

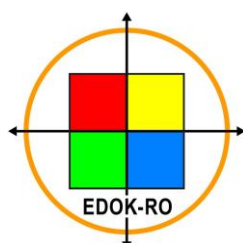
GEMEENTE NIJKERK



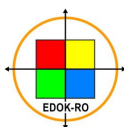
Bestemmingsplan

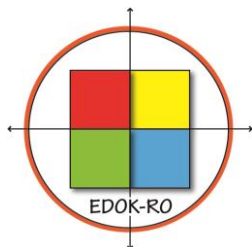
Prinsenweg 10A

Ontwerp



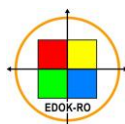
November 2021

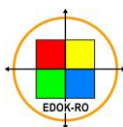


**EDOK-RO**

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld
☎ 06 – 1395 0955
@ info@edok-ro.nl
💻 www.edok-ro.nl

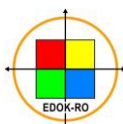
Documenttitel	Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6e herziening Prinsenweg 10a
Status	Ontwerp
Datum	4 november 2021
Gemeente	Nijkerk
Webadres gemeente	www.nijkerk.eu
Projectnummer	2021-AV-01
Opsteller	EDOK-RO i.s.m. BOUWKUNDIG ONTWERP- EN TEKENBURO Ad van de Vis
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter .



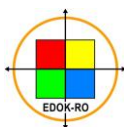


Inhoudsopgave

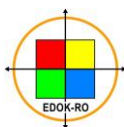
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 De bij het plan behorende stukken	12
1.5 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	15
2.1 Bestaande situatie	15
2.2 Nieuwe situatie	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid en regelgeving	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Bodem	23
4.3 Conventionele Explosieven	23
4.4 Water	23
4.5 Erfgoed	25
4.6 Flora en fauna	27
4.7 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Geur	30
4.10 Bedrijven en milieuzonering	30
4.11 Externe veiligheid	32
4.12 Verkeer en parkeren	33
4.13 Kabels en leidingen	34
4.14 MER-toets	34
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	37
5.1 Verbeelding	37
5.2 Planregels	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	37
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economisch uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen:	41
Bijlage 1 Landschappelijk Inpassings Plan	43
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	45

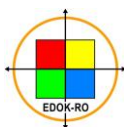


Regels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Wonen	55
Artikel 4 Waarde - Archeologie	59
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 5 Anti-dubbelregel	61
Artikel 6 Algemene bouwregels	63
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	65
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	71
Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	73
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	75
Artikel 12 Overgangsrecht	75
Artikel 13 Slotregel	77
Bijlagen	79
Bijlage 1 Lijst van bedrijven aan huis	81
Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan	83
Verbeelding	85



Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de solitaire recreatiewoning aan de Prinsenweg 10A te Nijkerk te herbestemmen tot een 'kleine woning' met een maximum inhoud van 350 m³.

In november 2020 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend ten behoeve van het herbestemmen van de recreatiewoning Prinsenweg 10A te Nijkerk, tot regulier burgerwoning met inhoudsmaat van 600 m³ en 70 m² aan bijgebouwen. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft de gemeente onderzocht of de beoogde situatie voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening en is onder andere getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid.

Het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Nijkerk heeft op 29 april 2021 onder nadere voorwaarden ingestemd met de bestemmingswijziging. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan motiveert dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De systematiek van het geldende bestemmingsplan biedt mogelijkheid om de solitaire recreatiewoning een aanduiding 'kleine woning' op te leggen waarmee de inhoudsmaat slechts minimaal wordt uitgebreid. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'kleine woning' op te nemen. Deze aanduiding begrenst de inhoudsmaat op 350 m³, waarbij maximaal 35 m² aan bijgebouwen is toegestaan. In de huidige situatie heeft de recreatiewoning op de planlocatie een inhoudsmaat van 335 m³ en daarbij 23 m² aan bijgebouwen.

Deze toename van de bebouwing als gevolg van de herbestemming tot 'kleine woning' kan worden gecompenseerd met sloopmeters. Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan is daarbij ook 300 m² vereist voor het verkrijgen van het woonrecht. Het aantal benodigde inzetbare sloopmeters per onderdeel is in de onderstaande tabel (indicatief) weergegeven:

	Benodigd inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Verruiming woninginhoud tot 350 m ³ (van 335 naar 350 m ³)	1,5 m ² per m ³ woninginhoud 1,5 m ² x 15 = 23 m ²
Per m ² bijgebouw (van 23 naar 35 m ²)	2 m ² 12 x 2 m ² = 24 m ²
Totaal benodigde inzetbare sloopmeters	300 + 23 + 24 = 347 m²

Tabel 1. Indicatief overzicht van benodigd aantal inzetbare sloopmeters

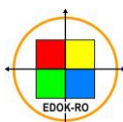
Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door de inzet van sloopmeters (347 m²) van het perceel Schoolstraat 19 te Nijkerkerveen.

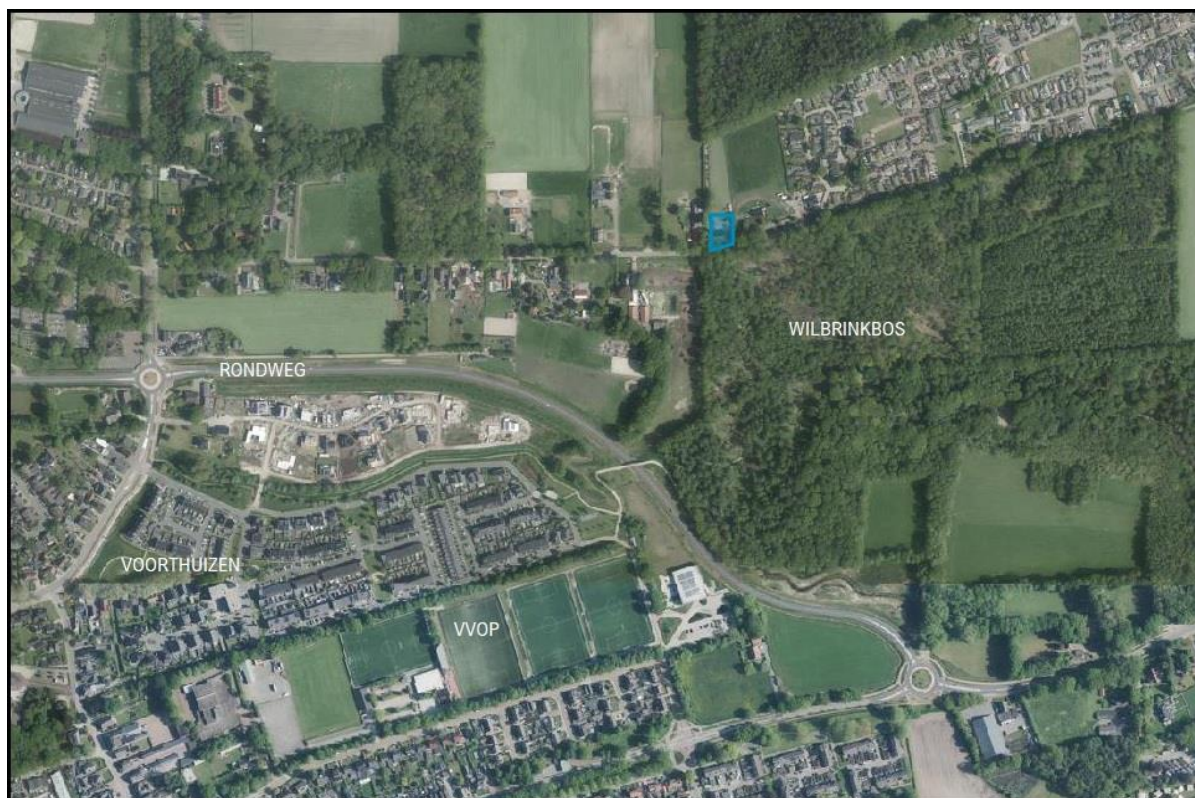
De beoogde herbestemming past binnen het functieveranderingsbeleid dat de gemeente regionaal heeft vastgesteld. Enige voorwaarde hierbij is dat het dient te gaan om een zogeheten 'kleine woning'. Op die manier gaat het om een minimale toename van de inhoudsmaat van een al bestaand gebouw.

Aan het verzoek kan medewerking worden verleend door het voeren van de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Om deze procedure te kunnen voeren is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Prinsenweg 10A, aan de noord-oostzijde van Voorthuizen nabij het Wilbrinkbos in Voorthuizen. Op enige afstand bevindt zich aan de oostzijde zich een vakantiepark.



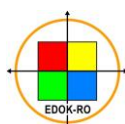


Ligging plangebied

Op enige afstand bevindt zich aan de oostzijde zich een vakantiepark. aan de zuidzijde bevindt zich het Wilbrinkbos. Aan de achterzijde bevinden zich weilanden tot aan de bosrand.



Ligging plangebied (rode belijning) in de omgeving



Hierna een aanzicht van het perceel en de woning vanaf de Prinsenweg.



Aanzicht vanaf de Prinsenweg

Kadastrale gegevens



Uitsnede kadastrale kaart

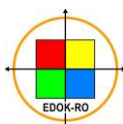
Het perceel is kadastraal bekend:

Gemeente : Nijkerk Gelderland

Sectie : E

Nummer : 2819

De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1.000 m².



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1', vastgesteld op 13 mei 2020. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6'. Archeologisch onderzoek is nodig voor bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter.

Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groene ontwikkelzone', 'overige zone - jonge heideontginning met heide restanten' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

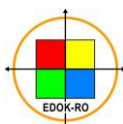
Het initiatief is ook getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' welk vanaf 26 augustus 2021 als ontwerp ter inzage ligt. De realisatie van een 'kleine woning' is in strijd, met zowel het vastgestelde- en ontwerpbestemmingsplan. Om dit alsnog mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6e herziening Prinsenweg 10a" bestaat uit de volgende stukken:

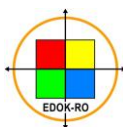
- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0267.BPPPrinsenweg10A-0001)
- regels.

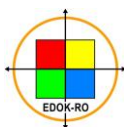
De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.



1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de plansystematiek en de opzet van de regels. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan en wordt ingegaan op het (voor)overleg, de inspraak en de procedure.





Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is onderdeel van het heideontginningslandschap dat ten noorden van Voorthuizen ligt. Dit landschapstype kenmerkt zich door lange rechte lijnen (wegen en kavels). Het beplantingsbeeld is niet eenduidig. Wegen en sloten zijn soms beplant, en soms ook niet. Verspreid in het landschap liggen kleine bosjes en soms houtwallen en -singels. Boerderijen staan op de kop van de kavel langs ontsluitingswegen. Het voorhuis en de voortuin zijn op de weg gericht.

De planlocatie kenmerkt zich door het vele bestaande groen direct rondom de woning en in aansluiting op het Wilbrinkbos dat direct tegenover de planlocatie aan de zuidzijde van de Prinsenweg is gesitueerd. Het bestaande groen bestaat voornamelijk uit boomsoorten als zomereik en populier, maar ook uit singelbeplanting met soorten als meidoorn, hazelaar en veldesdoorn. Direct rondom de woning is tuinbeplanting aanwezig.



Foto's bestaande situatie

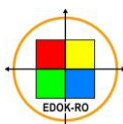
2.2 Nieuwe situatie

De recreatiewoning wordt een reguliere woning met een maximum inhoud van 350 m³. Voor als nog vinden er geen wijzigingen plaats in de woning of aan de buitenzijde van de woning. De geplande bestemmingswijziging van 'recreatie (woning)' naar 'wonen' verandert hier niets aan omdat er geen ruimtelijke ingrepen gevraagd of gepland zijn. Derhalve kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling de kernkwaliteiten of de algemene kernkwaliteiten niet aantast.

Om de wijziging mogelijk te maken is er in juli 2021 door PUUR Landschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (zie Bijlage 1 Landschappelijk Inpassings Plan).

De landschappelijke inpassing voorziet in een versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van het plangebied en de omgeving (GO-kernkwaliteiten). Het plangebied ligt binnen het landschapstype Heide- en broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing voorziet in de toevoeging van circa 180 m² struweelhaag met soorten als meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, sleedoorn en hondsroos, 35 m¹ beukenhaag en één solitaire notenboom.

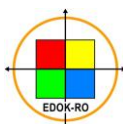
Naast de toevoeging van deze landschapsversterkende elementen wordt daarmee ook voorzien in een ecologische versterking voor das, steenuil en andere vogels, vlinders en andere insecten en reptielen. De beide struweelhagen voorzien deze diergroepen enerzijds in voedselvoorziening, schuil- en nestelmogelijkheid en anderzijds als ecologische verbinding tussen het Wilbrinkbos en het ten noorden van het plangebied gelegen bosgebied.



Door bovengenoemde kan gesteld worden dat het initiatief geen aantasting van de kernkwaliteiten en algemene kwaliteiten veroorzaakt, maar deze nadrukkelijk versterkt. Met name op het gebied van natuur en landschap.



Landschappelijk inpassingsplan



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe 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 combinatiemogelijkheden 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.

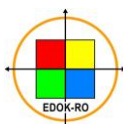
Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan wordt één recreatiewoning gewijzigd naar een reguliere woning. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

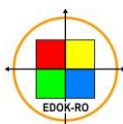
Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De visie is vastgesteld door Provinciale Staten op 19 december 2018. Het treedt in werking op 1 maart 2019. In de omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om het Gelderland van nu door te kunnen geven aan de volgende generaties. De provincie zet daarom een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Met 'Gezond en veilig' wordt een gezonde leefomgeving met schone en frisse lucht, een schoon milieu, voldoende schoon en veilig (drink)water en de bescherming van flora en fauna bedoeld. Daarnaast wordt ermee bedoeld dat de provincie is voorbereid op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.

'Schoon en welvarend' betekent dat de provincie een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat kent, dat goed bereikbaar is en een goed functionerende arbeidsmarkt heeft met daarbij behorende goede kennis- en onderwijsinstellingen. Het betekent ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen en het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Aan deze ambitie worden met behulp van de volgende zeven onderwerpen nader richting gegeven:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;



- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen die locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. In paragraaf 3.1.3 is de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus bij het uitvoeren van de taken op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

3.2.3 Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleid en voldoen aan de woningbouw afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

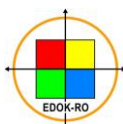
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030

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

Strategische keuzes structuurvisie

1. De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor de drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. Dorps, landschappelijk en stedelijk wonen in de directe nabijheid van gekoesterde landschappen.
2. Landbouw en landschap gaan samen. In ons cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte gemaakt wordt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Bovendien wordt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk gemaakt zodat op beperkte schaal woningen gebouwd kunnen worden in het buitengebied.
3. In de gekoesterde landschappen wordt verrommeling tegengegaan. Uitplaatsing van bedrijven wordt door verschillende (nog te ontwikkelen beleids-)maatregelen ondersteund:
 - a. in De Flier wordt ruimte gereserveerd voor te verplaatsen bedrijven;
 - b. op vrijkomende percelen wordt gelegenheid geboden voor kleinschalige woningbouw;
 - c. een landschapsfonds wordt ingesteld ten behoeve van aanleg van oude landschapselementen als houtwallen.



4. Na de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen De Flier en Arkerpoort (samen 50 ha bruto) wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering (mogelijk vanuit Arkervaat-Oost, waar nu nog geen ingrijpende maatregelen nodig zijn). de prognose is dat er tot 2030 behoefte is aan 27 ha netto voor eigen behoefte en 23 ha netto voor nieuwe impulsen uit de regio (waaronder Food Valley).

Voor de landelijke- en natuurgebied is het van belang dat deze waarden behouden en/of versterkt worden.

Toetsing

Op basis van het functieveranderingsbeleid is het mogelijk om maatwerk te verlenen voor solitaire recreatiewoningen. Daar is hier aanleiding voor omdat de (solitaire) recreatiewoning op een ruimtelijk aanvaardbare plek staat en het plan is uitgewerkt conform het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. Waarvan inzet van sloopmeters plaatsvindt. Deze sloopmeters zijn aantoonbaar aangekocht door de initiatiefnemer en gereserveerd tot onherroepelijkheid van het bestemmingsplan waarvan ze definitief zijn ingezet ten behoeve van voorliggende ontwikkeling en niet meer op andere locaties inzetbaar zullen zijn.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030.

3.3.2 Woonvisie 2020+

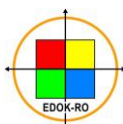
De Woonvisie is op 25 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2015+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Het coalitieakkoord 'Verbinden met Ambitie' zet daarom in op voldoende woningen die passen bij de inwoners van de gemeente Nijkerk. Zodat vraag een aanbod beter op elkaar aansluiten.

Voor de opbouw van de woonvisie wordt gewerkt aan de hand van vier thema's:

1. Balans in vraag en aanbod
 - a. Meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden.
 - b. Voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners en hebben oog voor de doelgroepen die in de knel zitten.
 - c. Door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.
2. Wonen en zorg
 - a. Vergroten van het woningaanbod voor ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag.
3. Alternatieve en flexibele woonvormen
 - a. Stimuleren van alternatieve woningtypen in de sociale en middeldure segmenten, als antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de huidige woningmarkt.
 - b. Flexibel schil naast de reguliere woningvoorraad om specifieke doelgroepen snel, en soms ook tijdelijk, in hun woonbehoefte te kunnen voorzien.
4. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
 - a. Aandacht op de verduurzaming van de woningen, zowel van corporaties als specifiek in particulier eigendom.
 - b. Woningcorporaties helder inzicht in het tempo waarin de gemeente verduurzaming aanpakt, zodat ze hun activiteiten hierop kunnen baseren.
 - c. De leefkwaliteit vergroten door het stimuleren van woningbouw die vergroening en ontmoeting mogelijk maakt.

Conclusie

Het wijzigen van recreatiewoning naar een reguliere woning kan zorgen voor doorstroming op de markt. Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de Woonvisie.



3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018)

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

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

Het landschapsontwikkelingsplan geeft per gebied een aantal ontwerprichtlijnen mee voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Aan de hand hiervan is voor dit perceel een landschappelijke inpassing opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan staat beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Conclusie

Met het opstellen van de landschappelijke inpassing van het planvoornemen zijn de ontwerprichtlijnen van het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018) toegepast.

3.3.4 Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota is 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.

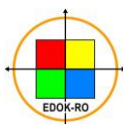
In de welstandskaart zijn verschillende gebieden aangeduid waarvoor verschillende regimes gelden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het gebied waarvoor een regulier regime geldt.

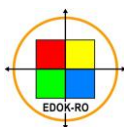
Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering.

Dit bestemmingsplan regelt de functiewijziging van recreatie woning naar een kleine woning. Voor het geheel is een landschapsplan opgesteld waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt versterkt. De woning wordt niet gewijzigd.

3.3.5 Toetsing

De functiewijziging voldoet aan het beleid van de gemeente Nijkerk.





Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Onderzoek

Deze locatie is in 2000 onderzocht in het kader van een transactie. Er zijn toen hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. Er zijn geen verdachte activiteiten bekend en een (nieuw) bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Mocht er uit de asbestinventarisatie voor de sloop blijken dat er asbestdaken zonder dakgoot aanwezig zijn, dan wordt dringend geadviseerd een bodemonderzoek conform NEN 5707 naar asbest in bodem uit te laten voeren.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de wijziging naar een woning.

4.3 Conventionele Explosieven

Voor Conventionele Explosieven (CE) is geraadpleegd: de CE-risicokaart van Barneveld, enkele rapporten voor de aanleg van de noordelijke rondweg en de landelijke ruimingskaart.

Conclusie/advies: de locatie is niet verdacht van CE. Er is geen verder onderzoek nodig naar CE.

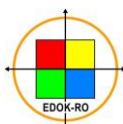
4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.



Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis van welzijn en welvaart.

Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepsvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma over de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

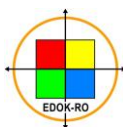
Waterplan provincie Gelderland

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma waterschap Vallei en Veluwe

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

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



Keur waterschap Vallei en Veluwe

De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van A- of B-waterlopen niet zonder toestemming van het waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd, dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

4.4.2 Onderzoek

In oktober 2021 is door EDOK-RO de watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het waterschap aangegeven dat er geen waterbelang is bij deze ruimtelijke activiteit.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de wijziging naar een woning.

4.5 Erfgoed

4.5.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) 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, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

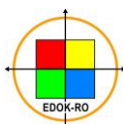
Onderzoek

Voor het gehele perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter.

Aangezien er hier sprake is van functiewijziging en er geen bodemingrepen plaatsvinden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor de functiewijziging.



Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

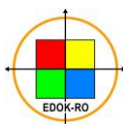
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

Onderzoek + Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

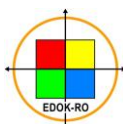
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.6.2 Onderzoek

Aangezien er geen wijzigingen op het perceel of aan het gebouw plaatsvinden is er geen sprake van (significante) gevolgen in het kader van Flora en Fauna en de Wet Natuurbescherming. Er is sprake van een functiewijziging die geen nadelige consequenties heeft voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze worden door de landschappelijke inpassing versterkt.



4.6.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de functiewijziging.

4.7 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï

4.7.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaï

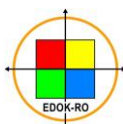
Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan



50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.7.2 Onderzoek

In juni 2021 heeft Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het plan. De geluidsbelasting is getoetst aan de streef- en grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van de 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeerslawaaï.

Het plan ligt binnen de zone van de Prinsenweg die direct voor de woning loopt. De afstand van het plan tot aan de ten westen gelegen N303 en de zuidelijk gelegen N344 (r101) is groter dan 250 meter. De geluidbelasting van deze wegen zijn voor dit plan daarom niet relevant.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het pand aan de Prinsenweg 10A lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen beletsel voor het wijzigen van de bestemming tot een woonfunctie. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

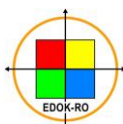
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

4.8.2 Onderzoek

Voorliggend planvoornemen betreft het wijzigen van een recreatiewoning naar een 'kleine woning'. Dit draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.



4.8.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de functiewijziging naar een reguliere woning.

4.9 Geur

4.9.1 Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

4.9.2 Onderzoek

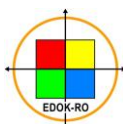
In de directe omgeving bevinden zich geen veehouderijen die een belemmering zijn voor de functiewijziging of die hierdoor belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

4.9.3 Conclusie

Geur is geen belemmering voor de wijziging naar woning.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.



VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

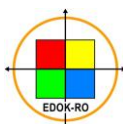
Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn

4.10.1 Onderzoek

In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven die een belemmering zijn voor de functiewijziging of die hierdoor belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.



4.10.2 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor het plan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

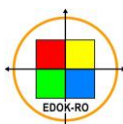
Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

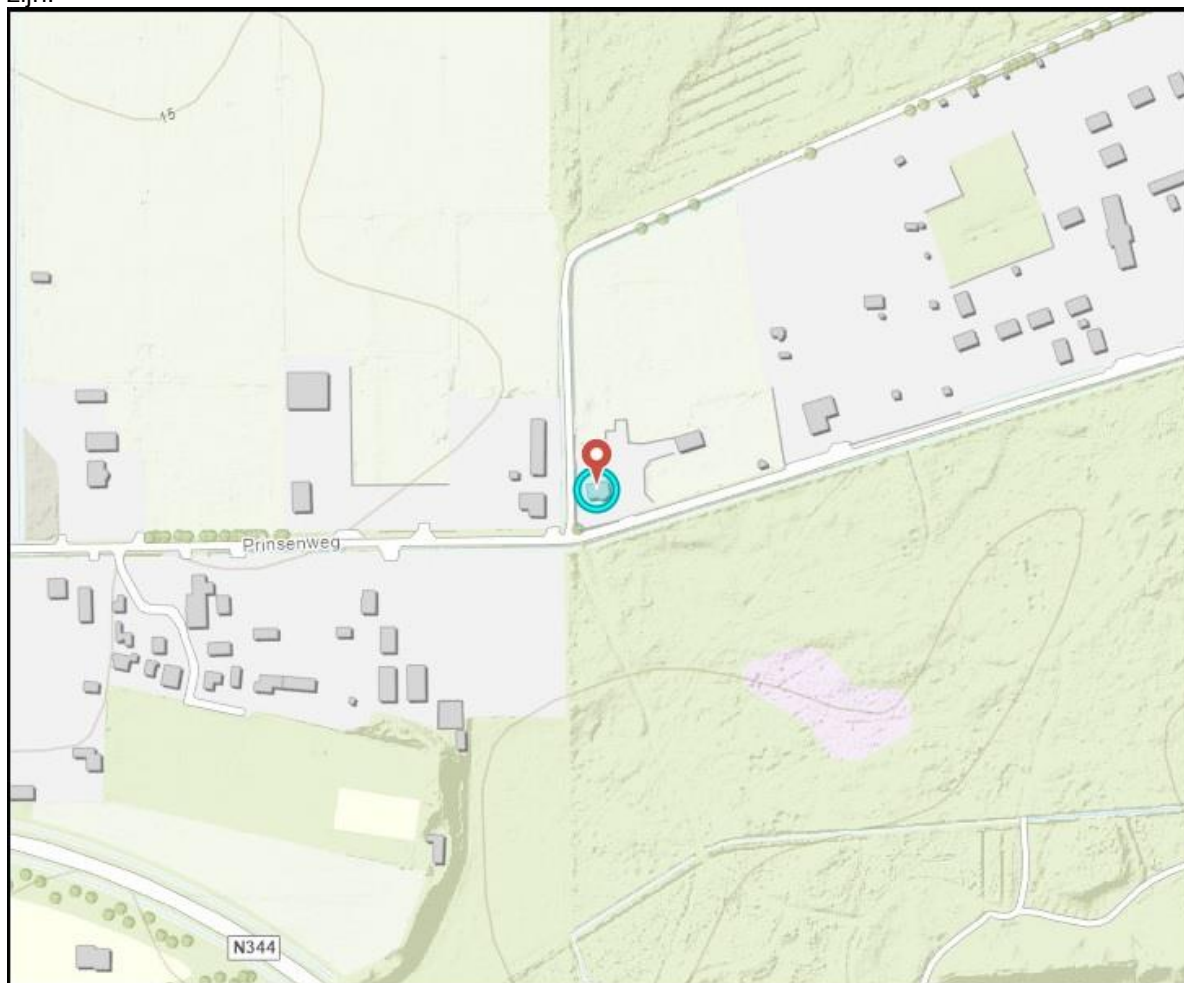
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.



4.11.2 Onderzoek

Voor dit plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan aanwezig zijn.



Uitsnede risicokaart

4.11.3 Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor de functiewijziging van recreatiewoning naar een reguliere woning.

4.12 Verkeer en parkeren

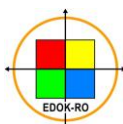
4.12.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

4.12.2 Onderzoek

Verkeer

De woning zal voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 8 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per uur. Dit is geen probleem voor de Prinsen weg en andere omliggende wegen.



Parkeren

Voor het bouwen van één vrijstaande woning wordt uitgegaan van de hoofdfunctie wonen en functie 'woning vrijstaand'. Voor deze categorie wordt een gemiddelde parkeernorm gesteld van 2,5 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein afgewikkeld.

4.12.3 Conclusie

Verkeer en parkeren is geen belemmering voor dit plan.

4.13 Kabels en leidingen

4.13.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.13.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

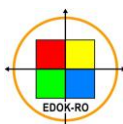
4.13.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14 MER-toets

4.14.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:



- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.14.2 Onderzoek

4.14.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de functiewijziging van één woning, welke circa 8 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In de huidige situatie is sprake van recreatief wonen, in de nieuwe situatie wordt dit regulier wonen. In de gebruiksfase zal géén sprake zijn van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

4.14.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

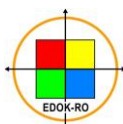
Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

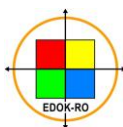
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het



project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.14.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is, met behulp van de in de SVBP 2012 bepaalde methode, de bestemming van de grond aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels: in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. De slotregels benoemt de officiële naam van het bestemmingsplan, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

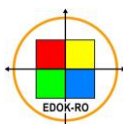
Artikel 3 Wonen

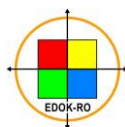
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, en bijbehorende voorzieningen zoals: tuinen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en verhardingen, evenals erfonthoudingswegen en –paden ten behoeve van de andere bestemmingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en huishoudkundige voorzieningen.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De woning, inclusief aanbouw, mag niet meer bedragen dan 350 m³ te worden. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m², met dien verstande dat een overkapping over een zwembad met een maximale oppervlakte van 100 m² niet meetelt in de maximale toegestane oppervlakte.

In het bestemmingsplan is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Het bouwen en gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan als binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voorzien is in de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.





Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

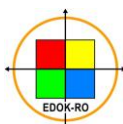
6.1 Economisch uitvoerbaarheid

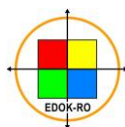
Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein.

De initiatiefnemer zal met de gemeente en anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

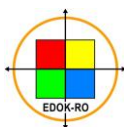
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

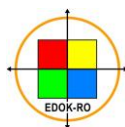
Het concept bestemmingsplan wordt naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, de betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb wordt voor dit bestemmingsplan gevolgd.



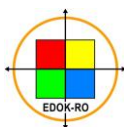


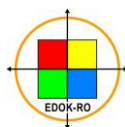
Bijlagen:



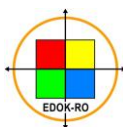


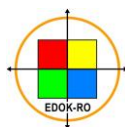
Bijlage 1 Landschappelijk Inpassings Plan



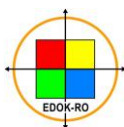


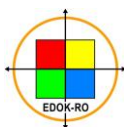
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek





Regels





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6e herziening Prinsenweg 10a met identificatienummer NL.IMRO.0267.BPPrinsenweg10A-0001 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied en bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst van bedrijven aan huis dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de activiteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst van bedrijven aan huis, niet zijnde horeca en detailhandel anders dan verkoop via internet zonder ruimtelijke uitstraling;

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander werk

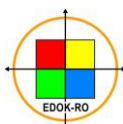
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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



1.11 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;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwvlak

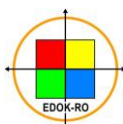
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

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

1.21 buitenopslag

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



1.22 gebouw

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

1.23 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;

1.24 huishouden

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 onzelfstandige woonruimte

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

1.28 opslag

het opslaan van goederen en materialen in een bouwwerk;

1.29 paardenbak

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

1.30 peil

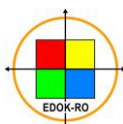
- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.31 permanente bewoning

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie;

1.32 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;



1.33 recreatieverblijf

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 voorgevelrooilijn

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

1.37 weg

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

1.38 wonen

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

1.39 woning/wooneenheid

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

1.40 woongebouw

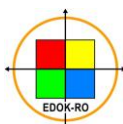
een gebouw bestaande uit één of twee woningen;

1.41 zelfstandige woonruimte

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

1.42 zonnecollector

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



Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 diepte van ondergrondse gebouwen

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

2.6 plaatsing van gebouwen

voorzover in de regels is bepaald dat voor gebouwen een afstand tot (de as van) de weg moet worden aangehouden dan wel gebouwd dient te worden met inachtneming van een bouwvlak of bouwgrans, 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 vloeroppervlak

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

2.8 brutovloeroppervlak

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

2.9 nettovloeroppervlak

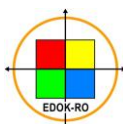
de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten (dus exclusief scheidingswanden);

2.10 netto-hoogte

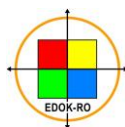
de loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing blijven;

2.11 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 erfonthoudingswegen 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

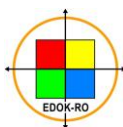
Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en een zwembad met een overkapping met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c. een mestplaat, met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale inhoud van 6 m³ en een maximale bouwhoogte van 1 m, of:
 1. indien de bestaande vergunde oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 2. een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale inhoud van 10 m³ en een maximale bouwhoogte van 1 m, indien dit noodzakelijk is vanwege opslag tijdens het uitrijverbod;
- d. 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; woningen welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' zijn inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane woningen;
- b. de inhoud van een woning inclusief aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning', mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- c. een overstek mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- 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 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
Overige andere bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten		5

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 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 1.000 m³, mits het aantal woningen niet toeneemt.

3.3.2 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.

3.3.3 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:

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

3.3.4 Wijzigen dakhelling van de woning

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

3.3.5 Verhogen goothoogte bijgebouwen

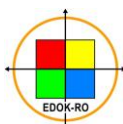
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder i ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van bijgebouwen, met dien verstande dat:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van een woning op het perceel Prinsenweg 10A, zoals bedoeld in lid 3.2, dient het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' aan de Prinsenweg 10A te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan.



3.4.2 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

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

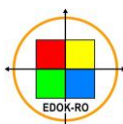
- a. de aanwezige daken van woning(en) en bijgebouwen onvoldoende geschikt zijn door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren te bevestigen;
- b. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen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

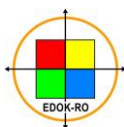
3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *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 voorwaarden dat:

- a. het aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 100 m²;
- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 8 Algemene aanduidingsregels beogen te beschermen.





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 1.30, 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 – 6': 1.000 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

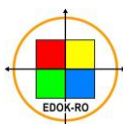
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- 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 werken, geen bouwwerk zijnde,

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

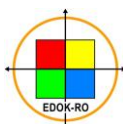
Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- 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 – 6': 1.000 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:

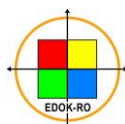
- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 4.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht 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.

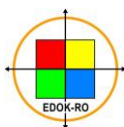


Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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



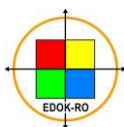


Artikel 6 Algemene bouwregels

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.



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.

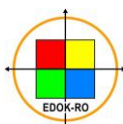
7.2 Parkeernormen

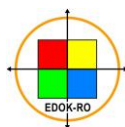
Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, 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-energieneutraal bouwen

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

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

8.1 overige zone - groene ontwikkelingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan. 6^e

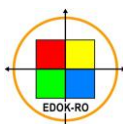
8.2 overige zone - jonge heideontginningen met heiderestanten

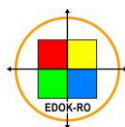
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - jong heideontginningen met heiderestanten' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische en landschappelijke waarden:

- a. rationele, rechthoekige verkaveling met zoveel mogelijk rechte wegen en rechte percelen;
- b. open landschap met plaatselijk bomenlanen, houtsingels en bosstroken;
- c. onverharde wegen en paden;
- d. restanten van oorspronkelijke heidevelden.

8.3 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in Artikel 3 Wonen.





Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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;

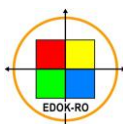
met dien verstande dat er sprake is van:

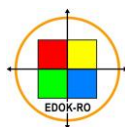
- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing door middel van een inrichtings- en beheersplan;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

9.2 Preventieve mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

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

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



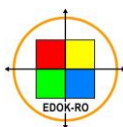


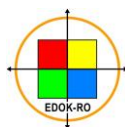
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

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





Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

11.1 Vergunningplicht

ehoudens het bepaalde in lid 11.2, is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden u it te voeren:

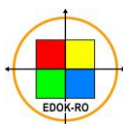
Gronden	Werkzaamheden *)									
Met de aanduiding/aanwijzing binnen een agrarische bestemming	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
milieuzone – hydrologische beschermingszone	x	+	-	+	+	+	-	+	+	-
overige zone - natura 2000 gebied	x	+	-	+	+	+	-	+	x	+
overige zone - weidevogelgebied	x	+	+	+	+	-	-	x	x	+
overige zone - polderlandschap	+	+	+	+	+	-	-	+	x	-
overige zone - veenontginningslandschap	-	+	-	-	+	-	+	-	-	-
overige zone - kampenlandschap	-	+	+	+	+	-	+	-	+	-
overige zone - heideontginningslandschap	-	+	+	+	+	-	-	-	+	-
										-
Met de bestemming:										-
Natuur	x	+	+	+	+	+	+	x	+	-
Bos	n.v.t	+	+	+	+	+	+	x	-	-
*) de onderstaande letters worden hierna verklaard; In de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk) x = niet toegestaan; omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan) - = niet omgevingsvergunningsplichtig (activiteit toegestaan zonder omgevingsvergunning)										

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

11.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 alleen indien:

- door de in lid 11.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen door in ieder geval de aanduidingen welke zijn opgenomen in artikel 8.1, niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden;

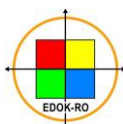


- c. er geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt geschaad, voor zover het de aanleg van wegen, paden, parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen betreft;

11.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 is vereist voor:

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



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

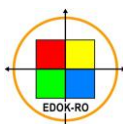
- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk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

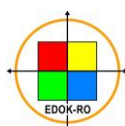
12.2 Overgangsrecht gebruik

- 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.

12.3 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 12.1 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 12.3 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 12.1 onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;
 - 3. het hogere percentage van 100% geldt tot een oppervlak van 400 m².

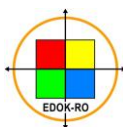


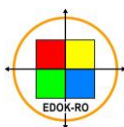


Artikel 13 Slotregel

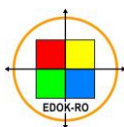
Deze regels worden aangehaald als:

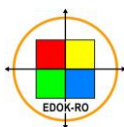
Regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6e herziening Prinsenweg 10a.



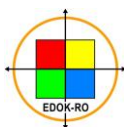


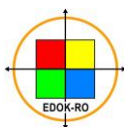
Bijlagen



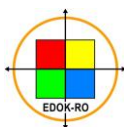


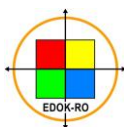
Bijlage 1 Lijst van bedrijven aan huis





Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan





Verbeelding

