

**Plan:** Nijkerkerveen, deelplan 1b  
**Status:** ontwerp  
**Plantype:** bestemmingsplan  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.0267.BP0043-0001

## Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
  - Artikel 1 Begrippen
  - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - Artikel 3 Groen
  - Artikel 4 Tuin
  - Artikel 5 Verkeer
  - Artikel 6 Wonen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling
  - Artikel 8 Algemene gebruiksregels
  - Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
  - Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
  - Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - Artikel 12 Overgangsrecht
  - Artikel 13 Slotregel
- Bijlage bij regels
  - Bijlage 1 Lijst bedrijven aan huis gemeente Nijkerk

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
  - 1.1 plan
  - 1.2 bestemmingsplan
  - 1.3 aan huis verbonden bedrijf
  - 1.4 aan huis verbonden beroep
  - 1.5 aanbouw
  - 1.6 aanduiding
  - 1.7 aanduidingsgrens
  - 1.8 achtererfgebied
  - 1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
  - 1.10 bebouwing
  - 1.11 bebouwingspercentage
  - 1.12 bestemmingsgrens
  - 1.13 bestemmingsvlak
  - 1.14 bijgebouw
  - 1.15 breedte van een gebouw
  - 1.16 bouwen
  - 1.17 bouwgrens
  - 1.18 bouwhoogte
  - 1.19 bouwlaag
  - 1.20 bouwperceel
  - 1.21 bouwperceelsgrens
  - 1.22 bouwvlak
  - 1.23 bouwwerk
  - 1.24 detailhandel
  - 1.25 dienstverlening
  - 1.26 erf
  - 1.27 gebouw
  - 1.28 goothoogte
  - 1.29 hoofdgebouw
  - 1.30 omgevingsvergunning
  - 1.31 overkapping
  - 1.32 peil
  - 1.33 uitbouw
  - 1.34 vrije beroepen
  - 1.35 voorgevel
  - 1.36 woning
- Artikel 2 Wijze van meten
  - 2.1
  - 2.2
  - 2.3
  - 2.4
  - 2.5

## **Artikel 1 Begrippen**

- 1.1 plan
- 1.2 bestemmingsplan
- 1.3 aan huis verbonden bedrijf
- 1.4 aan huis verbonden beroep
- 1.5 aanbouw
- 1.6 aanduiding
- 1.7 aanduidingsgrens
- 1.8 achtererfgebied
- 1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
- 1.10 bebouwing
- 1.11 bebouwingspercentage
- 1.12 bestemmingsgrens
- 1.13 bestemmingsvlak
- 1.14 bijgebouw
- 1.15 breedte van een gebouw
- 1.16 bouwen
- 1.17 bouwgrens
- 1.18 bouwhoogte
- 1.19 bouwlaag
- 1.20 bouwperceel
- 1.21 bouwperceelsgrens
- 1.22 bouwvlak
- 1.23 bouwwerk
- 1.24 detailhandel
- 1.25 dienstverlening
- 1.26 erf
- 1.27 gebouw
- 1.28 goothoogte
- 1.29 hoofdgebouw
- 1.30 omgevingsvergunning
- 1.31 overkapping
- 1.32 peil
- 1.33 uitbouw
- 1.34 vrije beroepen
- 1.35 voorgevel
- 1.36 woning

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Deelplan 1b' van de gemeente Nijkerk;

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0034-0001 met bijbehorende regels en bijlage;

### **1.3 aan huis verbonden bedrijf**

bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke wordt uitgeoefend door een bewoner van het betreffende woonhuis;

#### 1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat door de bewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.5 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van hethoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.6 aanduiding

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

#### 1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

#### 1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

#### 1.10 bebouwing

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

#### 1.11 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

#### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.14 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.15 breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

### **1.16 bouwen**

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

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.18 bouwhoogte**

De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 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;

### **1.24 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

### **1.25 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

### 1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

### 1.27 gebouw

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

### 1.28 goothoogte

De goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 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 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### 1.31 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw en dat maximaal drie wanden heeft, waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

### 1.32 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd:  
het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

### 1.33 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.34 vrije beroepen

een beroep waarbij iemand op grond van zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten (die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen) wordt gevraagd om (advies)werkzaamheden te verrichten, zoals bijvoorbeeld een advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch,

specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect of verloskundige;

### 1.35 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

### 1.36 woning

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

- 2.1
- 2.2
- 2.3
- 2.4
- 2.5

### 2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

#### **de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

#### **de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

#### **de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

#### **de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

### 2.2

Ondergeschikte bouwdelen; Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, liftschachten, trappenhuisen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de in de regels bepaalde maximale maten ten aanzien van hoogtes en bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## 2.3

Metten; Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## 2.4

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden toegangsdeuren, dakkapellen en vergelijkbare constructiedelen niet meegerekend.

## 2.5

Maatvoering; Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. de hoogte in meters (m);
- c. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- d. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- e. voor verhoudingen in procenten (%);
- f. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Groen
  - 3.1 bestemmingsomschrijving
  - 3.2 bouwregels
- Artikel 4 Tuin
  - 4.1 bestemmingsomschrijving
  - 4.2 bouwregels
- Artikel 5 Verkeer
  - 5.1 bestemmingsomschrijving
  - 5.2 bouwregels
- Artikel 6 Wonen
  - 6.1 bestemmingsomschrijving
  - 6.2 bouwregels
  - 6.3 specifieke gebruiksregels
  - 6.4 afwijken van de gebruiksregels

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

- b. fiets en / of voetpaden;
- c. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- f. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 3.2 bouwregels

### 3.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

### 3.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 8,5 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

## **Artikel 4 Tuin**

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 erkers

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

#### 4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

## **Artikel 5 Verkeer**

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke.

## 5.2 bouwregels

### 5.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

### 5.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 8,5 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

## **Artikel 6 Wonen**

- 6.1 bestemmingsomschrijving
- 6.2 bouwregels
  - 6.2.1
  - 6.2.2
  - 6.2.3
  - 6.2.4
- 6.3 specifieke gebruiksregels
- 6.4 afwijken van de gebruiksregels
  - 6.4.1 Omgevingsvergunning
  - 6.4.2 Afwegingskader

## 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand dan wel twee-aaneen', uitsluitend halfvrijstaande en vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. vrije beroepen, met dien verstande dat:

1. ten minste 60% van de gebruiksoppervlakte van de gebouwen en de bijbehorende erven dient te worden aangewend voor de woonfunctie;
2. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken welke wordt gebruikt voor het vrije beroep niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
3. het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de bijbehorende woning;
4. detailhandel aan huis niet is toegestaan;
5. ten behoeve van het vrije beroep niet meer dan 4 klanten tegelijk aanwezig mogen zijn;
6. het parkeren ten behoeve van het vrije beroep op eigen erf moet zijn geregeld;
7. het vrije beroep niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Drank- en Horecawet de Wet milieubeheer en daarop gebaseerde AMVB's;
8. buitenopslag en beroepsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het aan huis verbonden vrije beroep niet zijn toegestaan, met uitzondering van in- en uitladen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, verhardingen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

## 6.2 bouwregels

### 6.2.1

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

### 6.2.2

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt in, dan wel maximaal 3 m uit, de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens, gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogten;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij hoofdgebouwen ten behoeve van vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen minimaal 3 m aan de zijde waar geen woning wordt aangebouwd.

### 6.2.3

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen en buiten het bouwvlak tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- b. gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel;
- c. gebouwd achter het verlengde van de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, voor zover van toepassing;
- d. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt maximaal 50%;

- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- f. de bouwhoogte van een aanbouw, een uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping bedraagt ten hoogste:
  - 1. indien het betreft een woning met één bouwlaag: de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,30 m;
  - 2. indien het betreft een woning met meerdere bouwlagen: de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of van een vrijstaande overkapping bedraagt ten hoogste 3.30 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- h. de dakhelling van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
- i. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt tenminste 1 m tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd.

#### 6.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m.

### 6.3 specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming geldt dat per vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woning minimaal één parkeerplaats wordt gebruikt op eigen terrein.

### 6.4 afwijken van de gebruiksregels

#### 6.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van het gebruik voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in Bijlage 1 Lijst beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis met dien verstande dat:

- a. ten minste 60% van de gebruiksoppervlakte van de gebouwen en de bijbehorende erven dient te worden aangewend voor de woonfunctie;
- b. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken welke wordt gebruikt voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de bijbehorende woning;
- d. detailhandel aan huis niet is toegestaan;
- e. ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 4 klanten tegelijk aanwezig mogen zijn;
- f. het gebruik voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet mag leiden tot afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond en/of bebouwing;

- g. het gebruik voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit geen belemmering mag opleveren voor de doorstroming van het verkeer op de openbare weg;
- h. het parkeren ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op eigen erf moet zijn geregeld;
- i. de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Drank- en Horecawet en daarop gebaseerde AMVB's;
- j. buitenopslag en beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf niet zijn toegestaan, met uitzondering van in- en uitladen.

### ***6.4.2 Afwegingskader***

Een in 6.4.1 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

- [Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling](#)
- [Artikel 8 Algemene gebruiksregels](#)
- [Artikel 9 Algemene afwijkingsregels](#)
- [Artikel 10 Algemene wijzigingsregels](#)
- [Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening](#)

### ***Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling***

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 8 Algemene gebruiksregels***

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van bijgebouwen voor wonen.

### **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten en bouwhoogten, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten en bouwhoogten;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

### **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met dien verstande dat bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.

### **Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

- **Artikel 12 Overgangsrecht**
  - 12.1 overgangsrecht bouwwerken
  - 12.2 overgangsrecht gebruik
- **Artikel 13 Slotregel**

## **Artikel 12 Overgangsrecht**

### 12.1 overgangsrecht bouwwerken

#### *12.1.1*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### *12.1.2*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

#### *12.1.3*

Het bepaalde in artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

### 12.2 overgangsrecht gebruik

#### *12.2.1*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### *12.2.2*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

#### *12.2.3*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *12.2.4*

Het bepaalde in artikel 12.2.1 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 1b.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....

## ***Bijlage 1 Lijst bedrijven aan huis gemeente Nijkerk***

<b>SBI-code</b>	<b>Categorie</b>	<b>Omschrijving</b>
221	Uitgeverijen	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's)	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven	1
8514,8515	Consultatiebureaus	1
9302	Kapsalons	1
9303	Uitvaartcentra	1
9395	Persoonlijke dienstverlening (n.e.g.)	1
overig	Internetdetailhandel/webwinkel	n.e.g.