

# **Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan**

## **1**

## Inhoudsopgave

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                                             | 5         |
| 1.2 Plangebied                                                     | 5         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                                        | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                                     | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Wijzigingen</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen           | 7         |
| 2.2 Verleende omgevingsvergunningen                                | 9         |
| 2.3 Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling                                | 16        |
| 2.4 Ambtshalve aanpassingen                                        | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3 Onderzoeksaspecten</b>                              | <b>39</b> |
| <b>Hoofdstuk 4 Juridische aspecten</b>                             | <b>41</b> |
| 4.1 Algemeen                                                       | 41        |
| 4.2 Opzet veegplan                                                 | 41        |
| 4.3 De verbeelding                                                 | 41        |
| <b>Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>43</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                                    | 43        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                               | 43        |

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Op 30 mei 2017 is door de gemeente Nijkerk het bestemmingsplan Buitengebied 2017 vastgesteld.

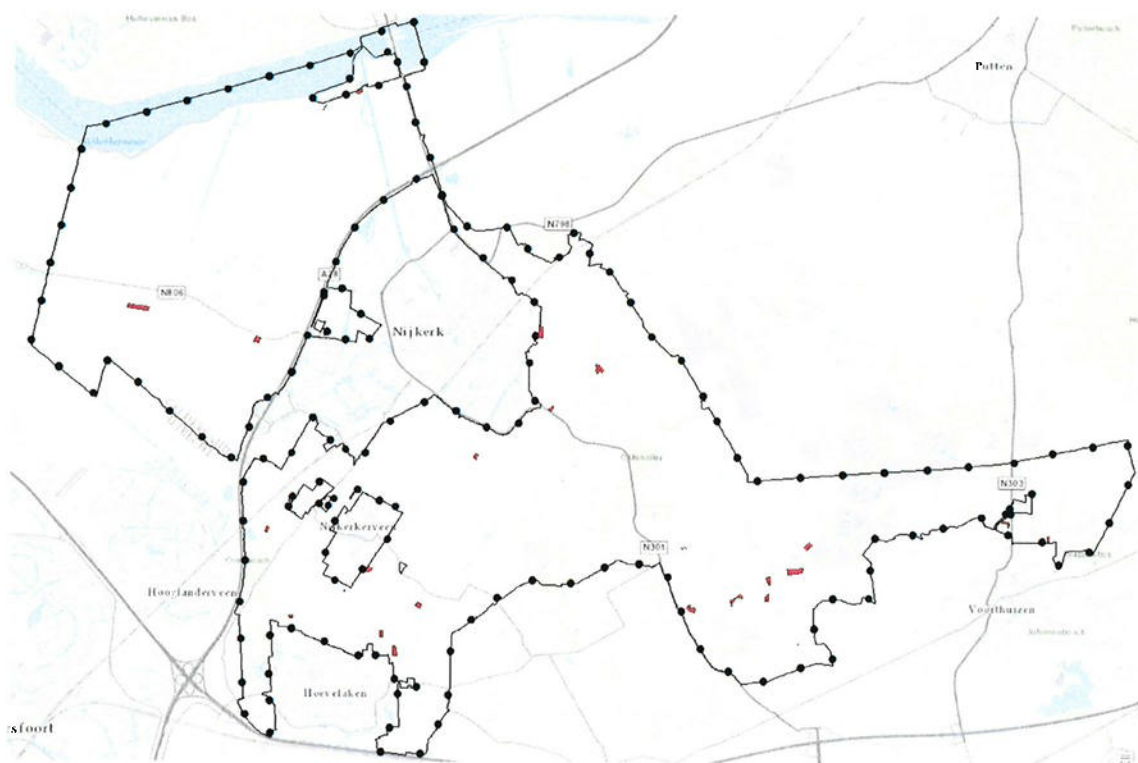
Inmiddels zijn er verschillende vergunningen verleend of wijzigingsprocedures doorlopen, waarvan het wenselijk is om deze te verwerken in het bestemmingsplan Buitengebied.

Daarnaast is in de praktijk gebleken dat er kleinere tekstcorrecties of andere aanpassingen wenselijk zijn. En tenslotte zijn er een aantal locaties waar de agrarische bestemming niet meer correct is (gestopte bedrijven).

Om al deze correcties door te voeren, is het voorliggende veegplan opgesteld. Het veegplan is een herziening op het moederplan 'Buitengebied 2017', waarbij in de vorm van een veegplan de verschillende genoemde aanpassingen gebundeld worden meegenomen.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het buitengebied van de gemeente Nijkerk en is gelijk aan het plangebied van het moederplan Buitengebied 2017. Onderstaand is het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 weergegeven.



De wijzigingen uit het voorliggende veegplan betreffen de locaties, zoals hieronder met de rode gebiedjes is aangegeven.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de meeste gevallen is het bestemmingsplan Buitengebied 2017, zoals vastgesteld op 30 mei 2017, het vigerende kader. Na vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn er een aantal locaties binnen het plangebied waarvoor een onherroepelijk wijzigingsplan of postzegelplan is opgesteld. Het betreffen de volgende plannen:

| Plannaam                                              | Datum vaststelling | IMRO-code                |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Herziening Buitengebied, Veenwal 36a, Hoevelaken      | 22-06-2017         | NL.IMRO.0267.BP0118-0002 |
| Buitengebied 2017, 3e wijziging Kamersteeg 4, Nijkerk |                    | NL.IMRO.0267.BP0123-0002 |

In het voorliggende veegplan zijn deze plannen verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. In Hoofdstuk 2 worden de verschillende locaties besproken, waarbij kernachtig wordt aangegeven op welke wijze het betreffende plan is meegenomen in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Voor een deel is er alleen sprake van wijzigingen op de verbeelding. Er zijn ook wijzigingen die betrekking hebben op zowel de regels als verbeelding.

### 1.4 Leeswijzer

De verschillende aanpassingen die in voorliggend veegplan worden meegenomen, worden in Hoofdstuk 2 behandeld. Hoofdstuk 3 gaat in op de onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 4 bevat een beknopte toelichting op de juridische aspecten en in Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Wijzigingen

### 2.1 Vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen

#### 2.1.1 Veenwal 36a te Hoevelaken

Op 22 juni 2017 is bestemmingsplan Herziening Buitengebied, Veenwal 36a, Hoevelaken met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0118-0002 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt een functieverandering van bedrijf naar wonen mogelijk.

#### Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied, Veenwal 36a, Hoevelaken wordt als volgt overgenomen:

- de bestemming 'Wonen' met daaraan gelijk een maatvoering ten behoeve van één woning;
- de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4';
- de gebiedsaanduiding 'overige zone - veenontginningslandschap'.

Op onderstaande afbeelding is links een uitsnede van het moederplan te zien, waarbij met lichtblauw het plangebied van de herziening is weergegeven. Rechts is de herziening weergegeven zoals deze wordt opgenomen.



### **2.1.2 Kamersteeg 4 te Nijkerk**

Op .... 2018 is het wijzigingsplan Buitengebied 2017, 3e wijziging Kamersteeg 4, Nijkerk met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0123-0001 vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt een vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk, zodat een bijgebouw met hellingsbaan binnen de woonbestemming komt te liggen.

#### **Verbeelding**

De verbeelding van het wijzigingsplan Buitengebied 2017, 3e wijziging Kamersteeg 4, Nijkerk wordt als volgt overgenomen:

- De bestemming 'Wonen' wordt op twee plekken gewijzigd. Aan de noordoostzijde wordt een strook van de bestemming Wonen omgezet naar de bestemming Agrarisch. Aan de westzijde / achterzijde van de woning wordt de bestemming Wonen vergroot.



#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- aan artikel 22 wordt lid 22.4.1 toegevoegd waarin de inrichting van de gronden overeenkomstig de inrichting van het perceel aan Kamersteeg 4 conform het inrichtingsplan wordt verzekerd.

### **2.1.3 Slichtenhorsterweg 27 te Nijkerk**

Wijzigingsplan in ontwerp

### **2.1.4 Bunschoterweg 30**

Wijzigingsplan in ontwerp



### **2.1.5 Arkersluisweg 30 te Nijkerk**

Wijzigingsplan in ontwerp

### **2.1.6 Veenwal 8 te Nijkerk**

Wijzigingsplan in ontwerp

## **2.2 Verleende omgevingsvergunningen**

### **2.2.1 Barneveldseweg 106 te Nijkerk**

Op het perceel aan Barneveldseweg 106 te Nijkerk is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Ten behoeve van de gewenste en reeds vergunde functieverandering naar wonen en het gebruik van een voormalig bedrijfsgebouw als caravanstalling, wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

#### **Verbeelding**

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour (blauwe stippellijn) wordt de geldende bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen' incl. de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' = 1. Ook wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' opgenomen. Het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' worden verwijderd. Voor de grote schuur wordt een aanduiding 'caravanstalling' opgenomen.

Het reststrookje aan de noordzijde wat nog bouwvlak was krijgt de agrarische bestemming, maar dan zonder bouwvlak.



### **2.2.2 Bunschoterweg 46 te Nijkerk**

Voor het perceel aan Bunschoterweg 46 te Nijkerk is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een paardenstal en mestopslag.



### **Verbeelding**

Ter plaatse van de woonbestemming op het perceel Bunschoterweg 46 wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' opgenomen.



### **2.2.3 Luxoolseweg 27 te Nijkerk**

Op het perceel aan de Luxoolseweg 27 te Nijkerk is sprake van een monumentale woonboerderij. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de restauratie en de herbestemming van de woonboerderij, waarbij het deel van de boerderij bij de woning is betrokken.

### **Verbeelding**

Het betreffende kadastrale percelen (zie blauwe lijn hieronder) wordt buiten het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied gelaten en toegevoegd aan het bestemmingsplan Nijkerk 1.



#### 2.2.4 Nijkerkerveenweg ong. te Hoevelaken

In januari 2017 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor de legalisatie van een stal, mestplaat, uitrit, paardenbak en verharding op perceel B 2812, aan de Nijkerkerveenweg te Hoevelaken. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Nijkerkerveenweg ong. bij deze toelichting opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 heeft het perceel aan de Nijkerkerveenweg de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Binnen deze bestemming zijn erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen toegestaan. De vergunde uitrit past reeds binnen het geldende bestemmingsplan.

##### Verbeelding

Ter plaatse van de stal wordt een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfsloods' opgenomen. Voor de mestplaat wordt een 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' toegevoegd. De paardenbak is al aangeduid in het moederplan.



Bestemmingsplan

### 2.2.5 Schoenlapperweg 6/6a te Nijkerk

In juni 2017 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend in het kader van het gewijzigd gebruik op het perceel aan Schoenlapperweg 6a te Nijkerk, welke het mogelijk maakt een handel in bedrijfsbusjes te vestigen. Er is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw van bedrijfsbebouwing. De naastgelegen bedrijfswoning op het perceel aan Schoenlapperweg 6 te Nijkerk is in gebruik als burgerwoning en wordt als zodanig bestemd. Hiermee vervalt het recht op een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel aan Schoenlapperweg 6a te Nijkerk.

De omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het beoogde gebruik van het terrein. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Schoenlapperij 6 en 6a bij deze toelichting opgenomen.

Het perceel aan Schoenlapperweg 6a wordt nader bestemd voor de in- en verkoop van bedrijfswagens. Vanuit het oogpunt van milieuzonering geldt dat het te vestigen bedrijf dient te worden aangemerkt als 'een garagebedrijf voor personenwagens en lichte bedrijfswagens', met milieucategorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Omdat sprake is van een splitsing tussen bedrijf en woning betreft de woning aan de Schoenlapperweg 6 het dichtstbijzijnde gevoelige object. Op basis van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de feitelijke milieubelasting in deze situatie toelaatbaar is. Dit heeft te maken met het feit dat de bedrijfsactiviteiten met een wat zwaardere milieubelasting (reparatie/onderhoud e.d.) op grotere afstand van de woning plaatsvinden dan de lichte bedrijfsactiviteiten (zoals een kantoorfunctie).

Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Schoenlapperweg 6 te garanderen mogen geen bedrijfsactiviteiten met een zwaardere milieubelasting nabij de woning gerealiseerd worden.

#### Verbeelding

Het perceel Schoenlapperweg 6 heeft een bestemming Bedrijf. De bestemming wordt gewijzigd naar naar een enkel bestemmingsvlak Wonen, zoals in onderstaande afbeelding binnen de witte stippellijnen is weergegeven. Ook wordt er een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning. Het bestemmingsvlak Bedrijf op perceel nr 6a wordt enkele meters vergroot.





Uitsnede bestemmingplan Buitengebied 2017, Schoenlapperweg 6/6a te Nijkerk

## Regels

Naar aanleiding van het initiatief worden de planregels als volgt gewijzigd:

- de tabel in Artikel 9 Bedrijf - Niet Agrarisch, lid 9.1 onder a wordt gewijzigd ten aanzien van Schoenlapperweg 6, 6a.

### 2.2.6 Schoolstraat 75 te Nijkerkerveen

Op het perceel aan Schoolstraat 75 te Nijkerkerveen is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Ten behoeve van de gewenste en reeds vergunde functieverandering naar wonen, wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

## Verbeelding

Ter plaatse van de hieronder weergegeven contour wordt omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' inclusief de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' = 1. Ook wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch' en de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (284 m<sup>2</sup>)' opgenomen. Het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij' worden verwijderd.



### **2.2.7 Slichtenhorsterweg 18b te Nijkerk**

Op het perceel aan Slichtenhorsterweg 18b te Nijkerk liggen een aantal vergunde bijgebouwen buiten de bestemming 'Wonen'.

#### **Verbeelding**

De bestemming Wonen wordt vergroot, zodat de reeds vergunde bijgebouwen binnen de bestemming komen te liggen.



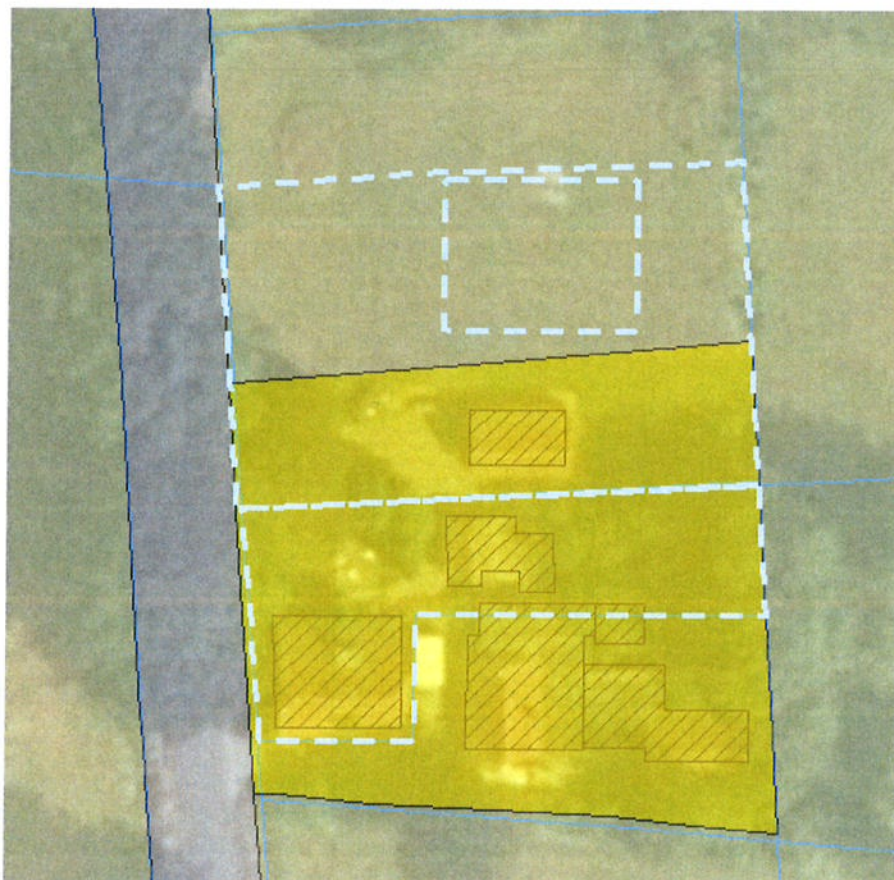
### 2.2.8 Weldammerlaan 8 te Hoevelaken

Op 3 oktober 2017 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een bestaande woning op het perceel aan de Weldammerlaan 8 te Hoevelaken te Hoevelaken door een nieuwe woning op het naastgelegen perceel. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Weldammerlaan 8 bij deze toelichting opgenomen.

#### Verbeelding

Er wordt een woonbestemming en maatvoering opgenomen voor perceel A 677, ten behoeve van de nieuwe woning. Ook wordt er een aanduiding 'aantal woningen = 1' opgenomen op dit bestemmingsvlak. Ook wordt er een bouwvlak opgenomen voor de woning. In de onderstaande afbeelding is met de gestreepte lijn het nieuwe woonbestemmingsvlak, en daarbinnen het nieuwe bouwvlak, weergegeven.

Het voormalige woonperceel A 678 wordt omgezet van de bestemming 'Wonen' naar 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'.



#### Regels

De planregels worden als volgt gewijzigd:

aan artikel 22 lid 22.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin de inrichting van de gronden overeenkomstig het inrichtingsplan wordt verzekerd en de sloop van de huidige woning wordt gegarandeerd.



## **2.3 Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling**

### **2.3.1 Slichtenhorsterweg 8 te Nijkerk**

Voor het perceel aan Slichtenhorsterweg 8 te Nijkerk ligt er een verzoek tot het plaatsen van een overkapping op de mestplaats, met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. Deze overkapping past niet binnen de maximale toegestane oppervlakte voor gebouwen en overkappingen. Gelet op de milieuhygiënische situatie ter plaatse wordt de toegestane oppervlakte verhoogd.

#### **Regels**

Naar aanleiding van het voorgenomen ontwikkeling op het perceel aan Slichtenhorsterweg 8 te Nijkerk worden de planregels als volgt gewijzigd:

- in de tabel in artikel 18 lid 18.1 onder a, wordt voor Slichtenhorsterweg 8 de maximale oppervlakte voor gebouwen en bouwwerken gewijzigd van 2.083 m<sup>2</sup> naar 2.158 m<sup>2</sup>.

## **2.4 Ambtshalve aanpassingen**

### **2.4.1 Verbeelding**

#### **2.4.1.1 Arkerweg 4 te Nijkerk**

Voor het perceel A1266 aan Arkerweg 4 te Nijkerk is toegezegd het bouwvlak te vergroten. De vergroting van het bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is minder groot dan toegezegd. Met voorliggend veegplan wordt dit gecorrigeerd.

#### **Verbeelding**

Het bouwvlak op het perceel aan Arkerweg 4 te Nijkerk wordt aan de oostzijde verlengd met circa 5 meter.



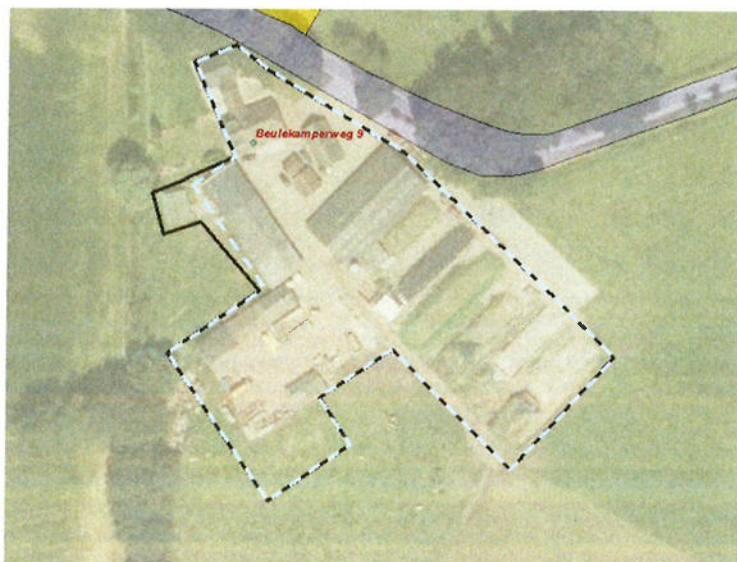


#### 2.4.1.2 Beulekamperweg 9 te Nijkerk

Op het perceel aan Beulekamperweg 9 te Nijkerk is per abuis een tijdelijke unit, geplaatst ten behoeve van het bouwen van een nieuwe woning, opgenomen binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Het bouwvlak wordt dusdanig aangepast dat de unit buiten het bouwvlak komt te liggen.

#### Verbeelding

De huidige bouwgrens - zoals op onderstaande afbeelding met zwarte lijn weergegeven - wordt ter plaatse van de unit verkleind. Het nieuwe bouwvlak is met gestreepte blauwe lijn weergegeven.

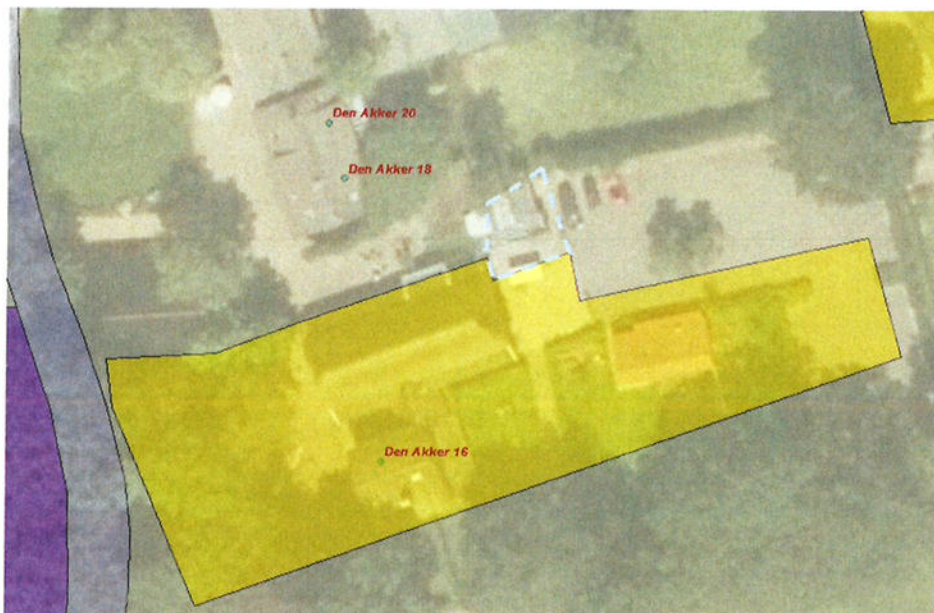


#### 2.4.1.3 Den Akker 16 te Nijkerk

Ter plaatse van het perceel aan Den Akker 16 te Nijkerk is ten onrechte een aanduiding 'paardenbak' opgenomen. Op het perceel is geen paardenbak aanwezig.

##### **Verbeelding**

De aanduiding 'paardenbak' wordt verwijderd.

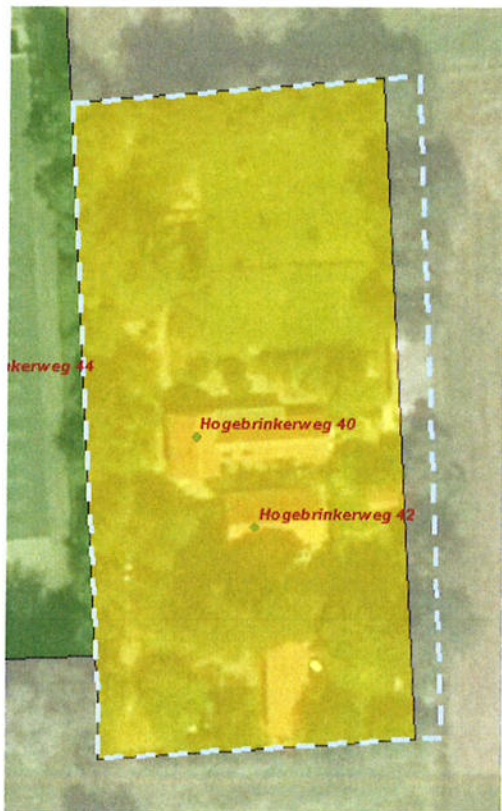


#### 2.4.1.4 Hogenbrinkerweg 40 te Hoevelaken

De bestemming 'Wonen' op de percelen aan de Hogenbrinkerweg 40 en 42 te Hoevelaken is gebaseerd op een foutief ingemeten kadastrale grens aan de oostzijde. De bestemming 'Wonen' wordt aangepast aan de hand van de juiste kadastrale grens.

##### **Verbeelding**

De woonbestemming wordt aan de oostzijde vergroot met circa 5 meter.



#### 2.4.1.5 Keienweg 3 te Nijkerk

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is het perceel aan Keienweg 3 te Nijkerk ten onrechte bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'. Het perceel dient een bestemming 'Bos' te krijgen.

#### **Verbeelding**

De hieronder weergegeven strook met de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke en natuurwaarden' wordt omgezet naar de bestemming 'Bos'.





#### 2.4.1.6 Landgoed Appel

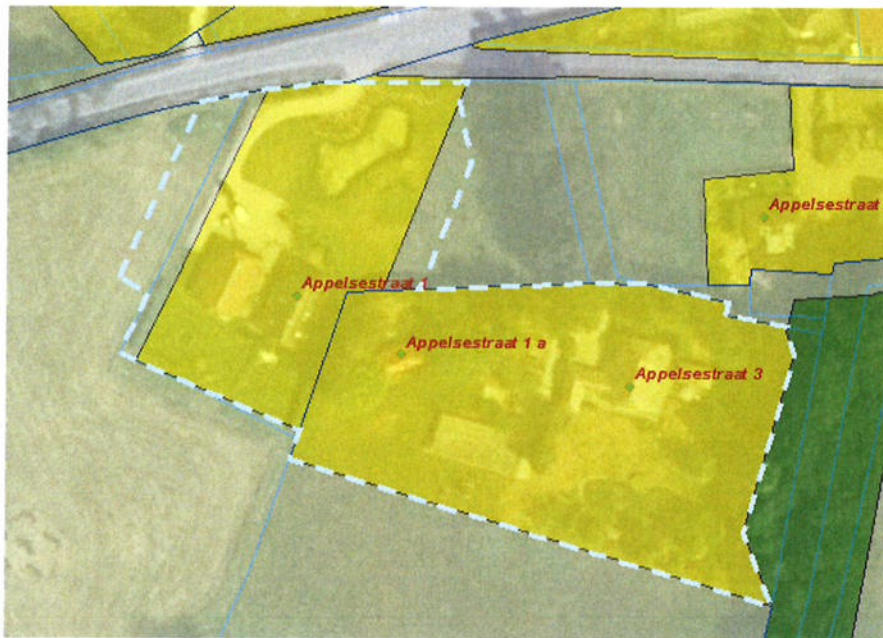
In de nota van zienswijzen van het moederplan zijn twee locaties aan de Appelsestraat behandeld, waar wijzigingen zijn toegezegd. Deze zijn per abuis niet verwerkt. Het betreft de volgende wijzigingen:

- het vergroten van de bestemming 'Wonen' van het perceel Appelsestraat 1a, om in te spelen op toekomstige kansen met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen. Deze wijziging wordt overeenkomstig het raadsbesluit van ... doorgevoerd;
- het verwijderen van de agrarische bestemming op het perceel Appelsestraat 25 te Nijkerk om mee te werken aan een verzoek voor functiewijziging op het perceel. De voormalige bedrijfswoning en rijksmonumentale veldschuur met bakhuis (bijhuis) bestemmen als 'Wonen'. De twee woningen worden door middel van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding positief bestemd.

Daarnaast worden in het kader van de afspraken met de provincie Gelderland een aantal percelen op korte termijn van landbouwgrond omgezet naar natuur. Deze percelen worden omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Natuur'. Andersom is afgesproken dat een tweetal percelen agrarisch in gebruik blijft.

#### **Verbeelding**

De woonbestemming te Appelsetraat 1a wordt vergroot aan de hand van het bouwvlak uit bestemmingsplan Buitengebied 2009.

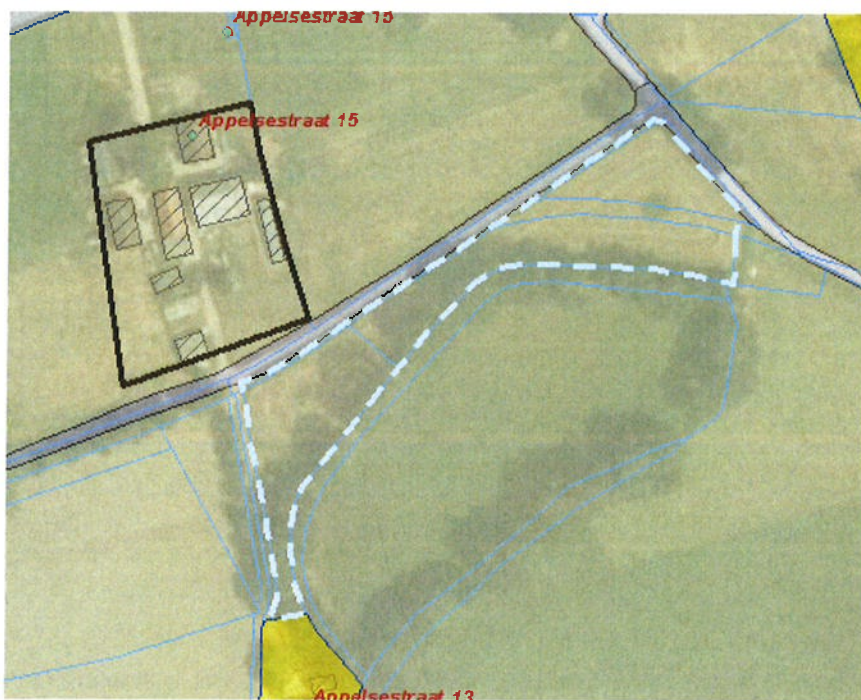


Te Appelsestraat 25 worden de twee bouwvlakken verwijderd. Er worden twee woonbestemmingsvlakken opgenomen zoals weergegeven met lichtblauwe lijn.





Drie percelen, ten oosten en zuiden van Woudweg 1 en ten zuidoosten van de Appelsestraat 15, krijgen de bestemming Natuur.



#### 2.4.1.7 Schoolstraat 96 te Nijkerkerveen

De ontsluiting met verharding van het perceel aan Schoolstraat 96 te Nijkerkerveen ligt buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017. Dit wordt gecorrigeerd door het bouwvlak te vergroten.

#### Verbeelding



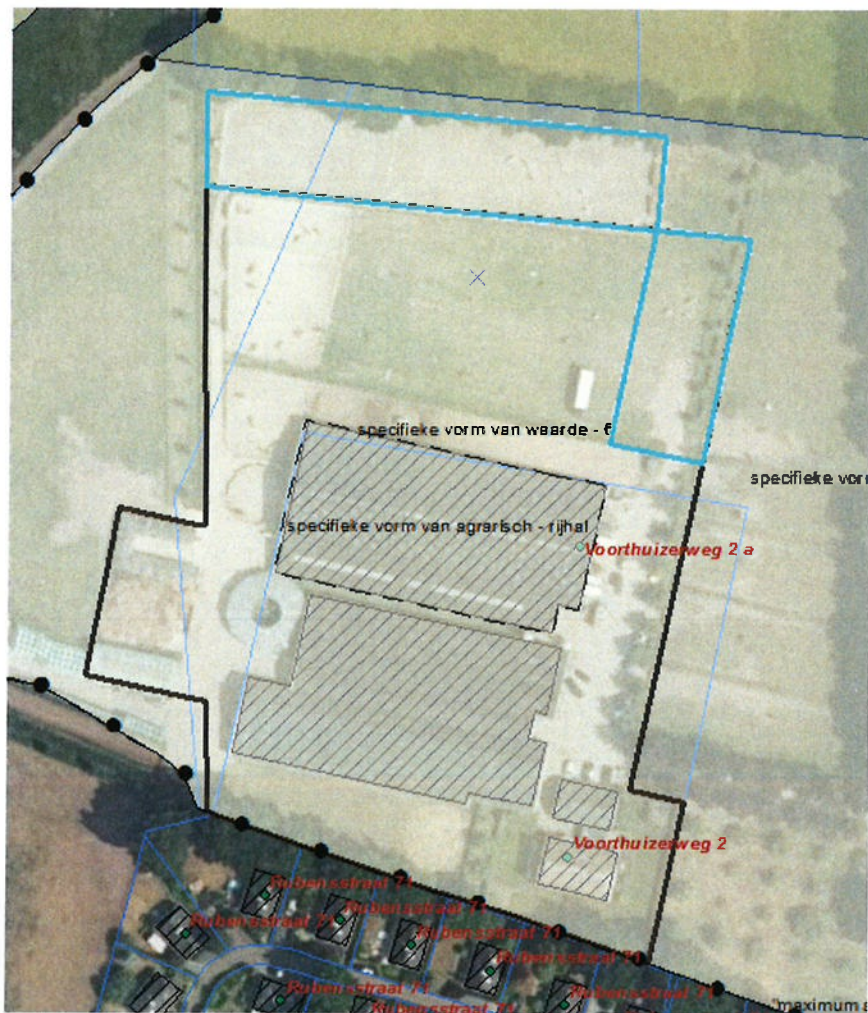


#### **2.4.1.8 Voorthuizerweg 2a te Nijkerk**

Aan de noorzijde van het perceel aan Voorthuizerweg 2a te Nijkerk ligt de paardenbak ten onrechte buiten het bouwvlak. In voorliggend veegplan wordt de paardenbak alsnog opgenomen binnen het bouwvlak.

#### **Verbeelding**

Het bouwvlak wordt aan de noordzijde vergroot zodat de paardenbak binnen het bouwvlak komt te liggen. Aan de noordoostzijde wordt het bouwvlak verkleind, zodat per saldo er geen sprake is van een vergroting van het bouwvlak.



#### 2.4.1.9 Vrouwenweg 17 te Nijkerkerveen

Nabij de percelen aan Vrouwenweg 17, 17A en 17B wordt een strook grond verkocht. De huispercelen van de Vrouwenweg 17, 17A en 17B vallen binnen het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen. De over te dragen strook grond ligt voornamelijk binnen het bestemmingsplan Nijkerkerveen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 oktober 1979 en Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 september 1980. Het overige deel van de over te dragen strook grond is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017.

De verkoop leidt tot een grenscorrectie van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017. De gronden die verkocht worden moeten buiten het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 komen te liggen. De gronden worden in het veegplan voor het bebouwd gebied meegenomen en voorzien van een passende bestemming.

#### Verbeelding

Ter plaatse van de rode cirkel wordt het gedeelte binnen de blauwe stippellijn buiten het bestemmingsplan buitengebied gelaten.





## **2.4.2 Regels**

### **2.4.2.1 Bunschoterweg 39 te Nijkerk**

De tabel in artikel 9 lid 9.1 staat Bunschoterweg 15 benoemd. Dit moet Bunschoterweg 39 zijn. Tevens is de tabel verschoven. Dit wordt gecorrigeerd.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- de onjuistheden van het adres Bunschoterweg 15 in artikel 9 lid 9.1 worden gecorrigeerd.

### **2.4.2.2 Eerste Kruishaarseweg 9 te Nijkerk**

In de tabel zoals opgenomen in lid 17.1 van de bestemming Recreatie dient de maximale toegestane oppervlakte gebouwen en overkappingen onder het adres Eerste Kruishaarseweg 9 te worden gewijzigd. Het vergroten van de bouwmogelijkheden is noodzakelijk om het bestaande gebouw met horecazaal op het perceel af te stemmen op de wensen en eisen van de hedendaagse markt.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- de tabel in Artikel 17 Recreatie, lid 17.1 onder a wordt gewijzigd ten aanzien van Eerste Kruishaarseweg 9 te Nijkerk.

#### 2.4.2.3 Keienweg 18 te Nijkerk

Op de locatie Keienweg 18 te Nijkerk bevindt zich een dagbesteding voor dementerende ouderen. In het verleden is hieraan medewerking verleend door omzetting van de bestemming Agrarisch - Kwekerij naar de bestemming Maatschappelijk. Bij de functiewijziging is alleen het bestemmingsvlak voor de kwekerij gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk, maar zijn de daarbuiten gelegen agrarische gronden van de kwekerij, die ook ten dienste staan van de dagbesteding, niet meegenomen. Dat wordt nu alsnog gecorrigeerd. Het totaal oppervlak aan bebouwing is 654 m<sup>2</sup>. De bebouwing staat binnen de oorspronkelijke begrenzing van de kwekerij en is al langer aanwezig. Het maximaal oppervlakte aan gebouwen op het perceel aan Keienweg 18 wordt gewijzigd.

#### Verbeelding

Het gedeelte binnen de stippellijn krijgt alsnog de bestemming Maatschappelijk.



#### Regels

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in de tabel zoals opgenomen in lid 15.1 onder a wordt het maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen gewijzigd van 350 m<sup>2</sup> naar 654 m<sup>2</sup>.

#### 2.4.2.4 Voorthuizerweg 5 te Nijkerk

Op het perceel aan Voorthuizerweg 5 te Nijkerk is een hoofdgebouw aanwezig, met in pandige bedrijfswoning. De bedrijfswoning is juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 met een maximale toegestane inhoud van 350 m<sup>3</sup> en alleen toegestaan op de begane grond.

Aangezien de bedrijfswoning zich tevens op de tweede verdieping bevindt en de inhoud van de woning 680 m<sup>3</sup> bedraagt dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

#### Regels

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- artikel 15 lid 15.2.2 onder d wordt aangepast, waarbij de dienstwoning op dit adres niet meer enkel op de begane grond is toegestaan en de maximale inhoud wordt vergroot van 350 m<sup>3</sup> naar 680 m<sup>3</sup>.

#### *2.4.2.5 Voorthuizerweg 6 te Nijkerk - tabel artikel 17.1*

In de bestemming Recreatie is de tabel in lid 17.1 onder het adres Voorthuizerweg 6 een nadere bestemming recreatiepark met 18 recreatieverblijven opgenomen. In de BAG hebben 6 van deze recreatieverblijven echter het adres Woudweg 15, omdat zij via de Woudweg worden ontsloten. In de regels wordt dit gecorrigeerd.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- de tabel in Artikel 17 Recreatie, lid 17.1 onder a wordt gewijzigd ten aanzien van Voorthuizerweg 6 te Nijkerk.
- aan de tabel in Artikel 17 Recreatie, lid 17.1 onder a wordt het adres Woudweg 15 toegevoegd.

#### *2.4.2.6 Artikel 22 Wonen*

Lid 22.3.8 en lid 22.3.10 in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 bevatten een foute verwijzing. In beide gevallen wordt verwezen naar lid 22.2.2 onder l. Dit dient echter lid 22.2.2 onder k te zijn.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- de verwijzingen in artikel 22 lid 22.3.8 en lid 22.3.10 worden aangepast.

#### *2.4.2.7 Artikel 22.3.4 (en vergelijkbare artikelen)*

In artikel 22 lid 22.3.4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen tot 400 m<sup>2</sup> bij sloop. Over de formulering onder sub c is verwarring ontstaan:

- er is beschreven dat voor iedere 1 m<sup>2</sup> nieuwbouw er 2 m<sup>2</sup> sloop moet plaatsvinden. Dit is niet helemaal correct. Eigenlijk zou er moeten staan dat voor iedere 1 m<sup>2</sup> bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte, er 2 m<sup>2</sup> sloop moet plaatsvinden;
- onderdeel 1 van lid c geeft aan dat voor vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen tot 150m<sup>2</sup> geen inzet van sloopmeters nodig is. Deze formulering wekt de indruk dat dit voor alle percelen geldt, gezien het bepaalde onder 22.2.2 onder j is dit echter niet het geval;
- de voorwaarden die onder lid c sub 5 en 6 worden genoemd dienen als zelfstandig lid bij de afwijkingsmogelijkheid te worden opgenomen.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in lid 22.3.4 onder c in de aanhef is het woord 'nieuwbouw' vervangen door 'bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte';
- in lid 22.3.4 onder c sub 5 en 6 zijn verplaatst naar d en e.

#### 2.4.2.8 Belemmering sloop onder overgangsrecht

De huidige beleidsregels voor toepassing van het overgangsrecht frustreren de verwijdering asbest. Op basis van de vastgestelde 'Notitie regels toepassing overgangsrecht bouwwerken bestemmingsplannen' mag bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht van bestemmingsplannen maximaal 50% van het gezamenlijke oppervlak van gevels en dak van het bestaande bouwwerk worden vernieuwd.

Op basis van landelijke regelgeving moet er gestreefd worden naar verwijdering van asbest. De bovenstaande regels zorgen er echter voor dat eigenaren niet overgaan tot saneren. Zij verliezen rechten bij volledige verwijdering en kunnen daarnaast maar 50% vervangen, terwijl zij misschien vanwege asbest meer moeten verwijderen.

Verwijdering dient te worden gestimuleerd door de gebouwen onder het overgangsrecht bij het verwijderen van asbest in aanmerking te laten komen voor een hoger percentage inzetbare sloopmeters.

Analoog aan de eerdere bepaling voor het Gelders Natuurnetwerk wordt de oppervlakte van gebouwen die onder het overgangsrecht vallen voor 125% meegeteld in de berekening van de in het kader van deze afwijkingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte onder de volgende voorwaarden:

- er moet tenminste 35 m<sup>2</sup> aan asbest worden verwijderd (vanaf 35 m<sup>2</sup> moet het door een bedrijf worden verwijderd en moeten er dus kosten worden gemaakt, daarnaast is dan zeker dat de vrijgekomen asbestbeplating ook daadwerkelijk bij een afvalverwerkingsbedrijf worden aangeboden);
- de onder het overgangsrecht vallende gebouwen moeten voor tenminste 50% bestaan uit asbesthoudende materialen (een klein percentage asbest kan er dan niet voor zorgen dat een grote schuur voor meer dan 100% meetelt als sloopmeters);
- het hogere percentage van 125% geldt tot een oppervlak van 400 m<sup>2</sup>. De regeling wordt regionaal afgestemd.

Achtergronden:

- de verhoging van het percentage stimuleert verwijdering van onder het overgangsrecht vallende gebouwen;
- het is budgetneutrale wijze van financiering asbestverwijdering. De markt betaalt voor de sloopmeters;
- De grens 35 m<sup>2</sup> is van belang omdat meer dan 35m<sup>2</sup> door professionele bedrijven verwijderd moet worden en door hen aangeboden moet worden aan een afvalverwerkingsbedrijf;
- De grens van 50% is opgenomen om te voorkomen dat een klein beetje asbest ervoor zorgt dat een grote schuur in aanmerking komt voor een verhoogd percentage;
- De verhoging geldt tot een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Ook dit is gedaan om te voorkomen dat een zeer grote schuur geheel in aanmerking komt voor een verhoogd percentage. Er geldt ook een grens van 400 m<sup>2</sup> voor het benutten van sloopmeters op eigen terrein. Als iemand meer dan 400 m<sup>2</sup> heeft (al dan niet onder het overgangsrecht) dan moet eerst het eigen overschot worden ingezet.

#### Regels

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- aan artikel 37 Overgangsrecht wordt een lid toegevoegd:

#### 37.3 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 37.1 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 37.3 onder a ten behoeve van het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk indien sprake is van asbest in het bouwwerk, waarbij 125% van de te slopen oppervlakte van gevels en dak van het bestaande bouwwerk mag worden vernieuwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. ten minste 35 m<sup>2</sup> aan asbest wordt verwijderd;
  2. bouwwerken die vallen onder het overgangsrecht zoals genoemd in lid 37.1 onder a bestaan voor minimaal 50% uit asbesthoudende materialen;



3. het hogere percentage van 125% geldt tot een oppervlak van 400 m<sup>2</sup>.

#### *2.4.2.9 Definitie aanbouw, term scheidsmuren*

De definitie van het begrip 'aanbouw' in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wekt in de praktijk verwarring op, voor zover het gaat over een aanbouw van een bedrijfswoning. De huidige definitie gaat uit van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw. De regels van het bestemmingsplan die verwijzen naar het begrip aanbouwen gaan alleen over (bedrijfs-)woningen. Aanpassing van die begripsbepaling in relatie tot de regels is dus noodzakelijk.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- het begrip 'aanbouw' in artikel 1 lid 1.4 wordt aangepast. Het woord 'hoofdgebouw' wordt vervangen door '(bedrijfs-)woning'.

In artikel 2.3 wordt in de wijze van meten van de inhoud de term scheidsmuren genoemd. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met alle binnenmuren, terwijl dit niet de bedoeling is. De gedachte achter binnenwerks meten is de burger niet te 'straffen' voor het toepassen van extra isolatie. Denk aan bijvoorbeeld dak en gevelisolatie.

Daarom wordt het de term scheidsmuren vervangen door woning-scheidende muren.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in artikel 2 lid 2.3 wordt de term 'scheidmuren' vervangen door 'woning-scheidende muren'.

#### *2.4.2.10 Definitie bedrijfswoning*

In de definitie van het begrip bedrijfswoning is niet aangegeven dat de huisvesting van een persoon in een bedrijfswoning, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk dient te zijn. De definitie van het begrip bedrijfswoning wordt aangepast.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- het begrip bedrijfswoning in artikel 1 lid 1.16 van de begrippenlijst wordt aangepast. Aan het begrip wordt de zinsnede 'en wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is' toegevoegd.

#### *2.4.2.11 Definitie paardenbak en paddock*

De definities van de begrippen paardenbak en paddock zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 sluiten niet goed op elkaar aan. De definities suggereren dat bij recht een paddock ook los van een paardenbak mogelijk is.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- het begrip paardenbak in artikel 1 lid 1.57 van de begrippenlijst wordt gewijzigd. De laatste zinsnede 'alsook paddocks' wordt verwijderd.
- het begrip paddock in artikel 1 lid 1.60 van de begrippenlijst wordt gewijzigd. Aan het begrip wordt 'omheinde' toegevoegd.

In de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak' zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke

waarden' wordt alleen gesproken over een paardenbak. Aan deze bepaling wordt toegevoegd dat ook een paddock kan worden gerealiseerd. Aan de afwijkingsbevoegdheid worden extra voorwaarden toegevoegd, waaronder de voorwaarde dat een paardenbak en/of paddock gelegen buiten het bouwvlak niet mogen worden voorzien van lichtmasten. Lichtmasten zijn wel toegestaan binnen het bouwvlak.

### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak', zoals opgenomen in lid 3.5.2, 6.5.2 en 7.5.2 wordt aan de aanhef toegevoegd 'en/of paddock'.
- in de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak', zoals opgenomen in lid 3.5.2, 6.5.2 en 7.5.2 worden de volgende voorwaarden toegevoegd:
  1. de oppervlakte van een paddock mag niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. een paardenbak en paddock gelegen buiten het bouwvlak mogen niet worden voorzien van lichtmasten.

In de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak' zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' is de voorwaarde opgenomen dat 'het ten hoogste één paardenbak betreft bij hetzelfde bouwperceel'. Deze bepaling is lastig toetsbaar.

### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- In de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak', zoals opgenomen in lid 3.5.2 onder b, 6.5.2 onder b, 7.5.2 onder b wordt de laatste zinsnede 'bij hetzelfde bouwperceel' vervangen door 'per woning of bedrijfswoning'.
- In de afwijkingsbevoegdheid 'Paardenbak', zoals opgenomen in lid 3.5.2, 6.5.2 en 7.5.2 wordt de voorwaarde toegevoegd dat er geen mogelijkheid mag bestaan om binnen het bouwvlak een paardenbak te realiseren.

In de praktijk is gebleken dat het het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder maaiveld) leidt tot aantasting van de bodemkwaliteit. Onder strijdig gebruik in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' wordt toegevoegd 'het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld)'.

### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- a. aan lid 3.4.1, 6.4.1 en 7.4.1 wordt toegevoegd dat onder strijdig gebruik met de bestemming tevens wordt verstaan: het diep afgraven van gronden ter plaatse van een paardenbak en paddock (dieper dan 30 cm onder het maaiveld).

#### 2.4.2.12 Functieveranderingsbeleid 2017

In april 2008 is de "Regionale beleidsinvoering functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties. Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvoering functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders.

Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State, is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 (hierna: Functieveranderingsbeleid 2016) vastgesteld. Het Functieveranderingsbeleid 2016 is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het Functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- vereenvoudiging van de systematiek voor afroeping/korting van sloopmeters;
- een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Nijkerk zijn in de regels afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functieverandering van agrarische gronden mogelijk te maken. Het functieveranderingsbeleid uit 2008 en de nadere invulling hierop is het onderliggende beleid voor deze bevoegdheden. Op 30 mei 2017 is het Functieveranderingsbeleid 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Functieveranderingsbeleid wordt geïmplementeerd in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

#### Regels

Naar aanleiding van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 worden de planregels als volgt gewijzigd:

- aan de begrippenlijst in artikel 1 wordt het begrip 'inzetbare sloopmeters' toegevoegd.
- in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch - Kwekerij, Agrarisch - Paardenhouderij, Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden, Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden, Bedrijf - Landelijk, Bedrijf - Niet Agrarisch, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Sport - Manege en Wonen wordt de afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning wordt gewijzigd.
- de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in lid 35.6 Wijziging extra woning(en), 35.9 Wijziging naar 'Bedrijf - Niet Agrarisch' en 35.10 Wijziging naar maatschappelijke en recreatieve functies en of de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' worden gewijzigd.
- Artikel 35, lid 35.16 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een woongebouw wordt aan het plan toegevoegd.

#### 2.4.2.13 *Definitie zonnecollector*

In de begrippenlijst is het begrip zonnecollector opgenomen. Een zonnecollector is feitelijk een ander systeem dan is beschreven in definitie.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- het begrip 'zonnecollector' in artikel 1 lid 1.78 wordt aangepast. De definitie wordt vervangen door 'een collector voor warmteopwekking'.

#### 2.4.2.14 *Nevenactiviteiten agrarische bedrijven*

In de regels voor afwijkingen voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven wordt een onderscheid in oppervlakte gemaakt tussen nevenactiviteiten op het gebied van recreatie en zorg en overige nevenactiviteiten. Daaraan wordt een maximaal oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> respectievelijk 350 m<sup>2</sup> gekoppeld. Onduidelijk is waar dit onderscheid in oppervlakte op is gebaseerd.

#### 2.4.2.15 *Omschrijving erfontsluitingswegen in de agrarische bestemmingen*

In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', is opgenomen dat erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen zijn toegestaan. Deze bepaling dient te worden aangepast, zodat uitsluitend bestaande erfontsluitingswegen en -paden zijn toegestaan. Daarnaast wordt in artikel 6, lid 6.1 van de planregels 'de erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen,' twee keer genoemd. De tekst 'ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen' in artikel 6, lid 6.1 onder o en s dient te worden geschrapt. Daarnaast wordt aan artikel 6, lid 6.1 onder o toegevoegd dat het moet gaan om *legale* erfontsluitingswegen en -paden.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' wordt het woord 'bestaande' toegevoegd aan de regel: "erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen.";
- in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' wordt aan artikel 6 lid 6.1 onder o het woord 'legale' toegevoegd.
- in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' wordt in artikel 6 lid 6.1 onder o en s de zinsnede 'ten behoeve van andere in dit plan voorkomende bestemmingen' verwijderd.

#### 2.4.2.16 *Overstekken*

Voor woningen gelden in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 geen oppervlaktematen, maar inhoudsmaten. Deze worden echter binnenwerks gemeten. Daarmee kan de uitbreiding van een woning door een overstek niet worden getoetst aan maximaal toegestane maatvoering. Voor overstekken wordt een maximale maatvoering opgenomen.

#### **Regels**



De planregels worden als volgt gewijzigd:

- aan artikel 22 lid 22.2 wordt toegevoegd dat een overstek maximaal 0,5 meter mag bedragen.

#### 2.4.2.17 *Regeling bed and breakfast en overnachtingsmogelijkheden*

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 worden mogelijkheden geboden tot realisatie van een bed and breakfast in de woning of in een bijgebouw. Per perceel kan maximaal 1 bed and breakfast accommodatie worden gevestigd. Een bed and breakfast betreft een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Er is niet expliciet beschreven welke voorzieningen (niet) zijn toegestaan binnen deze functie. Vanuit vergunningverlening en handhaving wordt vaak de eis gehanteerd dat geen sprake mag zijn van een volwaardige keuken en andere faciliteiten die permanente bewoning of gebruik als vakantiewoning mogelijk maken. Daarnaast onderscheidt een bed and breakfast accommodatie zich van een vakantiewoning en permanente bewoning doordat het bij bed & breakfast de bedoeling is dat de hoofdbewoner eten serveert. Tot slot onderscheidt een bed and breakfast accommodatie zich van een pension en hotel die als hoofddoel hebben 'het verstrekken van logies', terwijl bed and breakfast in een (bedrijfs)woning of bijgebouw als nevenactiviteit heeft het verstrekken van logies.

In verband met de handhaafbaarheid/helderheid is het wenselijk om de onderscheidende kenmerken te benoemen in het bestemmingsplan.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- aan het begrip bed and breakfast in artikel 1 lid 1.13 wordt toegevoegd dat 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.

In meerdere bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om vergroting van de vloeroppervlakte van bed and breakfast mogelijk te maken tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Deze bepaling leidt tot verwarring omdat in meerdere bestemmingen ook al een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om bed and breakfast toe te staan met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

In meerdere afwijkingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>. Deze bepaling kan de indruk geven dat meerdere bed and breakfast accommodaties zijn toegestaan op een perceel met ieder een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Het woord 'accommodatie' wordt verwijderd.

Bij recht is bed and breakfast met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> reeds toegestaan. De maximale oppervlakte van bed and breakfast wordt in de afwijkingsbevoegdheden vergroot naar 100 m<sup>2</sup>.

#### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in lid 3.5.3, 5.5.2, 6.5.3 en 7.5.3 wordt de mogelijkheid om de vloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast te vergroten geschrapt;
- in lid 3.5.1 onder I sub 5, 5.5.1 onder I sub 5, 6.5.1 onder I sub 5, 7.5.1 onder I sub 5, wordt 'een accommodatie' verwijderd;
- in lid 4.5.1, 8.5.2, 9.5.2, 12.4.1, 14.4.1, 15.4.1, 17.5.1, 18.5.1 en 22.5.3 onder a wordt de laatste zinsnede ', met dien verstande dat de netto vloeroppervlakte van een bed and breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>' verwijderd.

In meerdere afwijkingsbevoegdheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven wordt gesproken over

verschillende overnachtingsmogelijkheden:

*"verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm bed and breakfast-accommodaties, groepsaccommodatie, pension en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;"*

Deze begrippen groepsaccommodatie en pension komen niet voor in de begripsomschrijvingen. Bovendien lijkt het nu een limitatieve lijst te zijn, terwijl er in feite voorbeelden worden benoemd van het bieden van in pandige mogelijkheden voor overnachting.

De omschrijving wordt daarom meer algemeen gemaakt.

Dit wordt verwerkt in lid 3.4.1 onder a, 3.5.1 onder k, 5.4.1 onder a, 5.5.1 onder k, 6.4.1 onder a, 6.5.1 onder k, 7.4.1 onder a en 7.5.1 onder k.

#### 2.4.2.18 Regeling mestplaten bij woningen

Naar aanleiding van een zienswijze is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 opgenomen dat op gronden met de bestemming 'Wonen' (zonder agrarische nevenactiviteiten) een mestplaat is toegestaan. Bij de beantwoording van de zienswijze is opgenomen dat de mestplaat een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter zou krijgen. In de zienswijze is niet verzocht om deze maatvoering. Deze wijziging is nog niet verwerkt.

Bij de afweging of een mestplaat mogelijk is bij de bestemming 'Wonen' en bij de bestemming 'Wonen' met agrarische nevenactiviteiten is van belang dat er geen situatie ontstaat waardoor de activiteiten een omvang hebben alsof zij bedrijfsmatig zijn.

De opslag van vaste mest is genoemd in categorie 7.1 onder a van Onderdeel C Bijlage I van het Bor. De opslag van 10 m<sup>3</sup> of minder dierlijke of andere organische vaste meststoffen valt niet onder bedrijfsmatige activiteiten. Categorie 7.2 Onderdeel C Bijlage I van het Bor regelt deze uitzondering. Als er meer dan 10m<sup>3</sup> mest aanwezig is, dan is er sprake van een omvang alsof zij bedrijfsmatig is. Omdat bedrijfsmatige activiteiten niet zijn toegestaan bij de bestemming 'Wonen' moet de omvang in ieder geval beperkt worden tot 10m<sup>3</sup> in het geval van wonen met agrarische neven activiteiten. Voor wonen is dan een kleinere omvang voor de opvang van mest gewenst (6m<sup>3</sup>). Omdat de omvang beperkt wordt is het ook wenselijk om het toegestane oppervlakte en de maximale hoogte aan te passen om te voorkomen dat er alsnog in de praktijk meer mest wordt opgeslagen.

In de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat een mestplaat mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. De maximale toegestane oppervlakte van een mestplaat wordt verlaagd van 25 m<sup>2</sup> naar 6 m<sup>2</sup> en de maximale toegestane bouwhoogte van een mestplaat wordt verlaagd naar 1 meter. Daarnaast wordt toegevoegd dat de inhoud van de mestplaat niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>3</sup>.

In de bouwregels is voor het bouwen van een mestplaat ten behoeve van het uitoefenen van agrarische nevenactiviteiten geen maximale oppervlakte, inhoud en bouwhoogte opgenomen. Aan de bouwregels wordt toegevoegd dat een mestplaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit agrarisch' mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>, een maximale inhoud van 10 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 1 meter.

#### Regels

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- in artikel 22 lid 22.2.1 wordt de toegestane oppervlakte verlaagd naar 6 m<sup>2</sup>. De maximale bouwhoogte verlaagd naar 1 meter en toegevoegd dat de inhoud maximaal 6 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- aan artikel 22 lid 22.2.1 wordt toegevoegd dat een mestplaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit agrarisch' mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>, een maximale inhoud van 10 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 1 m.

#### 2.4.2.19 *Verbod geitenhouderijen*

Op 13 december 2017 heeft de provincie Gelderland de provinciale Omgevingsverordening aangepast vastgesteld, waardoor uitbreiding, omschakeling en nieuwvestiging van geitenhouderijen niet meer is toegestaan. Deze regeling wordt geïmplementeerd in de algemene gebruiksregels van dit veegplan.

##### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

- aan artikel 1 wordt het begrip 'geitenhouderij' toegevoegd: "veehouderij met geiten". Van een geitenhouderij is sprake, als in een 'veehouderij' of in een onderdeel van het veehouderijbedrijf geiten worden gehouden. Het toevoegen van een begripsbepaling voor 'geitenhouderij' is nodig om de toepassing van het verbod tot nieuwvestiging en uitbreiding te beperken tot het bedrijfsmatig houden van geiten.
- in de algemene gebruiksregels wordt een lid toegevoegd met de titel 'Nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij', waarin nieuwvestiging of uitbreiding van een geitenhouderij niet meer is toegestaan.

#### 2.4.2.20 *Vertaling BENG-besluit*

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Nijkerk besloten dat:

1. alle nieuwbouw in de gemeente Nijkerk aan de (per 2020 wettelijke verplichte) eisen voor energiezuinig bouwen (BENG-eisen) moet voldoen. Dit met uitzondering van 'bijzondere gevallen';
2. alle nieuwbouw in de gemeente Nijkerk aardgasloos gebouwd moet worden. Dit met uitzondering van 'bijzondere gevallen'.

Het is van belang om dit vast te leggen in de regels van voorliggend veegplan voor het buitengebied. De BENG-eisen gaan verder dan het huidige Bouwbesluit voorschrijft. Naar alle verwachting worden de BENG-eisen in 2020 vastgelegd in het Bouwbesluit. Desondanks wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat moet worden aangetoond dat nieuwe gebouwen op den duur moeten kunnen voldaan aan de BENG (bijna energie-neutraal gebouwd) eisen.

Aardgasloos nieuwbouwen kan in bepaalde gevallen wel verplicht gesteld worden. Er is (vooralsnog) een aansluitplicht voor gas; netbeheerders zijn verplicht om iedereen die dat wil aan te sluiten op het gasnetwerk. Deze aansluitplicht vervalt 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). Aardgasloos nieuwbouwen is voor voorgenoemde gevallen vertaald in dit veegplan.

##### **Regels**

De planregels worden als volgt gewijzigd:

1. aan artikel 32 wordt de voorwaardelijke verplichting inzake BENG eisen en gasloos bouwen toegevoegd.

#### 2.4.3 **Regels en verbeelding**

##### 2.4.3.1 *Beleidsplan Groene Buffer*

Op 16 december 2009 is het beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken vastgesteld. Het beleidsplan wordt in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 vertaald.

De Groene Buffer ligt in het zuidwesten van de gemeente Nijkerk, tussen Amersfoort, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk. De situering van de Groene Buffer is weergegeven op onderstaande kaart.



Kaart contour Groene Buffer

Het beleidsplan presenteert de gewenste ontwikkeling van de Groene Buffer. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Groene Buffer is behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten. Ook wordt ingezet op het ontwikkelen van goede mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

### Verbeelding

Het beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken wordt als volgt



overgenomen:

- het als Groene Buffer aangewezen gebied wordt aangeduid als 'overige zone - groene buffer'.

### **Regels**

Naar aanleiding van het beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken worden de planregels als volgt gewijzigd:

- aan Artikel 33 Algemene aanduidingsregels worden de regels ten aanzien van de overige zone - groene buffer toegevoegd.

### **Hoofdstuk 3 Onderzoeksaspecten**

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen niet inhoudelijk. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan is met name gericht op de vertaling van onherroepelijke postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen, alsmede van diverse ambtshalve correcties. Daarmee worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is een nadere onderbouwing met onderzoek dan ook niet nodig.

Wel zijn enkele ontwikkelingen meegenomen in het voorliggende veegplan. Daarbij is verwezen naar de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing waarin de onderzoeksaspecten voor die locatie zijn verantwoord.

## **Hoofdstuk 4 Juridische aspecten**

### **4.1 Algemeen**

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### **4.2 Opzet veegplan**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017. Vanwege de leesbaarheid is er echter voor gekozen om de opzet van het bestemmingsplan zo veel mogelijk gelijk te houden aan een 'regulier' bestemmingsplan en duidelijk te markeren waar wijzigingen hebben plaatsgevonden. De herziening is opgesteld op basis van de landelijke standaarden (SVBP 2012).

### **4.3 De verbeelding**

Alle percelen, bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017 op de verbeelding van het Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 overgenomen, zodat het plan een zo compleet mogelijk beeld van alle regelingen in het buitengebied geeft.

Gronden en locaties waar naar aanleiding van het veegplan 2017 een aanpassing van de nu geldende regelingen plaatsvindt, zijn door middel van de aanduiding 'overige zone - veegplan 1' aangegeven. Dit is geregeld in artikel 37.1 Van toepassing verklaring van de regels.

### **Enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen**

Voor percelen waar een aanduiding of een bouwvlak toegevoegd of verwijderd dient te worden, is op de verbeelding de aanduiding 'overige zone - veegplan 1' opgenomen. Voor deze percelen maken alle perceelsgebonden enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het veegplan.

Voor locaties waar bijvoorbeeld een bouwvlak of functieaanduiding komt te vervallen, zijn dat dus alle aspecten behalve het te verwijderen aspect. Voor al deze percelen geldt dat de nieuwe situatie/de eindsituatie op perceelsniveau zichtbaar is.

### **Regels**

In verband met de leesbaarheid van het voorliggende plan is een complete set regels opgenomen. Door middel van groene markering en doorhalingen is aangegeven welke regels en veranderingen in de regels onderdeel uitmaken van het veegplan.

Alleen de regels die onderdeel uitmaken van het veegplan kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State). Omdat een groot deel van de regels van het

bestemmingsplan Buitengebied 2017 gewoon van kracht blijft en met dit veegplan niet wordt gewijzigd, kan hier geen bezwaar tegen worden gemaakt. Inhoudelijk zijn die regels immers niet aangepast.

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Zie [deze link](#).



## **Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Nijkerk geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. Er is geen sprake van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Overige kosten zijn op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Vooroverleg**

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de toelichting van dit bestemmingsplan kortgesloten met de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Gelderland en overige relevante organisaties.

#### **Inspraak**

Gelet op de aard van het voorliggende veegplan is afgezien van het houden van inspraak.