

355034

Bijlage 2 BBV Westelijk Buitengebied

Notitie ambtelijke wijzigingen

REGELS (+deels verbeelding)

Betreft	Opmerking
Algemeen: agrarisch gebied	Afwijkingsmogelijkheid opnemen voor het maken van een nieuwe inrit ten behoeve van een anders dan agrarisch bouwvlak (bedrijfsbestemming of woonbestemming). Conform afwijkingsmogelijkheid voor het maken van een extra inrit voor een agrarisch bedrijf.
Algemeen: bedrijven en niet-agrarische nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven – met name bijlage 2.	Verduidelijking regeling en bijlage voor wat betreft toegestane bebouwing. Koppeling regels en bijlage duidelijker maken en tabel overzichtelijker indelen: extra kolom maken in de bijlage voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Huidige kolom wordt gebouwen. Bij bestemming bedrijf bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde een verwijzing maken naar de nieuwe kolom. Al het meerdere dan 25m ² wordt opgenomen in de nieuwe kolom. Dus de twee specifieke percelen die in de regels staan gaan hier ook naar toe. Geldt ook voor landelijke bedrijven, algemeen voor bedrijven die in bijlage staan.
Algemeen: inhoud woningen die twee-aan-een of drie-aan-een zijn gebouwd.	Voor aan een gebouwde woningen wordt een beperktere inhoudsmaat opgenomen. Dit om te grote bouwmassa's in het buitengebied te voorkomen. Zie bladzijde 6 van deze notitie. Waar het gaat om functieverandering woningen dient hier sowieso de restrictie opgelegd te worden dat de totale maximum inhoud van de woningen samen niet meer dan 880m ³ mag bedragen, conform de nu geldende plannen voor deze percelen.
Algemeen: onderkeldering	In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een kelder maximaal 10% buiten de contouren van het gebouwen., Verduidelijken dat deze afwijkingsmogelijkheid alleen voor woningen is bedoeld.
Algemeen: beleidszaken	De beleidszaken zoals verwoord in bijlage 3 dienen opgenomen te worden in de regels. <ul style="list-style-type: none">- Uitsluiten buitenopslag buiten bouwvlakken- Saneringsregeling bij woonbestemming geldt niet indien gebouwen tot stand zijn gekomen op basis van eerdere saneringsregeling (vanaf 2006)- Wijzigingsbevoegdheid voor aanduiding 'wonen toegestaan' bij niet agrarische bedrijfs-woningen.- Aanpassing begrip bedrijfswoning.
Algemeen: bedrijfsbestemmingen (Bedrijf, Bedrijf – Landelijke Bedrijven, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport)	Duidelijker opnemen dat per bouwvlak slechts één bedrijf is toegestaan. Zie bijvoorbeeld geldend plan, "met dien verstande dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan".
Artikel 1.51 begrip ondersteunende horeca	De laatste zinsnede "waarvan de openingstijden gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdfunctie" dient

	eruit gehaald te worden. Besluitvorming college in kader van APV.
Artikel 1.56 begrip peil en wijze van meten	De goot- en nokhoogte, evenals de diepte van een onderbouw, dienen vanaf hetzelfde punt gemeten te worden. Daarbij ligt het voor de hand om bij de peilhoogte nauw aan te sluiten bij dat punt dat in de bouw standaard wordt gezien als peil; namelijk de afgewerkte begane grondvloer.
Artikel 1.73 begrip woning	iets aanpassen, "één" complex van maken, nadruk op dat het één complex blijft.
Artikel 19 woonbestemming	in tabel is deel sloop per ongeluk eruit gehaald (tot 880m ³) klopt niet. moet er in conform geldend plan.
Artikel 19.4.3 grotere oppervlakte bijgebouwen bij woonbestemming.	klopt nog niet met voorstel aan raad. Cijfers van staffel aanpassen. 120 = 125 en 140 = 150m ² .
Artikel 24 t/m 27 Archeologische bestemmingen	nieuw voorstel, zie pagina 8 t/m 16. Beter toetsbaar, wat andere opzet. Uitgangspunten in principe gelijk aan ontwerp.
Artikel 3.2.7	onder a toevoegen dat buiten het bouwvlak alleen erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan op gronden die behoren bij het agrarische bedrijf en dit onder b-2 weglaten, zodat het daar alleen om de hoogtes gaat. (tekstueel)
Artikel 3.6.4 en 4.6.4 nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf	het moet duidelijk zijn dat de 25% ook geldt bij nieuwbouw.
Artikel 34.27 Wijzigingsbevoegdheid voor tweede bedrijfswoning	dit geldt alleen voor agrarische bedrijven. Staat er nu niet duidelijk. Bij niet agrarische bedrijven willen we dit niet. Plus opnemen dat advies wordt opgevraagd bij onafhankelijke deskundige (conform voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Nijkerk)
Artikel 34.28	onder c deels achterhaalt, gedeelte over ordeningsprincipe kan eruit.
Artikel 34.3 Wijzigingsbevoegdheid voor nieuw agrarisch bedrijf	klopt niet, moet zijn vanuit wonen of wonen met agrarische nevenactiviteiten, niet helemaal nieuw op een 'schoon' weiland. Aanpassen, conform artikel 30 lid 4 geldend plan. Dat het alleen in de LOG's mag, klopt wel.
Artikel 34.5 Wijzigingsbevoegdheid van middelgroot naar groot bedrijf	voorwaarde voor aantoonbare milieuruimte ook laten gelden voor niet intensieve veehouderijen
Artikel 35.1 aanlegvergunning stelsel	Opnemen dat voor de aanleg van erf toegangswegen geen aanlegvergunning verplicht is. Wel dient dit binnen de bestemming te passen (geregeld bij bestemmingen agrarisch gebied).
Artikel 35.1 en 35.2 Aanlegvergunning stelsel	-Onder agrarisch gebied (zonder waarden) c en i niet vergunning plichtig maken. Conform regeling in geldend plan. Eventueel soms via omweg wel vergunning plicht, bijv. vanwege archeologie -Opnemen dat binnen bouwvlakken (agrarisch) geen aanlegvergunning nodig is. (behalve indien dit voortkomt uit dubbelbestemming, bijv. gas / hoogspanning / archeologie) -Regelen dat paardenbakken binnen bouwvlakken niet vergunning plichtig zijn, bijv. binnen woonbestemming.
Artikel 35.1.2 en 35.2.2	tekstueel wat onduidelijk. Beter: "in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan (of uitgevoerd kunnen worden) op basis van een vóór dat tijdstip geldende vergunning."
Artikel 35: wijzigingsbevoegdheid toevoegen voor het opnemen van de aanduiding "wonen toegestaan" bij (niet-agrarische) bedrijfswoningen	conform nieuw beleid. Voorwaarden ook conform nieuw beleid, met name milieutechnisch acceptabel.

Bijlage 2	In sommige gevallen staat in de laatste kolom een verwijzing naar een artikel dat niet van toepassing is / niet de juiste verwijzing. Deze verwijzingen dienen nagekeken te worden en te verwijzen naar de juiste artikels. Bij sommige adressen mag de bij recht 10% ook niet zomaar. Daarom redactie van artikel 5.2.2 aanpassen.
Bijlage 3 Status woningen in agrarische bouwpercelen	Beekweg 14 en 16 ontbreken: bedrijfswoning en plattelandswoning.
Bijlage 4 en 5	Niet meer overal actueel / kloppend. In ieder geval horeca eruit halen, in beide bijlagen. Zie uitspraak college over Oude Nijkerkerweg. Geen grootschalige horeca of zalen verhuur. Aanpassen conform bladzijde 7.
Buitenopslag	uitsluiten buiten de bouwvlakken. Was feitelijk al de bedoeling van het plan uit 2006 maar staat er niet expliciet.
Cultuurhistorische waarden	term "hoofdgebouwen" bij nadere eisen voor cultuurhistorische panden roept wat verwarring op, aanpassen in "gebouwen".
Functieverandering beleid	hier en daar het meest actuele functieverandering beleid nog niet goed verwerkt. Wordt aangepast conform bladzijde 20 - 22.
Goothoogte niet-agrarische bedrijven	optrekken naar 4,5 meter
Term "ontspanningscentrum" (2x)	goed spellen, tekstueel
Vergunde bedrijven- en beroepen aan huis en Bed & Breakfast in bijgebouw of die groter zijn dan 60m².	regelen dat indien bestaand (=legaal), dit is toegestaan. Dan geen afwijkingsbesluit voor nodig.

VERBEELDING (+ deels regels)

Betreft	Opmerkingen
't Oeverstraat 11-13	kadastrale begrenzing komt niet overeen met bestemmingsgrenzen. Aanpassen.
Allermolensteeg 2	agrarische bestemming aanpassen naar woonbestemming, verzoek Natuurmonumenten. Geen bemerkingen voor agrarisch bedrijf, status woning vanuit milieu wetgeving gelijk.
Beulekampersteeg 36-38	woning nr. 38 ligt buiten bouwvlak, opnemen in bouwvlak (aanpassen begrenzing). Staat wel goed in bijlage vd regels.
Diverse percelen	voor een aantal percelen loopt op moment een aparte planologische procedure. Daarom worden deze percelen uit het bestemmingsplan gehaald. <ul style="list-style-type: none"> - Nijkerkerstraat 22 (bijna ontwerp) - Huddingweg 18 (juni in raad) - Hellerweg 23 (ontwerp) - Waterweg 84 (bijna ontwerp) - Beitelweg 7 (bijna ontwerp) - Nijkerkerstraat 71 (ontwerp) - Veenhuizerveldweg 38 (vastgesteld)
Diverse percelen ten zuiden van bebouwde kom	aanduiding rood zwermgebied ligt vreemd op bepaalde percelen. Logischer op percelen leggen, niet dwars door bouwvlakken heen.
Diverse percelen: nieuwe bestemmingsplannen verwerken.	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Schremmersteeg 5</u> (agrarisch bedrijf geworden – binnenplanse wijziging) - <u>Voorthuizerstraat 196 / Arkemheenseweg 10</u>: Nevenactiviteit aan Arkemheenseweg er-

	uit, bebouwingsmogelijkheden aan Voorthuizerstraat groter. Partiële herziening.
Groot Hellerweg 2 en 2a	Bestemming in ontwerp is niet conform partiële herziening voor dit perceel, aanpassen. Gaat om inhoudsmaat woningen en oppervlakte bijgebouwen.
Hardenbergerweg 2	vergunning verleend voor nevenactiviteit boerderijwinkel, regelen in bestemmingsplan. 50m ² + terras.
herijking EHS	check gedaan met meest recente bestanden van provincie. Klein hoekje nog wijzigen, zie pagina 17.
Hevelschutterweg 4	vergunning verleend voor nevenactiviteit houtbewerkingsbedrijf, regelen in bestemmingsplan. 350m ² .
Huinerenkweg 6 en Nijkerkerstraat 32a	opnemen dat vrijstellingsmogelijkheid voor meer bedrijfsbebouwing voor deze percelen niet geldt, dit zijn bedrijven die vanuit een functieverandering zijn ontstaan. Ook opnemen in regels, voorwaarden vrijstelling en of toelichting.
Kiefveldersteeg 11 Mariahoeve	in de regels (artikel Maatschappelijk) bij de aanduiding museumboerderij ook toevoegen dat verblijfsrecreatie is toegestaan – conform geldend plan. Hier staat ook het aantal genoemd, van de recreatieve eenheden.
Nijkerkerstraat 32a	buitenopslag uitsluiten, conform partiële herziening voor dit perceel. Plus aanpassen bouwvlak. Eigendom van gemeente, biedt betere mogelijkheden voor bedrijf dat dit perceel wil kopen. Zie bladzijde 19.
Nijkerkerstraat 45	onduidelijk waarom hier bestemming WA vanaf is gehaald, aanpassen
Oude Nijkerkerstraat 25a	dit moet middelgroot agrarisch bedrijf zijn in plaats van groot, conform geldend plan.
Pasdijk 6	Aan het bouwvlak (wonen) aan de oostzijde van de Pasdijk wordt de maximale inhoud van de woning begrensd op 440m ³ . Dit is conform de regeling in het geldende bestemmingsplan.
Roosendaalseweg 135	hier mag een overkapping tbv de nevenactiviteit tuindecoratie zijn van 542m ² . Regelen in regels
Roosendaalseweg 160	zie binnenplanse wijziging. De bestemming tuin is verdwenen vanwege de systematiek van het algehele plan. Het is echter wel belangrijk dat op de gronden met de aanduiding tuin géén bebouwing mag worden maar dat deze wel als tuin ingericht mag worden. Binnen woonbestemming, werken met bouwvlak systematiek.
Schremmersteeg 17	aanpassen bouwvlak aan woning
Stationsstraat 28 (achter)	begrenzing tussen kom en buitengebied plan, op basis van kadastrale grenzen intekenen. Zie bladzijde 23.
Term ontspanningscentrum	goed spellen, tekstueel
Vanenburgerallee 5-5B	aanpassen bestemming, dit moet een woonbestemming zijn. Zie ook partiële herziening Vanenburg. Is een fout. Het gaat om het pandje achter het kasteel.
Vleessteeg 10	begrenzing tussen woonpercelen loopt kadastraal gezien niet juist, aanpassen
Volenkeweg 3	heeft foutief de aanduiding twee aan een gekregen, één woonbestemming. Aanpassen.
Watergangen	Waterschap heeft A watergangen op verbeelding gecheckt, akkoord, op 1 gedeelte na. Zie pagina 18.
Waterweg 109	aanpassen naar middelgroot in plaats van groot agrarisch bedrijf, bedrijfsvoering gewijzigd.

Waterweg 59	Partiële herziening niet goed verwerkt. Zie bouwvlak en aanduiding bedrijfswoning. Daarnaast zienswijze hierbij verwerken.
Zuiderzeestraatweg 9	2 ^{de} bedrijfswoning vergund (pand is reeds aanwezig, aan bestaande woning vast). Aanduiding twee aan een gebouwd. Totale maximale inhoud 880m ³ voor de twee woningen samen. Plus bijlage aanpassen.

TOELICHTING

Betreft	Opmerkingen
Beleid bedrijfswoningen	-aanvullen met beleid plattelandswoningen, dat alle tweede agrarische woningen in principe zijn bestemd als plattelandswoning, voor stuk flexibiliteit. -beleid overige bedrijfswoningen (nieuw) verwerken.
Bouwvlakken, afwijkingsmogelijkheden overschrijding	-benadrukken dat het uitgangspunt blijft: clustering en zijden van maximaal 120 meter bij grote agrarische bedrijven en 100 meter bij middelgrote bedrijven. 25 meter of 50 meter overschrijding lang niet overal ruimtelijk verantwoord, geen recht, zeker als de zijden al langer zijn en/of sowieso ruimtelijk niet verantwoord. -opnemen dat we deze afwijking in principe niet verlenen voor (bijgebouwen bij) plattelandswoningen
Diverse beleidszaken	zoals verwoord in bijlage 3, o.a. buitenopslag en bedrijfswoningen.
Horeca	geen grootschalige horeca of zalenverhuur o.i.d. nieuw toegestaan. Conform visiedocument.
Niet agrarische bedrijven	Opnemen dat vrijstelling voor extra bebouwing bij niet-agrarische bedrijven in principe niet wordt toegepast bij functieverandering bedrijven.
Paragraaf 4.3	opmerking Rijkswaterstaat over Veluwerandmeer
Begrip woning	In toelichting motiveren, dit is soepeler gemaakt t.o.v. het geldende plan. Aansluiting gezocht bij andere plannen, zoals centrum. Flexibiliteit dat woning eventueel verhuurd mag worden, maar het dient één woning te blijven, zeker vanuit de BAG.
Vrijstelling voor extra erftoegangswegen	wordt in principe niet verleend t.b.v. / bij kleine woningen

Twee aan een en drie aan een gebouwde woningen

Regeling 1: bestaande woning + 100m³, maximum van 660m³ per woning

Dit gaat gelden voor de volgende percelen:

Alersteeg 18/18a

Alersteeg 14/14a

Arkemheenseweg 40/42

Nijkerkerstraat 52/Leembruggerweg 3

Schremmersteeg 4

Vurenboomweg 6/6a

Knapzaksteeg 3/5

Voorthuizerstraat 252/254

Voorthuizerstraat 254a/254b

Voorthuizerstraat 176 -178

Beekweg 10 -10a

Beekweg 21/23

Putterbrink 2/4

Drosteweg 33/33a

Kolthoornseweg 1/3

Vikarienweg 22 t/m 26

Regeling 2: aangepaste inhoudsmaat - totale inhoud tweekapper 880m³

Dit gaat gelden voor de volgende percelen:

Alersteeg tussen 6 en 8a

Groot Hellerweg tussen 2 en 2a

Hellerweg 25/27

Diermenseweg 12/12a

Beulekampersteeg 34/34a

Domeineweg 14-16

Regeling 3: afwijkend voor 't Oeverstraat 13 en 15

't Oeverstraat 15: bestaande woning + 100m³, maximum van 660m³

't Oeverstraat 13: geen uitbreidingsmogelijkheden meer, afgelopen tijd al fors uitgebreid.

Aanpassingen voor regeling niet-agrarische nevenactiviteiten

Opmerkingen bij bijlage 4: Lijst kleinschalige nevenactiviteiten

- Onder dagrecreatie: “horeca” en “paardenpension” eruit halen
- Onder dienstverlening: “kuuroord” eruit halen
- Onder overige bedrijven: “pallethandel” en “riet- en vlechtwerk” eruit halen
- De NB bij de noot kan er wel uit.

Opmerking bij regeling verkoop aan huis, artikel 3.6.2 en 4.6.2

Deze regeling gaat eruit, in bijlage 4 wordt opgenomen “boerderijwinkel”. Categorie detailhandel, uitsluitend in de vorm van een boerderijwinkel (verkoop aan huis van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen)

Artikel 3.6.4 en 4.6.4

- Als voorwaarde toevoegen dat de activiteit milieutechnisch acceptabel moet zijn.

Toelichting:

Nader omschrijven dat horeca als nevenactiviteit alleen is toegestaan in kleinschalige vorm, bijv. ijsverkoop of theetuin. Zie document onderbouwing weigering vergunning (met name bij ruimtelijk beleid / visiedocument)

Aanpassingen lijst nieuwvestiging – bijlage 5

- Volgende bedrijven eruit halen:
 - o Kamperen bij de boer
 - o Horeca
 - o Zalenverhuur
 - o Verkoop aan huis van eigen agrarische producten
 - o Geluidstudio

Archeologie

Onderstaand de regeling van de archeologische waarden, zoals deze wordt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Toevoegen van de volgende begrippen

archeologisch deskundige

de regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar archeologische waarden verricht door een erkende dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een opgravingsvergunning en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie;

Artikel 24 Waarde – Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

24.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 24.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe wordt 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;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 24.5.1 is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- d. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 25 Waarde – Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

25.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- e. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- f. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- g. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- h. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- e. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- f. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- g. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- h. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

25.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- h. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- i. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe wordt 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;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- k. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- l. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- m. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- n. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 25.5.1 is niet van toepassing voor:

- e. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- h. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

25.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- d. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- e. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- f. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 26 Waarde – Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- i. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- j. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- k. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- l. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- j. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- k. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- l. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

26.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- o. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- p. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe wordt 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;
- q. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- r. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- s. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- t. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- u. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 26.5.1 is niet van toepassing voor:

- i. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- j. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- k. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- l. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

26.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

- g. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- h. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- i. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 27 Waarde – Archeologie 4

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

27.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- m. vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- n. bouwwerken die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen;
- o. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 5.000 m²;
- p. een bouwwerk dat zonder werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt gerealiseerd;

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek of op basis van advies van een archeologische deskundige blijkt, dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

- m. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- n. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- o. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- p. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 mits op basis van archeologisch onderzoek of op advies van een archeologische deskundige is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

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

27.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 27.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- v. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- w. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe wordt 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;
- x. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- y. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- z. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- aa. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- bb. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 27.5.1 is niet van toepassing voor:

- m. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- n. werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- o. werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- p. werken en werkzaamheden in de bodem ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

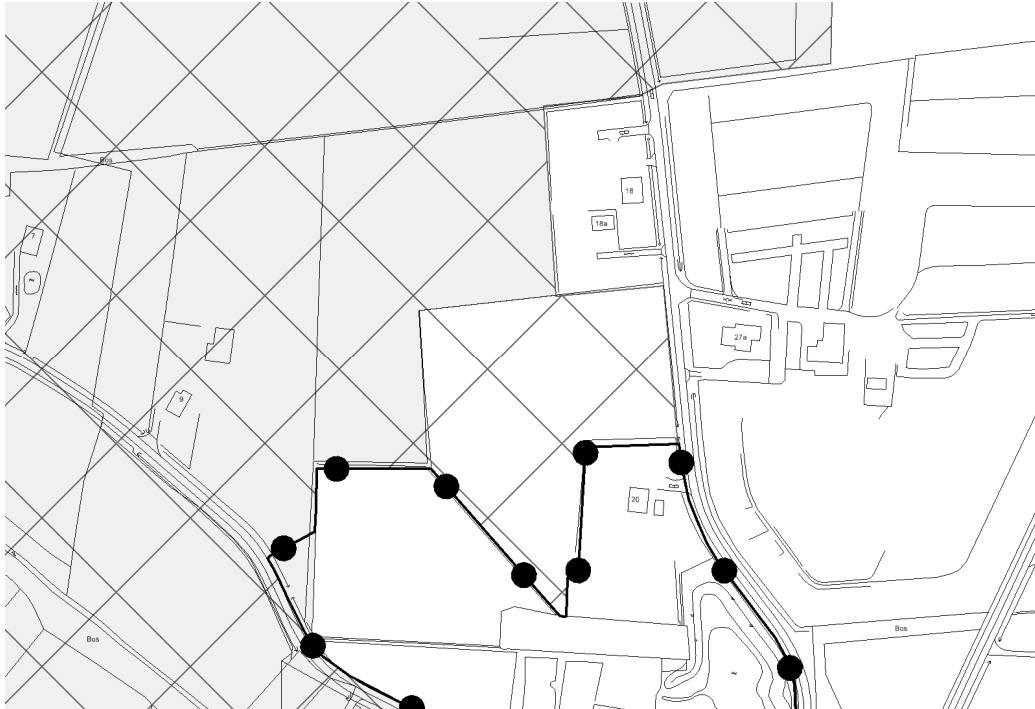
27.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.5.1 kan slechts worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te stellen gericht op:

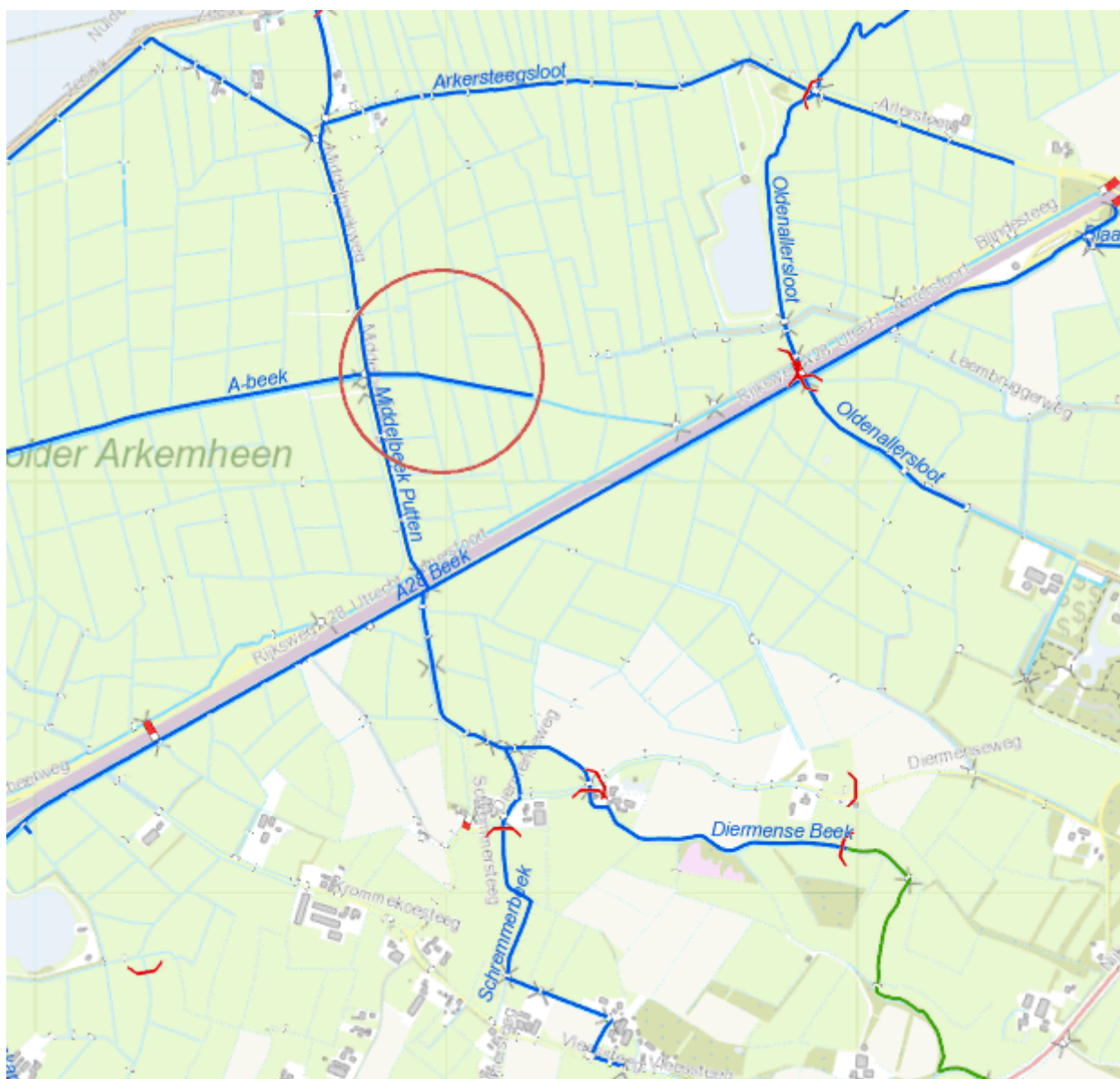
- j. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- k. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- l. het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Herijking EHS

Kleine aanpassing, conform onderstaand plaatje.

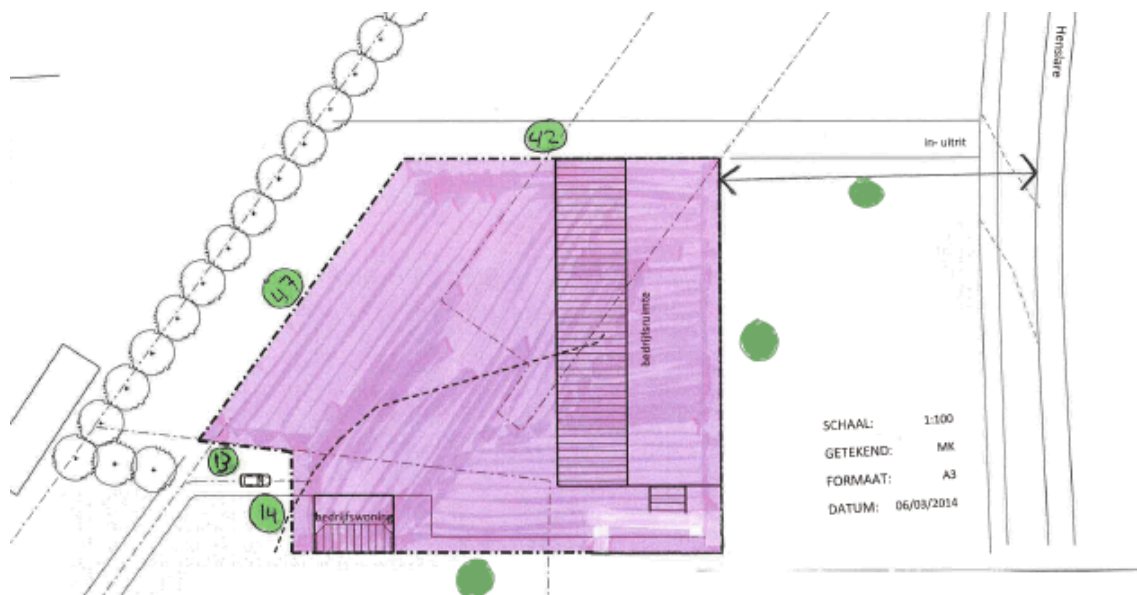


Watergang



Nijkerkerstraat 32a

Nieuw bouwvlak. Maten in groene bolletjes zijn de afstanden.



Funcieverandering beleid

Wijzigingen regels Westelijk Buitengebied mbt funcieverandering

- **Artikel 3 sub 3.4.5.onder c (vergroten woninginhoud tot 990 m³)**

Verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;

Wijzigen naar:

Planologisch verzekerd dient te worden dat herbouw van gesloopte gebouwen niet mogelijk is;

Deze regeling dient bij elke bestemming waarin vergroting van woninginhoud tot 990 m³ mogelijk wordt gemaakt toegepast te worden.

- **Artikel 19 lid 19.4.10 opsplitsen in de volgende twee afwijkingsregels:**

Vervangende nieuwbouw van bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid voor gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. vervangende nieuwbouw alleen mogelijk is, indien door sloop van bijgebouwen een vermindering plaatsvindt van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 80 m², waarbij per 3 m² aan gesloopte bebouwing 2 m² nieuwbouw mag plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid voor uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. uitbreiding boven de 80 m² alleen mogelijk is indien voor 1 m² uitbreiding op een ander bouwperceel 2 m² gesloopt wordt en herbouw hiervan planologisch niet mogelijk is tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² en waarbij de oppervlakte per bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen,
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de woonsituatie.

Deze regeling dient bij elke bestemming waarin uitbreiding van bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt toegepast te worden.

- **Artikel 34 lid 8 onder h als volgt te wijzigen:**

h. buitenopslag is toegestaan, mits:

1. *de noodzaak van buitenopslag voor de bedrijfsvoering is aangetoond, waarbij de omvang van de buitenopslag eveneens wordt bepaald door wat voor de bedrijfsvoering nodig is;*
2. *de buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;*
3. *sprake is van vermindering van bebouwing door sloop, met dien verstande dat per 1 m² buitenopslag, 1 m² gesloopt dient te worden;*
4. *buitenopslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak;*
5. *de omvang van de buitenopslag bepaald wordt door wat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;*
6. *voldaan wordt aan de maximale hoogte van 6 meter.*

Deze regeling dient ook ingepast te worden in artikel 34.9, 34.10 onder h, 34.11 onder j en 34.12 onder h.

- **Artikel 34 lid 16**

- *sub c verwijderd kan worden*
- *de eerste regel in de tabel onder sub e als volgt wordt gewijzigd: minimaal te slopen fysiek legale bebouwing*
- *in de tabel bij minimaal 2.000 m² wordt toegevoegd aan de maximale inhoud woongebouw; 2 x 440 m³ twee aaneengebouwd*
- *sub e onder 3 als volgt te wijzigen: het samenvoegen van de slooppoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen, mits op deze locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en van deze locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd.*
- *Als sub f wordt toegevoegd: voor de berekening van de benodigde sloopmeters geldt dat niet vergunde gebouwen van voor 1 januari 1993 kunnen worden meegeteld tot maximaal het bouwrecht van 1 woning*
de overige subleden wordt als gevolg van deze toevoeging doorgeletterd

- **Artikel 34 lid 30**

Sub c toevoegen: de bestaande inhoud van de tweede woning niet mag worden vergroot;

- **Artikel 34 lid als nieuwe wijzigingsbevoegdheid opnemen**

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin, dat bij het opheffen van een woonbestemming de bestemming wordt gewijzigd in "Agrarisch" of "Agrarisch met waarden" met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. aangetoond wordt dat het opheffen van de woonbestemming een positief effect heeft op de milieuruimte voor agrarische bedrijfspercelen waar de woning op of nabij ligt;

Begrenzing Stationsstraat

Verbeelding na aanpassing.

