleek dat er sprake was van een aantal strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan. In een gewijzigd principeverzoek is vervolgens verzocht die strijdigheden ongedaan te maken, een bestaand bijgebouw met een oppervlakte van 106 m² uit te breiden, een veranda met een oppervlakte van 13 m² te plaatsen en het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" te vergroten met een oppervlakte van circa 455 m² ter hoogte van de toe te voegen bebouwing.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 10 maart 2021 aangegeven hiermee in principe in te stemmen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

De Nieuwe Kerkstraat is één van de ontsluitingswegen van Nijkerkerveen vanaf de Amersfoort-seweg. De lintbebouwing langs de Nieuwe Kerkstraat bestaat tegenwoordig met name uit woningen. Het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 ligt aan de noordzijde van de weg.

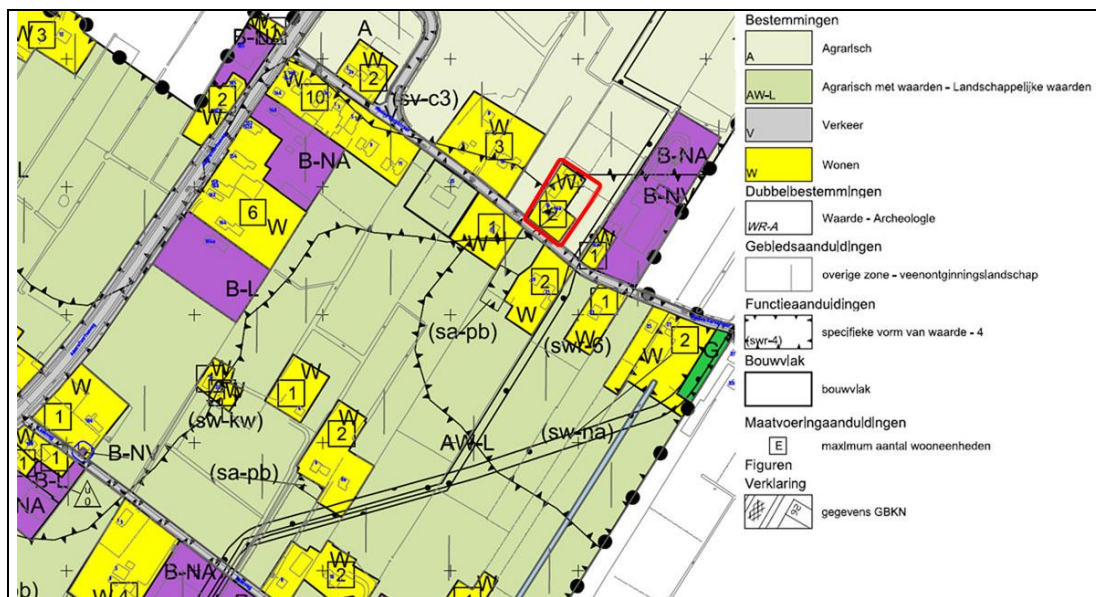
1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2017 en veegplan 1

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Op 27 mei 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 vastgesteld. Dit is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017. Voor het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 is de verbeelding niet aangepast. Daarom blijft de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van kracht. In de regels is een aantal aanpassingen aangebracht die wel van toepassing zijn op het perceel Nieuwe Kerkstraat 14. Daarom wordt in het vervolg van deze toelichting en de planregels ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1, het vigerende bestemmingsplan is.

Om te voorkomen dat de bestemmingsregeling in twee bestemmingsplannen is opgenomen, maakt ook het bestemmingsvlak dat al de bestemming "Wonen" heeft, onderdeel uit van deze herziening.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch". In de bestemming "Wonen" is geen bouwvlak aangegeven; het aantal woningen is door middel van een aanduiding gemaximeerd op 2. Ook binnen de bestemming "Agrarisch" is geen bouwvlak aan-

gegeven. Het wonen is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dit geldt ook voor het uit te breiden bijgebouw op de gronden met deze bestemming. Derhalve is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 4, 6 en 8'. Op grond hiervan dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van respectievelijk 250, 1.000 en 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Vooralsnog is daarvan geen sprake. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte is de gebiedsaanduiding 'overige zone – veenontginningslandschap' van toepassing. Deze aanduiding dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

Het aantal wooneenheden mag op grond van deze parapluherziening niet meer bedragen dan het aantal wooneenheden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van deze parapluherziening. Voor het buitengebied is geen afwijkingsregeling opgenomen.

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de 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.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is de uitbreiding van het bijgebouw en het aanpassen van het bestemmingsplan naar het feitelijk gebruik niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Door de bijgebouw overeenkomstig het feitelijk gebruik te bestemmen wordt het gebruik gelegaliseerd. Daarmee wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De transformatie naar woongebruik is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

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

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

2.3. Gemeentelijk beleid

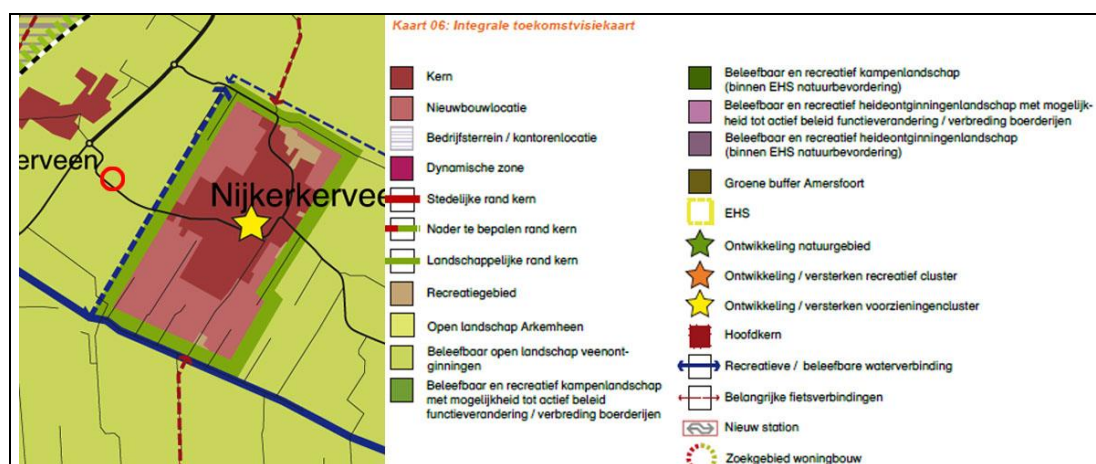
2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het gebied aan weerszijden van de Nieuwe Kerkstraat aangegeven als 'beleefbaar open landschapveenontginningen'. Dit bestemmingsplan omvat geen extra bouw mogelijkheden, heeft aandacht voor de voor dit landschap kenmerkende doorzichten en doet daarmee geen afbreuk aan die doelstelling.

Abbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



2.3.2. Welstandsnota 2014

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

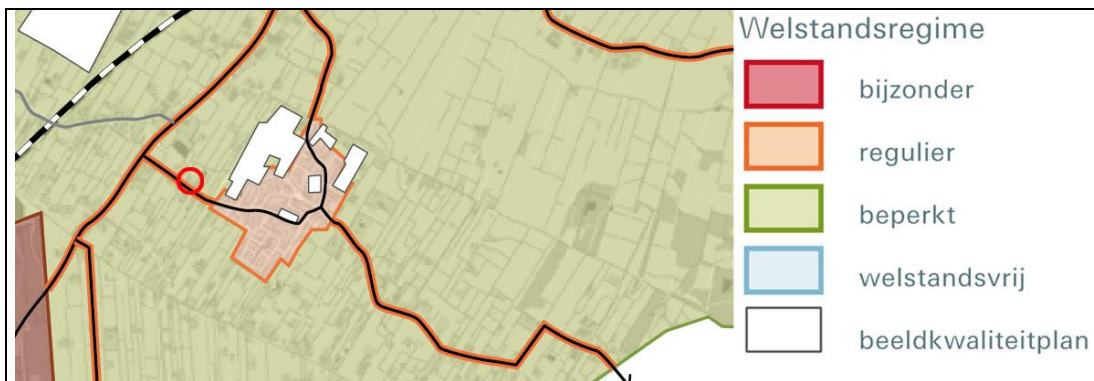
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op afbeelding 4 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor de planlocatie geldt een beperkt welstandsregime.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



2.3.3. Archeologische beleidskaart

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

de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

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

Bij uitbreiding van het bijgebouw vinden geen grootschalige bodemingrepen plaats. De archeologische situatie vormt geen belemmering voor het bouwplan. In het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

2.3.4. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, is in september 2008 de beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven" opgesteld. Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen.

Door het overgrote deel van de gemeentes in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de uitoefening van traditionele vrije beroepen en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitoefenen van een traditioneel vrij beroep is rechtstreeks toegestaan, terwijl beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis via een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hoewel de traditionele vrije beroepen rechtstreeks zijn toegestaan, zullen zij ook aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vooral gaat om deze voorwaarden is onderscheid tussen de traditionele vrije beroepen en de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis onnodig.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden voorwaarden gesteld die ook in de bij dit wijzigingsplan behorende regels zijn opgenomen.

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

2.3.5. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Nijkerkerveen en omgeving behoort tot de jonge veen- /turfontginningen.

Het moeilijk toegankelijke Grauwe Veen op de grens tussen Utrecht en Gelderland in de omgeving van Nijkerkerveen is lang woeste grond gebleven. De ontginning begon met turfwinning en was niet systematisch maar vond plaats op individuele wijze door boeren voor eigen gebruik. Het gebied werd pas echt ontgonnen in de achttiende eeuw. De verkaveling is niet al te regelmatig en bestaat uit smalle stroken grond. In het gebied is een voor Nijkerkerveen typerend bebouwingspatroon ontstaan met een grote hoeveelheid en diversiteit aan huisjes en boerderijen op een strook. Het landschap is kleinschalig en 'druk' met kleine percelen die oorspronkelijk van elkaar gescheiden waren door eikenhakhout, elzen en wilgen. In vrijwel alle gebieden van het type slagenlandschap zijn sloten gedempt om de landbouwstroken te verbreden. Hierdoor zijn geleidelijk belangrijke begeleidende landschapselementen als elzensingels, houtwallen en laanbeplantingen verdwenen. Op veel erven wordt vaak geen inheemse beplanting toegepast. Ook het bebouwingsbeeld is tamelijk diffuus. Het karakter van het slagenlandschap en de herkenbaarheid komt hierdoor onder druk te staan. De dynamiek en diversiteit van het gebied vraagt om een sterk landschappelijk raamwerk.

Voor de jonge veen- /turfontginningen zijn daarom specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren:

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- benutten van het schone grondwater voor natte natuur;
- handhaven en versterken van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 - boomsingels;

- elzensingels;
- rijen knotbomen;
- behoud en versterking van laanbeplanting of eenzijdige boomrijen langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, poelen, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

In geval van functieverandering is een aantal aanvullende uitgangspunten voor wat betreft de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit geformuleerd:

- voor functieverandering gelden de regionale beleidsuitgangspunten. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan buitengebied;
- functieverandering levert een bijdrage aan het landschap en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bijvoorbeeld door de aanleg van natuur- en landschapselementen. Zie hiervoor de ontwerprichtlijnen voor het betreffende landschapstype. De initiatiefnemer laat hiervoor een landschappelijk inrichtingsplan opstellen;
- het bestaande erf is uitgangspunt, nieuwe en bestaande bebouwing vormt één compact ensemble volgens het één erf principe met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf;
- wanneer mogelijk verdient hergebruik van bestaande (karakteristieke) bebouwing de voorkeur;
- voor vervangende nieuwbouw en verbouw geldt de gemeentelijke welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan nieuwbouw buitengebied als toetsingskader;
- aandacht voor vervangende leefruimte / broedgelegenheid voor bijvoorbeeld vleermuizen en vogels bij sloop van bebouwing / opstallen.

Bij functieverandering naar wonen (die in dit geval feitelijk al heeft plaatsgevonden) dient het bouwvlak (passend in kavelstructuur) te worden versmald en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt en is het 'één erf principe' van toepassing:

1. de bebouwing (bestaand en nieuw) vormt een samenhangend nieuw erf;
2. de hoofdwoning is de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij;
3. één enkele toegang tot het hart (hofje) van het erf. Een splitsing van de ontsluiting of dubbele ontsluiting zijn ongewenst;
4. een gemeenschappelijke landschappelijk inrichting / inpassing;
5. het 'nieuwe' erf behoudt een landelijke uitstraling.

Doordat de bebouwing aan de Nieuwe Kerkstraat 14 gedeeltelijk achter de bebouwing van nummer 14a is gesitueerd, is het 'één erf principe' niet zonder meer toepasbaar. In de ruimtelijke beleving vormen beide erven samen als het ware één erf met bebouwing. Bovendien staat bij dat principe de hoofdwoning aan de wegzijde en de bijgebouwen daar achter. Juist met het oog op de compactheid van het erf, is de uitbreiding van het bijgebouw op het voorerf gesitueerd en wordt daarmee wel een samenhangend erf gevormd en verandert de landelijke uitstraling niet. Aan de ontsluiting van het perceel verandert niets. Indien de initiatiefnemer in een later

stadium eventueel de kavelgrensbeplanting aanpast, zal hij rekening houden met de gewenste versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren door middel van gebiedseigen lijnbeplanting (boomsingels, elzensingels en/of rijen knotbomen).

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

2.3.6. Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied

Het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied, dat in het voorjaar van 2021 ter visie heeft gelegen bevat spelregels voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied. Bijvoorbeeld bij sloop, nieuwbouw op bestaande (agrarische) erven en voor het realiseren van nieuwe woningen op nieuwe of bestaande erven. Deze spelregels zorgen er voor dat de bebouwing, net als de erfinrichting, aansluit bij het landschap en de directe omgeving. De spelregels gaan over de grootte van de nieuwbouw (massa), de architectuur, het kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen. Samen met het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 wordt dit beeldkwaliteitsplan gebruikt voor het toetsen van bouwplannen in het buitengebied.

Het buitengebied van de gemeente Nijkerk bestaat uit verschillende landschapstypes. De erven die in deze landschapstypes liggen hebben ook hun eigen karakteristieken. Het is duidelijk zichtbaar dat de erven in bijvoorbeeld het polderlandschap anders van opzet zijn dan de erven in het slagenlandschap. Ieder landschapstype heeft een specifieke inrichting van de bebouwing en het groen op de kavel. De omgeving van Nijkerkerveen behoort tot het slagenlandschap.

Eén van de ontwerprichtlijnen voor de erven in het slagenlandschap is dat de erven compact van opzet moeten zijn. Daarnaast geldende volgende ontwerprichtlijnen:

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- terughoudend met hekwerken, tuilmuren en schuttingen, hekwerken passend bij agrarische sfeer.

De spelregels voor de bebouwing in het buitengebied zijn onderverdeeld in spelregels ten aanzien van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen en nieuwe erven (burgerwoningen en bijgebouwen). In het onderhavige geval gaat het om een bijgebouwen bij een bestaande woning. Daarvoor gelden de volgende richtlijnen:

- Massa en situering

- compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
- enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);
- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goothoogte zo laag mogelijk houden;
- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- Architectuur
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - 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 bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- Overig
 - bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft;
 - uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;

- bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf;
- aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

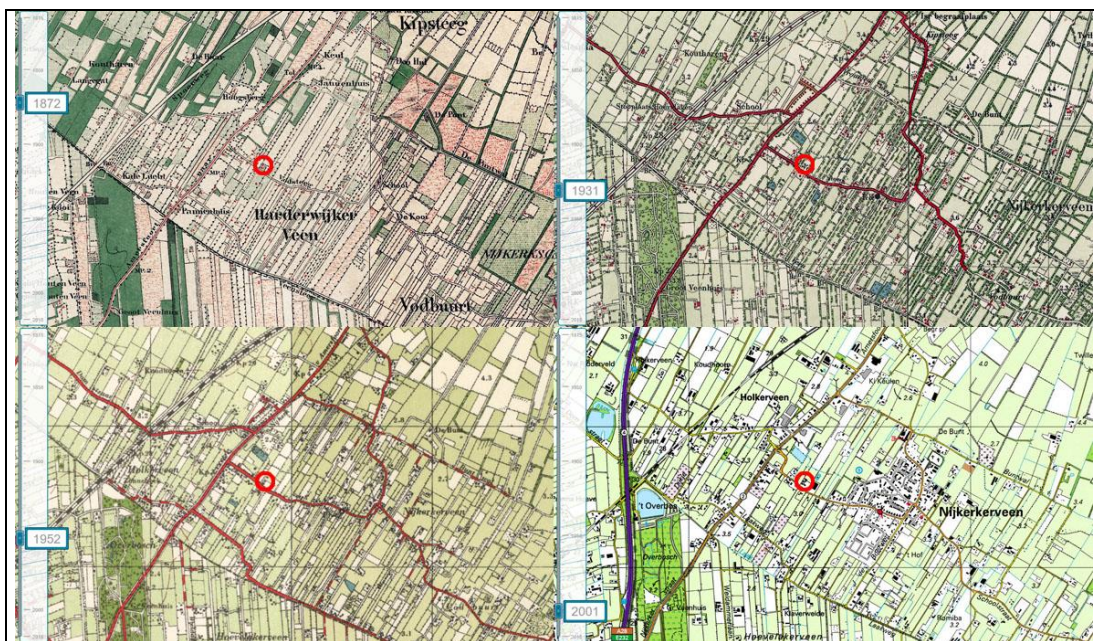
Deze uitgangspunten zullen, voor zover relevant, waar mogelijk als richtlijn voor de nadere uitwerking van de bouwplannen op het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 worden gebruikt.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Amersfoort. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan te midden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen. Het gebied rond Nijkerkerveen, tussen de Vrouwenweg/Buntwal en de Laakweg, wordt gekenmerkt door een langgerekte verkavelingsstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen.

Afbeelding 5: Historische topografie



Lange kavels met kavelsloten en singelbeplanting haaks op de twee wegen zorgen voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting. In het rechtlijnige gebied tussen Vrouwenweg/Buntwal en Laakweg slingert van oudsher een drietal wegen, de Nieuwe Kerkstraat (voorheen Vodsteeg), de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Vanaf de wegen in en rond het gebied lopen doodlopende paden langs de langgerekte kavels ter ontsluiting van in het gebied liggende woningen. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen. Op de plek waar de drie slingerende wegen bij elkaar komen is het dorp Nijkerkerveen vanaf circa 1900 ontwikkeld.

Langs deze wegen is ook de oudste bebouwing te vinden die naar mate je het dorp nadert steeds dichter op elkaar is gebouwd. Rondom Nieuwe Kerkstraat 14 zijn de kleinschalige agrarische bedrijven geleidelijk beëindigd en is het lint verdicht. Er zijn rondom het perceel geen agrarische bedrijven meer gevestigd.

Tot 2012 waren op het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 nog verscheidene voormalige agrarische opstallen aanwezig. Deze opstallen heeft zijn gesloopt en geregistreerd conform het regionale functieveranderingsbeleid. In het verlengde hiervan is een vergunning aangevraagd en verkregen voor het herbouwen van de woning inclusief 150 m² bijbehorende bouwwerken. De woning en 94 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn gesitueerd binnen de bestemming "Wonen". Een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van 56 m² is mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Agrarisch".

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Bouwplan

De eigenaar heeft het voornemen het bijgebouw binnen de bestemming "Agrarisch" met behulp van de inzet van sloopmeters uit te breiden. Aanvullend hierop is het de bedoeling om een veranda binnen de bestemming "Agrarisch" te realiseren.

Op grond van artikel 3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 past het gebruik van deze gronden ten behoeve van het wonen niet binnen de bestemming. Daarnaast staat het bestemmingsplan op grond van artikel 3.2.2. geen bijbehorende bouwwerken toe op deze locatie.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie



Afbeelding 7: Indicatief inrichtingsplan.



3.2.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Vanuit het oogpunt van landschap en cultuurhistorie is het herkenbaar houden van het open slagenlandschap (jonge veen- en turfontginningen) een belangrijk vertrekpunt. Dit landschap kenmerkt zich door lange smalle kavels, gescheiden door sloten en boomsingels. Om het land-

schap en de hierbij behorende doorzichten te behouden, is het van belang om bebouwing en groen zorgvuldig te situeren.

Het beoogde bijgebouw en de veranda worden tussen de al bestaande bebouwing gesitueerd. Deze locatie ligt ten oosten van de op het perceel aanwezige woning en vanaf de weg gezien achter de bebouwing van Nieuwe Kerkstraat 14a. Met de keuze voor deze locatie blijven bestaande doorzichten behouden en wordt recht gedaan aan de herkenbaarheid van het slagen-landschap.

Naast het behoud van het landschap, past de beoogde situering tevens binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hierbij is een belangrijk aspect dat het erf en de hierbij behorende bebouwing na de realisatie een compact ensemble blijven vormen.

3.2.3. Gebruik sloopmeters

Ten tijde van de realisatie van uw woning en het bijbehorende bijgebouw is slechts een deel van de beschikbare sloopmeters ingezet. De resterende 238 m² aan voormalige agrarische opstallen zijn geregistreerd als sloopmeters conform het regionale functieveranderingsbeleid. Deze sloopmeters zijn tot op heden niet benut, maar worden in het verlengde van onderhavig bestemmingsplan ingezet ten behoeve van de realisatie van de beoogde uitbreiding van het bijgebouw en de veranda. Op basis van artikel 22.3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2 m² sloop moet plaatsvinden. De beschikbare 238 m² sloopmeters zijn conform deze regeling exact voldoende om de uitbreiding van het bijgebouw en de veranda met een totale oppervlakte van 119 m² mogelijk te maken.

3.2.4. Vergroting bestemmingsvlak

De percelen Nieuwe Kerkstraat 14 en 14a, hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 een gezamenlijk bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen". Het bestemmingsvlak heeft een rechthoekige vorm, waar aan de noordoostzijde van oudsher een hoek uit ontbreekt. Deze hoek ligt recht achter het perceel Nieuwe Kerkstraat 14a en heeft een oppervlakte van circa (35 m x 13 m) 455 m². Gezien de ligging, de afmetingen en het reeds op deze locatie aanwezig bijgebouw is dit perceel tegenwoordig minder geschikt voor een agrarische functie.

Voor het aanwezige bijgebouw met een oppervlakte van 56 m² is in 2012 vergunning verleend, omdat de locatie tussen de bestaande bebouwing ligt, nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg en een zeer beperkte bijdrage levert aan de verschillende doorzichten. Na het verlenen van de vergunning is het bestemmingsplan hier echter niet op aangepast. Hierdoor is het gerealiseerde bijgebouw tot op heden gesitueerd in een bestemming "Agrarisch". Het aanpassen van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" heeft tot gevolg dat het destijds vergunde bijgebouw wordt bestemd overeenkomstig het feitelijk gebruik en de beoogde uitbreiding en de veranda binnen de hiervoor bedoelde bestemming komen te vallen.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

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

4.1.2. Waterrelevant beleid

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

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

4.1.3. Proces

Op 14 april 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

In de omgeving van het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig. Als bij de planrealisatie de riolering wordt vervangen, zal erop worden geanticipeerd dat dit stelsel te zijner tijd zal worden vervangen door een gescheiden stelsel. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat dit hierop bij een vernieuwing van de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

4.1.5. Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook

om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

4.1.6. Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. In het bouwplan zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.1.7. Waterkwantiteit

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

In de huidige situatie is het plangebied waar de uitbreiding van het bijgebouw en de bouw van de veranda plaatsvindt gedeeltelijk bebouwd en verhard. Het verhard oppervlak zal met maximaal 100 m² toenemen. Dit blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 m² waarbij compensatie is vereist. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

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 VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

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

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

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

Afbeelding 8: Omgevingstype.

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

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

Aan de Nieuwe Kerkstraat zijn diverse functies aanwezig. Bovendien wordt op pagina 30 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering aangegeven dat er sprake is van het omgevings-type gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Nieuwe Kerkstraat is één van de hoofdontsluitingen van Nijkerkerveen. Derhalve wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als gemengd gebied. In de directe nabijheid van het perceel is op het perceel Nieuwe Kerkstraat 16b een autobedrijf aanwezig (milieucategorie 2). De grens van het perceel met de bestemming "Bedrijf – Niet agrarisch" van dit bedrijf ligt op ruim 26 meter afstand en derhalve buiten de richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

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

Op grond van de Wet geluidhinder is een bijgebouw bij een woning geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan en dus ook van een wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals bijvoorbeeld een bijgebouw bij een woning, waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt vrijstelling van bodemonderzoek verleend.

Bovendien is in de Bouwverordening in artikel 2.1.5, lid 2 bepaald dat de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in paragraaf artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht niet geldt indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Om aan de willekeur in het verlangen van een bodemonderzoek een eind te maken is het gepast om aan te sluiten bij het maximum van 150 m² voor vergunningvrij bouwen op het achtererfgebied. Gelet op de omvang van het bouwplan is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Derhalve is ook voor de uitbreiding van een bijgebouw bij een woning geen bodemonderzoek noodzakelijk.

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.

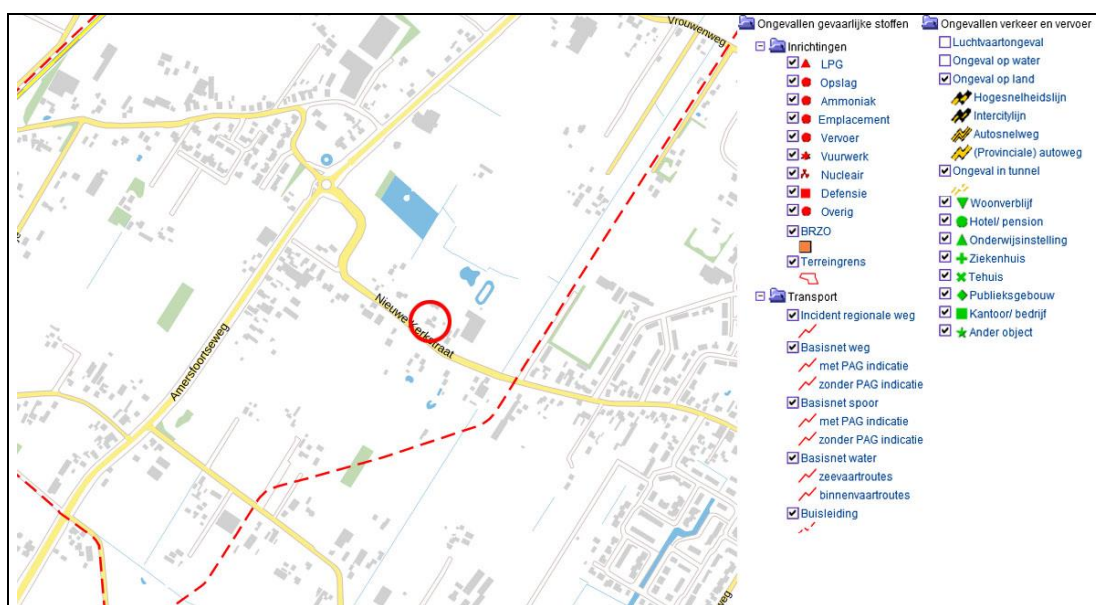
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene 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 ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Transport over water

Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over de weg/spoor

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn niet relevant voor de planvorming.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Nieuwe Kerkstraat 14.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Omdat het perceel al gedeeltelijk verhard en bebouwd is, heeft het plangebied een relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring heeft, en is voor de soortenbescherming geen onderzoek noodzakelijk.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Kerkstraat. Door de uitbreiding van het bijgebouw en de bouw van de veranda zal de verkeersintensiteit niet veranderen.

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

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen. Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 behoort de Nieuwe Kerkstraat bij de bebouwde kom van Nijkerkerveen in de zone 'rest bebouwde kom'; de stedelijkheidsgraad wordt als matig stedelijk beschouwd. Voor vrijstaande woningen dienen 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Op het perceel blijft hiervoor ruim voldoende ruimte. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis uit de parkeernota.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

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

Conclusie

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

4.5.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1.

Daarnaast zijn de relevante elementen uit het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn in de regels opgenomen. Dit parapluplan biedt geen mogelijkheden om woningen in het buitengebied te splitsen. Omdat op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden is opgenomen, hoeft in het onderhavige bestemmingsplan hiervoor geen regeling te worden opgenomen. In artikel 1 (Begrippen) is wel een aantal begripsomschrijving overgenomen uit de parapluherziening. Daardoor is de regeling in het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft (on)zelfstandige woonruimte en voor het bepalen van de voorgevelrooilijn identiek aan die in de parapluherziening.

Het digitale bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0181-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-41-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is voor het woongebied gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 1 is toegepast. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). In de begrippen is zijn de begrippen voorgevel en voorgevelrooilijn overgenomen uit het bestemmingsplan Parapluperziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn, zodat deze begrippen overeenkomen met andere bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de één enkelbestemming en één dubbelbestemming: "Wonen" (artikel 3) en de dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 4).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Daarbij zijn in bestemming "Wonen" alleen bepalingen overgenomen die relevant zijn voor onderhavig plangebied.

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

Algemene regels

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

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

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Gezien de ligging van de beoogde uitbreiding ten opzichte van het perceel Nieuwe Kerkstraat 14a, heeft initiatiefnemer het ingediende verzoek afgestemd met de bewoners van deze woning. De bewoners van Nieuwe Kerkstraat 14a hebben schriftelijk bevestigd dat zij op geen enkele wijze bezwaar hebben tegen de beoogde plannen.

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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP017Y-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017

het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0057-0003 partieel herzien door het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003;

1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bed and breakfast

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

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 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;

1.24 detailhandel

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

1.25 gebouw

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

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

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken gerekend;

1.29 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;

1.30 kampeerauto

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

1.31 kampeermiddel

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

1.32 kas

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

1.33 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;

1.34 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.35 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;

1.36 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 stacaravan

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

1.40 tent

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

1.41 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;

1.42 voorgevelrooilijn

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

1.43 woning

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

1.44 zonnecollector

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 oppervlakte van hooibergen

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

2.8 vloeroppervlak

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

2.9 nettovloeroppervlak

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

2.10 verkoopvloeroppervlak

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

2.11 netto-hoogte

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

2.12 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, 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.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende regels:

- a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- 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 met dien verstande dat herbouw van de woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie, mits de inhoud van de herbouwde woning niet meer bedraagt dan:
 1. 600 m³ voor woningen met een bestaande inhoud tot en met 600 m³;

2. de bestaande inhoud van woningen met een bestaande inhoud van 600 m³, tot een maximum van 1.000 m³.
- d. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- f. de dakhelling van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximaal toegestane oppervlakte;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Woningen	3,5	8
Bijgebouwen en overkappingen*	3	6
Overkapping over een zwembad	-	1,5
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, waaronder afscheidings voor paardenbakken	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
Hooiberg	4,5	6
Overige andere bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten	-	5
<i>*Indien de bestaande goot- en bouwhoogte van bijgebouwen meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen, niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte</i>		

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen tot maximaal 1.000 m³, mits:

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

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

met dien verstande dat:

1. 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;
2. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
3. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
4. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.2 Vergroten inhoud woning met aangrenzende deel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen met de aangrenzende deel tot 1000 m³, mits het aantal woningen niet toeneemt.

3.3.3 Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

3.3.4 Vergroten oppervlakte bijgebouwen tot 400 m² bij sloop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder h ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte aan (bestaande) bijgebouwen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een woning niet meer bedraagt dan 400 m², met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het perceel, binnen de bestemming wonen achter de voorgevelrooilijn, mag worden bebouwd;
- c. er sprake is van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen waarbij geldt dat voor iedere 1 m² bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat:
 1. geen sloop van gebouwen hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning;
 2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 4. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;

5. de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld.

3.3.5 Het toestaan van platafgedekte bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder e voor platafgedekte bijgebouwen en overkappingen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m².

3.3.6 Herbouw van de woning op een andere locatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder c ten behoeve van het herbouwen van de woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, met dien verstande dat:

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

3.3.7 Verhogen goothoogte woning

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

3.3.8 Wijzigen dakhelling van de woning

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

3.3.9 Verhogen goothoogte bijgebouwen

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

3.3.10 Wijzigen situering bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder g ten behoeve van het bouwen van:

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kampeermiddelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- b. de inpassing van de kampeermiddelen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheersplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende waarden zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

3.5.2 Opslag en stalling binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruiken van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de opslag en stalling mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik;
- b. de netto oppervlakte van opslag mag niet meer bedragen dan 350 m², met dien verstande dat de netto oppervlakte van stalling van caravans, boten en campers niet meer dan 1000 m² mag bedragen;
- c. er mag geen opslag of stalling van goederen in de open lucht plaatsvinden, en
- d. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het vergroten van de netto vloeroppervlakte van aan huis verbonden beroep, 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 voorwaarde dat 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 1.35, niet wordt uitgebreid, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.1 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.

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

4.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid 4.1 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.

4.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 4.4.1 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.

4.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

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

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

4.5 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 4.1 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Bouwen langs wegen

6.2.1 Bouwregels

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

6.2.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een afwijking bij een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in sublid 6.2.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Aardgasloos en bijna-energie neutraal bouwen

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

- a. de gebouwen kunnen worden gebouwd overeenkomstig de bijna energie-neutraal gebouwd - eisen:
 1. maximale energiebehoefte kleiner dan of gelijk aan 25 kWh/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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van goot- en bouwhoogten, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven goot- en bouwhoogten;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten, zendmasten en gsm-masten tot een bouwhoogte van 20 m, mits de mast zoveel mogelijk in nabijheid van bestaande bebouwing wordt gesitueerd;

met dien verstande dat er sprake is van:

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.2 Preventieve mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit plan ten behoeve van het toestaan van preventieve mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen behorende bij bedrijfswoningen en woningen, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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.

10.3 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 10.1, 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 10.3, 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;

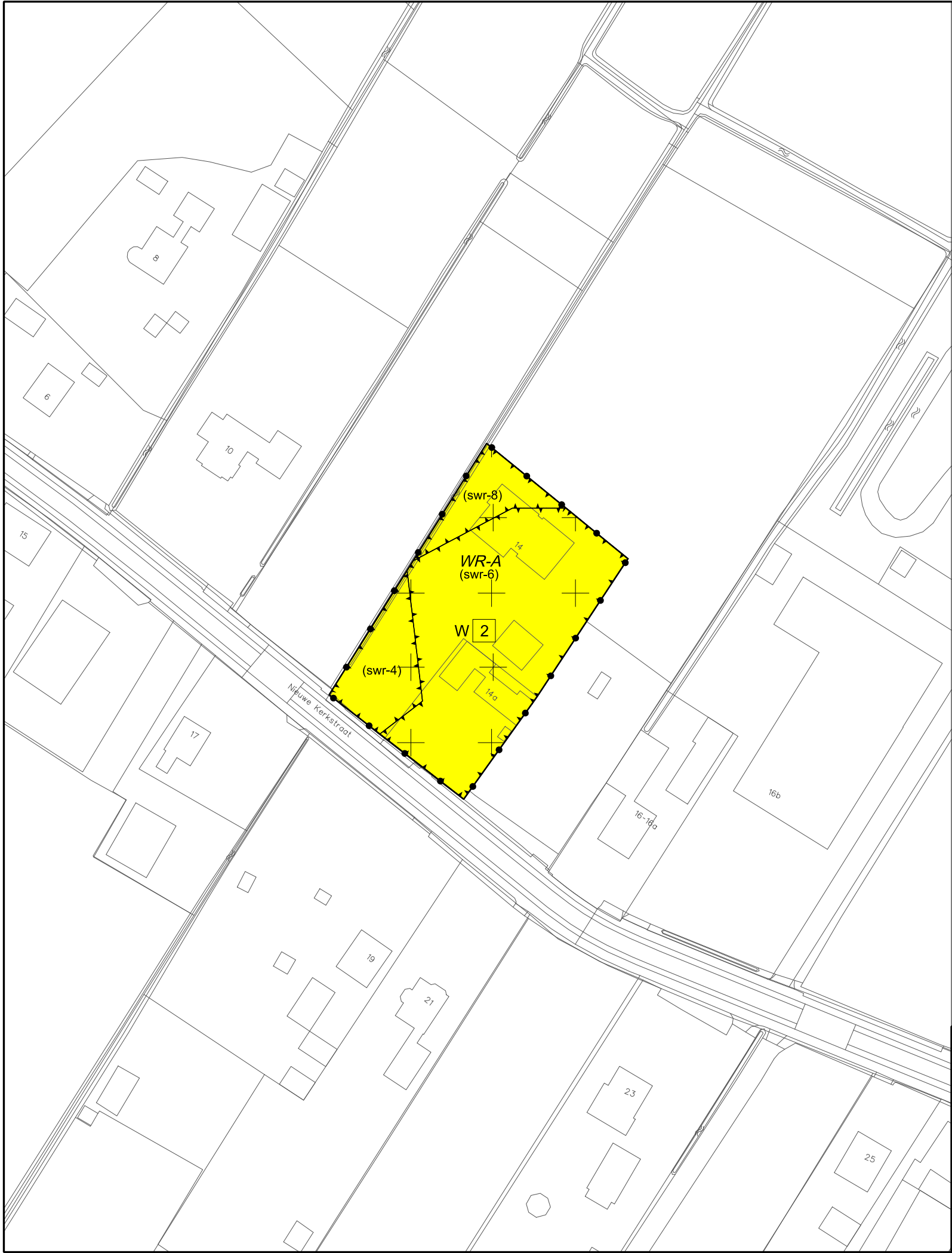
2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 10.1, onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m².

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen.

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

3

W

Wonen

4

WR-A

Waarde - Archeologie

Aanduidingen

(swr-4)

specifieke vorm van waarde - 4

(swr-6)

specifieke vorm van waarde - 6

(swr-8)

specifieke vorm van waarde - 8

2

maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens