

bestemmingsplan
Herziening, Woonzorghoeve,
Klaarwater 2, Hoevelaken
 Gemeente Nijkerk
 REGELS



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0189-0003

Datum: 2022-12-15

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. H.J.M. van Arendonk | Dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210533

Opdrachtgever: Estea

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Maatschappelijk.....	12
Artikel 4 Wonen	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie	20
hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	24
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 11 Overgangsrecht.....	25
Artikel 12 Slotregel.....	25

Bijlage bij regels 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage bij regels 2. Kaart van het inrichtingsplan Nieuw Plaggenhoef

Bijlage bij regels 3. Schets verplichte nokrichtingen

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herziening, Woonzorghoeve, Klarwater 2, Hoevelaken met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0189-0003 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch deskundige:

de regionaal archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.6 archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, en wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 begane grondvloer:

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt;

1.13 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak,.

1.18 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 erf:

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

1.27 erker:

Een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, of een 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;

1.30 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;

1.31 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.32 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een viaduct of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.33 niet-woonactiviteit aan huis:

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.34 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.36 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;

1.37 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.38 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen;

1.40 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 splitsing:

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

1.42 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;

1.43 voorgevelrooilijn:

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

1.44 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;

1.45 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.46 wonen

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

1.47 woning/wooneenheid:

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

1.48 woonzorghoeve:

een zorgvilla in de vorm van een in oude luister hersteld boerderijgebouw (plus bijgebouwen) dat zijn agrarische functie niet meer heeft.

1.49 zelfstandige woonruimte:

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

1.50 zorgvilla

een particulier alternatief voor een verzorgingshuis, verpleeghuis of bejaardentehuis, doorgaans met zorgverlening op een hoog niveau.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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;

2.5 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;

2.6 plaatsing van gebouwen

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

2.7 vloeroppervlakte

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 meter buiten beschouwing blijft;

2.8 bruto vloeroppervlakte

De som van de buitenwerkse 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 meter;

2.9 netto vloeroppervlakte

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

2.10 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorghoeve met daarin ten hoogste 18 woonruimten (zelfstandig en/of onzelfstandig);

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' (uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'): de in artikel 3.4.1 onder a opgenomen voorwaardelijke verplichting (waarin een woonzorghoeve als strijdig gebruik worden aangemerkt indien niet wordt voldaan aan de in dat artikellid opgenomen verplichtingen met betrekking tot de realisatie van groenvoorzieningen);
- m. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': de in artikel 3.4.1 onder b opgenomen voorwaardelijke verplichting (waarin wonen in een bedrijfswoning als strijdig gebruik worden aangemerkt indien niet wordt voldaan aan de in dat artikellid opgenomen verplichtingen met betrekking tot de realisatie van groenvoorzieningen);

en ook voor;

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer': een fiets- en/of voetpad;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een in- en uitrit.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' waarop niet de aanduiding 'bedrijfswoning' rust, alleen bestaande bebouwing is toegestaan;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogtes;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' geldt dat de inhoud van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt een verplichte nokrichting voor het hier te realiseren gebouw, overeenkomstig de 'Schets verplichte nokrichtingen' die is opgenomen in Bijlagen bij regels, bijlage 3.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, met inachtneming van de bepalingen onder b tot en met i;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, maar niet ten zuiden van de zuidgrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; de bepalingen onder c tot en met i dienen in acht te worden genomen;
- c. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak voor de bedrijfswoning, mits ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
- g. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 10 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van grond en gebouwen voor een woonzorghoeve ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' (uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning') indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), zijn gerealiseerd voor zover deze groenvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning');

de knip- en scheerheggen die op de kaart van het inrichtingsplan zijn aangeduid met de nummers 2, 3, 4, 6 en 7 dienen zonder meer gerealiseerd te worden, waarbij bovendien de heg met nummer 4, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn van de voorste gebouwen van de woonzorghoeve, laag dient te worden gehouden: deze mag vóór genoemde voorgevelrooilijn niet hoger worden dan 1 meter boven het maaiveld. Voor de overige op de kaart van het inrichtingsplan aangeduide groenvoorzieningen – met nummers 12 (een solitaire boom) en 16 (leibomen) – geldt dat deze dienen te worden gerealiseerd, óf in plaats daarvan landschappelijk of stedenbouwkundig gezien gelijkwaardige groenvoorzieningen;

als het hier beschreven strijdige gebruik wordt geconstateerd, geldt het volgende: zodra de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), alsnog zijn gerealiseerd voor zover deze groenvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'), wordt het strijdige gebruik geacht te zijn opgeheven, inclusief de termijnoverschrijding;

- b. het gebruiken van grond en gebouwen voor het wonen in een bedrijfswoning (uitgezonderd het bouwen ten behoeve van die functie) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), zijn gerealiseerd voor zover deze groenvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de grenzen van het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning';

de knip- en scheerheggen die op de kaart van het inrichtingsplan zijn aangeduid met de nummers 4, 5 en 6 dienen zonder meer gerealiseerd te worden, waarbij bovendien de heg met nummer 4, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn van de voorste gebouwen van de woonzorghoeve, laag dient te worden gehouden: deze mag vóór genoemde voorgevelrooilijn niet hoger worden dan 1 meter boven het maaiveld. Het

versterken van de bestaande houtsingel, aangeduid met nummer 14, dient ook zonder meer te worden gerealiseerd; voor de andere op de kaart van het inrichtingsplan aangeduide groenvoorziening – met nummer 15 (een hoogstamboomgaard) – geldt dat deze dient te worden gerealiseerd, óf in plaats daarvan een landschappelijk of stedenbouwkundig gezien gelijkwaardige groenvoorziening;

als het hier beschreven strijdige gebruik wordt geconstateerd, geldt het volgende: zodra de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), alsnog zijn gerealiseerd voor zover deze groenvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de grenzen van het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning', wordt het strijdige gebruik geacht te zijn opgeheven, inclusief de termijnoverschrijding.

3.4.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1 is een strafbaar feit.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. ter plaatse van de bestemming 'Wonen': de in artikel 4.4.1 onder c opgenomen voorwaardelijke verplichting (waarin wonen als strijdig gebruik worden aangemerkt indien niet wordt voldaan aan de in dat artikellid opgenomen verplichtingen met betrekking tot de realisatie van groenvoorzieningen);

en ook voor;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer': een fiets- en/of voetpad;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een in- en uitrit.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot-/bouwhoogte van dakkapellen, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1m boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' geldt dat de inhoud van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' geldt een verplichte nokrichting voor het hier te realiseren gebouw, overeenkomstig de 'Schets verplichte nokrichtingen' die is opgenomen in Bijlagen bij regels, bijlage 3.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van de bepalingen onder b tot en met i;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 10 lid 1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van bijbehorende bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;
- c. het gebruiken van grond en gebouwen voor de woonfunctie (uitgezonderd bouwen ten behoeve van de woonfunctie) ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), zijn gerealiseerd voor zover deze groenvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen';

de knip- en scheerheggen die op de kaart van het inrichtingsplan zijn aangeduid met de nummers 1, 2 en 8 dienen zonder meer gerealiseerd te worden; voor de overige op de kaart van het inrichtingsplan aangeduide groenvoorzieningen – met nummers 9 (een struweelhaag met overstaanders), 10 (een bosje) en 13 (een solitaire boom) – geldt dat deze dienen te worden gerealiseerd, óf in plaats daarvan landschappelijk of stedenbouwkundig gezien gelijkwaardige groenvoorzieningen;

als het hier beschreven strijdige gebruik wordt geconstateerd, geldt het volgende: zodra de groenvoorzieningen, opgenomen op de kaart van het inrichtingsplan (Bijlagen bij regels, bijlage 2), alsnog zijn gerealiseerd voor zover deze zich bevinden binnen de grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen', wordt het strijdige gebruik geacht te zijn opgeheven, inclusief de termijnoverschrijding.

4.4.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4 lid 4.1 is een strafbaar feit.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de bijlagen bij de regels bijlage 1 milieucategorie 1, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit (daaronder begrepen de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden);
- b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- c. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;

- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

4.5.2 Afwegingskader

Een in artikel 4 lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.38 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:
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m²;
 - ii. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m²;
- c. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

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

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

5.4.1 Verbod

Ter plaatse van de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische waarden beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 5 lid 4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

5.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 5 lid 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:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m²;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 5 lid 1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwvlakken en maximale bouwhoogtes mogen worden overschreden door goten, overstekende daken, ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen, etalagekasten, erkers en koekoeken, voor het feitelijke gevelvlak tot maximaal 1 m, alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

7.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de bouwperceelgrens
 2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

7.2.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub e](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 2021 en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

8.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Aanpassen wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. Sub 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.

11.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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. Sub 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klarwater 2, Hoevelaken'.