Bestemmingsplan

Waterfront Stedelijke Kust Lelystad



Vastgesteld

gemeente Lelystad

Waterfront Stedelijke Kust Lelystad

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk1 INLEIDENDEREGELS **7**

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 18

Hoofdstuk2 BESTEMMINGSREGELS **19**

Artikel 3 Bedrijf - Tankstation 19
Artikel 4 Bedrijventerrein 20
Artikel 5 Detailhandel - Factory Outlet Village 25
Artikel 6 Groen 27
Artikel 7 Natuur 28
Artikel 8 Recreatie - Batavialand 29
Artikel 9 Recreatie - Leisure 31
Artikel 10 Recreatie - Nautische voorzieningen 33
Artikel 11 Recreatie - Oeverzone 34
Artikel 12 Verkeer 35
Artikel 13 Verkeer - Parkeren 36
Artikel 14 Verkeer - Verblijf 37
Artikel 15 Water 38
Artikel 16 Woongebied - 1 39
Artikel 17 Woongebied - 2 41
Artikel 18 Woongebied - 3 43
Artikel 19 Woongebied - 4 45
Artikel 20 Leiding - Effluent 47
Artikel 21 Leiding - Riool 49
Artikel 22 Waarde - Archeologie 1 51
Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 53
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 55
Artikel 25 Waterstaat-Waterkering 57

Hoofdstuk3 ALGEMENEREGELS **59**

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel 59
Artikel 27 Algemene bouwregels 60
Artikel 28 Algemene gebruiksregels 62
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels 64
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels 67
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels 68
Artikel 32 Overige regels 69

Hoofdstuk4 KOSTENVERHAAL **71**

Artikel 33 Kostenverhaal 71

Hoofdstuk5 OVERGANGS-EN SLOTREGELS **75**

Artikel 34 Overgangsrecht 75
Artikel 35 Slotregel 76

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan: Waterfront Stedelijke Kust Lelystad met identificatienummer NL.IMRO.0995.BP00104-VG01 van de gemeente Lelystad.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, genoemd in bijlage 1, dat 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 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ambachtelijke, culturele en toeristische dienstverlening:
- informatieve functies gericht op recreatie en toerisme;
- evenementen, eendaags of meerdaags, voor het promoten van producten of activiteiten ten dienste van het Factory Outlet Village of het Bataviakwartier als geheel;
- dienstverlening in de vorm van ambachtelijke beroepen, zoals kapper, nagelstudio ter ondersteuning van het leisure- en recreatieve karakter van de Factory Outlet Village;

1.8 ambulante handel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen vanuit een niet-permanent verkooppunt zoals een marktkraam of een verkoopwagen, waaronder in elk geval geen gebouwen worden begrepen;

1.9 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bed and breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten c.q. een (dienstverlenend of detailhandels-) bedrijf of een dienstverlenende (maatschappelijke) instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 benzineservicestation:
een langs een openbare weg gesitueerd bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig aan bestuurders van gemotoriseerde voertuigen te koop aanbieden, verkopen en leveren van motorbrandstoffen en bijbehorende serviceartikelen, zoals motorolie en schoonmaakartikelen, alsmede lectuur, kleine etenswaar en niet-alcoholische dranken;

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

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

1.24 bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:
een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.27 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):
de oppervlakte van een ruimte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte omhult (conform NEN 2580);

1.28 camperplaats:
een parkeerterrein voor campers waar overnacht mag worden, eventueel aangevuld met beperkte voorzieningen als een elektriciteitspunt en een sani-zuil;

1.29 charterschip:
elk vaartuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is voor het vervoeren of het verblijven van groepen van personen voor één- of meerdaagse tochten, hieronder worden ook verstaan riviercruiseschepen;

1.30 congrescentrum:
een gebouw waarin ruimten beschikbaar zijn waarin bijeenkomsten gehouden kunnen worden met de daarbij behorende ondergeschikte horeca activiteiten;

1.31 culturele, sportieve en toeristische detailhandel:
een beperkt aanbod aan culturele, sportieve en toeristische detailhandel gericht op:

- cultuur, zoals toeristenwinkels ter promotie van Holland of de regio;
- detailhandel van sportartikelen in een vestiging die is gelieerd aan een specifieke club, sport of anderszins te onderscheiden trekker; of,
- pop up-stores van hoogwaardige producten of detailhandel in specifieke luxeproducten, in merkgebonden vestigingen voor onder meer chocolaterieën en premium koffie- of theeproducten.

1.32 cultuur:
voorzieningen voor samenkomsten van culturele aard, zoals tentoonstellingen, voorstellingen en ook een jongerencentrum;

1.33 dagelijkse goederen:
voedings- en genotmiddelen en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging;

1.34 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

b. het voeren van een webshop, indien het pand waarin de webshop is gevestigd, open is voor publiek waarbij gelegenheid is om producten te zien en uit te proberen, af te halen en / of te betalen;

1.36 detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten:
detailhandel die met name is gericht op de gebruikers van de haven, zoals één winkelsteunpunt, winkels voor scheepsbenodigdheden en daarmee naar aard gelijk te stellen detailhandelsactiviteiten;

1.37 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.38 dienstverlening:
het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:

a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus'en dergelijke;
c. maatschappelijke dienstverlening: dienstverlening door een instelling of bedrijf gericht op het verrichten van diensten in de gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs en dergelijke;

1.39 dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten:
dienstverlening die met name is gericht op de gebruikers van de haven, zoals zeilscholen, boekingskantoren, botenmakelaars, fietsverhuurbedrijven, reisbureaus en daarmee naar aard gelijk te stellen dienstverlening. Onder dienstverlening wordt hier geen detailhandel en horeca begrepen;

1.40 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.42 extensief dagrecreatief medegebruik:
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.43 fabrikant:
de producent of merkvoerder, groothandel of importeur/agent/licentiehouder;

1.44 factory outlet-concept:
een fabrieksverkoopformule die de reguliere detailhandel aanvult en waarin detailhandel – al dan niet online - in outletproducten plaatsvindt rechtstreeks door fabrikanten, licentiehouders, franchisenemers en 'vertically integrated retailer:', met uitsluiting van tussenhandel door andere natuurlijke- of rechtspersonen, aan consumenten die deze goederen kopen voor gebruik of aanwending anders dan in uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en die bereid zijn om hiervoor een grote afstand af te leggen;

1.45 Factory Outlet Village:
een gespecialiseerd en hoogwaardig koopjescentrum bestaande uit meerdere outletvestigingen waarin fabrieksverkoop volgens het factory outlet-concept is gevestigd;

1.46 franchisenemer:
een natuurlijke of rechtspersoon aan wie door een fabrikant of 'vertically integrated retailer:' het recht is verleend om de merkartikelen van die fabrikant of 'vertically integrated retailer:' te verkopen;

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

1.48 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.49 grootschalige detailhandel:
geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestiging, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten en caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;
b. bouwmarkt: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt vloeroppervlak van minimaal 500 m^2, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden, zowel aan vakman als particulier;
c. grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting: detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een minimum verkoopvloeroppervlak van 500 m^2;

1.50 grootschalige attracties:
voorzieningen die geëxploiteerd worden ter ontspanning en vermaak, zoals een (indoor)pretpark, dierentuin, musicaltheater;

1.51 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.52 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse en/of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, waarbij verstaan wordt onder:

a. Hotel: een gebouw, waarin tegen vergoeding in hoofdzaak logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden uitsluitend zijn ingericht als nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
b. Restaurant: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig, ten behoeve van gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
c. Cafetaria: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet-alcoholische dranken;
d. Ambulante horeca: een mobiel verkooppunt bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet-alcoholische dranken;
e. Congrescentrum: gebouw of een gedeelte daarvan speciaal bestemd en ingericht voor het houden van congressen/conferenties;
f. Discotheek: een gebouw waarin de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en tevens gelegenheid biedt tot dansen;
g. Café: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van kleine etenswaren;

1.53 horecabedrijf:
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.54 hotel:
een gebouw, waarin tegen vergoeding in hoofdzaak logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden uitsluitend zijn ingericht als nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.55 kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

1.56 kap:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

1.57 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.58 kiosk/paviljoen:
een al dan niet permanent aanwezige ruimte bestemd voor:

a. het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet-alcoholische en alcoholische dranken;
b. de verkoop van bloemen, kranten en dergelijke;

1.59 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

a. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
b. er reclame-uitingen tot ten hoogste 0,5 m² worden aangebracht;
c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat er sprake zal zijn van maximaal 2 werkplekken;
d. het niet gaat om vormen van horeca;
e. er geen onevenredige verkeers- en of parkeeroverlast zal ontstaan voor het omliggende woongebied;
f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
g. er geen detailhandel zal plaatsvinden;

1.60 kostenverhaalsgebied:
het plangebied:;

1.61 kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.62 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.63 landaanwinning:
het creëren van nieuw niet-overstroombaar landoppervlak: door dit te onttrekken van oppervlaktewater zoals zee, meren of rivieren.

1.64 leisure:
voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden wordt in de vorm van (een cluster van) activiteiten, waaronder een bioscoop en grootschalige attracties;

1.65 licentiehouder:
een natuurlijke of rechtspersoon aan wie door een fabrikant of 'vertically integrated retailer:' een licentie is verleend om de merkartikelen van die fabrikant of 'vertically integrated retailer:' te verkopen en/of te produceren;

1.66 maaiveld:
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.67 maatschappelijke voorzieningen:
sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.68 merkfabrikant:
fabrikant van artikelen die gewoonlijk worden beschreven, verkocht of voor verkoop uitgestald met aanduiding van de merknaam of het handelsmerk ('merkartikelen');

1.69 milieusituatie:
de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.70 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.71 niet-overstroombaar landoppervlak:
landoppervlak dat niet overstroomt bij een 'normale waterstand' conform Rijkswaterstaat Waterinfo;

1.72 nutsvoorzieningen:
niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven, het openbaar vervoer of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, warmte-/koude-opslag, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes;

1.73 ondergeschikte horeca:
een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van het Bataviakwartier, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, restaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, met sluitingstijden maximaal 1 uur ruimer ten opzichte van de sluitingstijden van winkels in het Factory Outlet Village;

1.74 ondersteunende functies:
functies ten dienste van de Factory Outlet Village:, zoals een centrale opslag, crèche, kantoren en speelvoorzieningen;

1.75 openbare ruimte:
de ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, pleinen, groenvoorzieningen en water;

1.76 outletproducten:
merkartikelen die in hoofdzaak:

- afwijken van de standaardkwaliteit en/of
- niet (meer) onder de gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel kunnen worden afgezet en/of
- in de afgelopen periode van drie maanden niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden en/of
- niet meer door de reguliere detailhandel direct zijn afgenomen en
- tegen gereduceerde prijzen ten opzichte van de prijzen die gewoonlijk door de reguliere detailhandel worden gehanteerd.

1.77 outletvestiging:
merkgebonden vestiging met één of meerdere merken die behoren tot de hogere marktsegmenten;

1.78 overstroombare natuur:
natuur die permanent onder water staat en natuur die gemiddeld tenminste jaarlijks 1x overstroomt als gevolg van hoge (incidentele) waterstanden;

1.79 passanten:
schippers danwel rechthebbenden op een schip waarvoor geen abonnement is afgegeven ten behoeve van het schip waarmee een ligplaats wordt ingenomen;

1.80 passantenhaven:
een haven voor plezierjachten van passanten;

1.81 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.82 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.83 perifere detailhandel:
detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, rijwielen, tuininrichtingsartikelen, (grove) bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingartikelen, waaronder meubelen;

1.84 plangebied:
het gebied waar dit bestemmingsplan: geldt;

1.85 plezierjacht:
een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, sportieve of recreatieve doeleinden;

1.86 prijsvechters:
detailhandel gericht op de verkoop van producten die prijstechnisch iets of vele malen lager liggen ten opzichte van de concurrentie;

1.87 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.88 recreatievoorziening:
een al dan niet gebouwde of aangelegde voorziening die gericht is op ontspanning in de vrije tijd;

1.89 scheepsbouw en -reparatie:
de constructie en reparatie van schepen en het gereedmaken van schepen voor de vaart, waarbij een smederij en houtwerkplaats zijn toegestaan;

1.90 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.91 sportvoorzieningen:
het geheel van sportvoorzieningen ten behoeve van sportbeoefening;

1.92 standplaats:
een plek waar ambulante handelaren een dagdeel, een dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen;

1.93 strandvoorzieningen:
aan het recreatief gebruik van de oeverzone gerelateerde voorzieningen, zoals horeca in categorie 1, recreatievoorzieningen en sportvoorzieningen;

1.94 straat- en bebouwingsbeeld:
een in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.95 supermarkt:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door haar indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

1.96 toeristische (souvenir)winkel:
kleinschalige detailhandel die zich richt op de verkoop aan bezoekers van voorzieningen binnen de bestemmingen Recreatie - Leisure en Recreatie - Batavialand;

1.97 vakantieappartementen:
een (deel van een) gebouw dat dient als recreatieverblijf, waarvoor een persoonlijk gebruiksrecht wordt verleend; de gebruikers hebben hun hoofdverblijf elders en de tijdelijke verblijfsduur van gebruikers mag niet leiden tot permanente bewoning. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.98 verkeersveiligheid:
de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.99 verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.100 vertically integrated retailer:
een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die artikelen produceert of ten behoeve van wie artikelen naar een specifiek ontwerp en een specifieke omschrijving worden geproduceerd en die de controle heeft over de distributie en verkoop van die artikelen;

1.101 warenhuizen:
een grote winkel, vaak met meerdere verdiepingen, die een uitgebreid assortiment aan goederen verkoopt;

1.102 webwinkel:
in een woonhuis: het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet door de bewoner, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom; reclameuitingen aan of om de woning zijn niet aan de orde;

1.103 winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.104 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.105 woonboot:
elk vaar- en/of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen, voor zover dit niet als bouwwerk is aan te merken;

1.106 woongebouw:
een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.107 woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat en qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.108 woonsituatie:
een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 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.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Tankstation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Tankstation" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een benzineservicestation, met uitzondering van LPG-installaties;
b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

c. autowasserijen;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. ontsluitingswegen;
g. verkeers- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
b. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
   1. bedrijven genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
   2. bedrijven genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1";

met uitzondering van bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsgroepen land- en tuinbouw, detailhandel, cultuur- sport en recreatie, zelfstandige kantoorvestigingen, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, behoudens middels een specifieke benoeming in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgesomde bedrijfsactiviteiten dan wel de in deze regels genoemde activiteiten;

b. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
c. perifere detailhandel;
d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', al dan niet gebouwd;

met de daarbijbehorende:

f. wegen, straten en paden;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het 'bouwvlak:' te worden bebouwd;
b. de bouwhoogte van de overige gebouwen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)“ aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen zal ten hoogste 5 m en de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 50 m^2 bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij:

1. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de bestaande situatie geldt;
2. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend over de halve aaneengesloten breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:
3. het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel vóór het verlengde daarvan, ten hoogste 50% zal bedragen;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning zal voldoen aan de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50 m² bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m² of minder bedraagt;
   2. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m² bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt;
c. de diepte van een aan de achtergevel van de bedrijfswoning gebouwde aan- of uitbouw zal ten hoogste 4 m bedragen;
d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
e. een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dient voorzien te zijn van een plat dak, tenzij een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een bedrijfswoning wordt gebouwd, in welk geval een kap is toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aan- of uitbouw of het aangebouwd bijgebouw ten hoogste de bouwhoogte van de bedrijfswoning verminderd met 1 m zal bedragen, met een maximum van 5 m;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5 m bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 sub a t/m g gelden ten aanzien van carports de volgende regels:
   1. de oppervlakte van een carport zal ten hoogste 25 m^2 bedragen;
   2. de bouwhoogte van een carport zal ten hoogste 3 m bedragen;
   3. een carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij:
      - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
      - de carport wordt geplaatst vóór een garage;
      - de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;

      in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. een carport bij een bedrijfswoning dient te voldoen aan de volgende regels:
   1. de oppervlakte van een carport zal ten hoogste 25 m^2 bedragen;
   2. de bouwhoogte van een carport zal ten hoogste 3 m bedragen;
   3. een carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn, tenzij
      - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de

voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
- de carport wordt geplaatst vóór een garage;
- de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;

in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden;

b. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bedrijfswoning ten hoogste 2 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m zal bedragen;
d. de bouwhoogte van palen, (reclame-)masten en bootliften zal ten hoogste 10 meter bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 4.2.2 sub h onder 3 en in 4.2.3 sub a onder 3 in die zin dat per bedrijfswoning een carport wordt opgericht vóór de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan, mits de oppervlakte van de carport ten hoogste 25 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter zal bedragen;
b. het bepaalde in 4.2.2 sub b onder 1 dan wel 2 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
    2. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond;
c. het bepaalde in 4.2.3 onder b in die zin dat per bedrijfswoning een niet-overdekt zwembad wordt opgericht, mits:
    1. het zwembad in het achtererfgebied van de bedrjfswoning wordt gesitueerd;
    2. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 75 m²;
    3. de bouwhoogte van het zwembad, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 0,50 m;
    4. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied van de bedrijfswoning;
    5. de afstand van het zwembad tot enige perceelsgrens ten minste 1,50 m bedraagt;
d. het bepaalde in 4.2.3 in die zin dat de hoogte van silo's en industriële procestorens maximaal 30 meter bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de

categorieën 1 tot en met 3.2, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 4.1, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1”;
c. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf, tot een maximum van 2000 m²;
d. het gebruik van het voorterrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m²;
g. het gebruik van de bedrijfswoningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
    2. meer bedraagt dan 100 m², indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
    3. meer bedraagt dan 50 m², indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
h. het gebruik van de bedrijfswoningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat dit leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
j. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 4.4 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”, tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 3.2, mits:
    1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
    2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;
b. het bepaalde in 4.4 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1”, tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 4.1 , mits:
    1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
    2. het geen vuurwerkbedrijven, LPG-installaties, geluidzoneringsplichtige

inrichtingen en vulinrichtingen voor motorbrandstoffen ten behoeve van eigen gebruik betreft;

c. het bepaalde in 4.4 sub c. in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 50%, mits het een hoofdkantoor van het betreffende bedrijf betreft;
d. bepaalde in 4.4 aanhef en 4.4 sub e, aanhef, en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in installatiegerelateerd, keukens en sanitair mits de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 600 m² bedraagt;
e. het bepaalde in 4.4 onder sub j voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden, maar waarvan de gevaarsafstand geheel op het eigen terrein valt;
f. het bepaalde in 4.4 onder sub j voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die de in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven gevaarsafstand van 100 meter of meer overschrijden, maar niet ressorteren onder wettelijke regelgeving inzake milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid voor inrichtingen.

Artikel 5 Detailhandel - Factory Outlet Village

5.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de voor "Detailhandel - Factory Outlet Village" aangewezen gronden zijn toegestaan:

a. een Factory Outlet Village:;
b. ambachtelijke, culturele en toeristische dienstverlening:;
c. culturele, sportieve en toeristische detailhandel:;
d. ondergeschikte horeca:;
e. ondersteunende functies:

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen rondom de Factory Outlet Village: mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamepalen mag niet meer dan 16 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik is toegestaan binnen de volgende regels:

a. het bruto vloeroppervlak van gebouwen bedraagt niet meer dan 42.620 m^2 b.v.o. waarvan voor de specifieke functies de volgende maxima gelden:
    1. ondergeschikte horeca: 5.767 m^2 b.v.o.;
    2. ambachtelijke, culturele en toeristische dienstverlening: 500 m^2 b.v.o.;
    3. culturele, sportieve en toeristische detailhandel : 1.000 m^2 b.v.o.;

b. de verkoop van producten is toegestaan tegen een korting van minimaal 30% of een zeer geringe korting of zonder korting voor zover de productverkoop:

1. niet meer dan 15% van het totale productverkoop in de betreffende winkel betreft waarbij de volgende staffel wordt gehanteerd:
    - winkels tot 225 m^2 b.v.o. = maximaal 15% full-price assortiment;
    - winkels van 225-550 m^2 b.v.o. = maximaal 10 % full-price assortiment;
    - winkels vanaf 550 m^2 b.v.o. = maximaal 5% full-price assortiment;
2. wordt gecombineerd met een transparante communicatie richting klanten hierover ten aanzien van het afwijkend productaanbod ten aanzien van de korting;

3. dan wel het een tijdelijke afwijking betreft voor een beperkt deel van het specifiek assortiment of gedurende een seizoen in het jaar.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. detailhandel in dagelijkse goederen, waaronder:
    - supermarkten;
    - drogisterijen;
    - reguliere verkooppunten van levensmiddelen zoals slagers, bakkers, groente- en fruitzaken;
2. de volgende detailhandel in niet-dagelijkse artikelen:
    - grootschalige detailhandel:;
    - warenhuizen: en prijsvechters:;
3. de volgende horecavoorzieningen:
    - congrescentrum;
    - discotheek;
    - hotel.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. wegen, straten en paden;
d. water en waterhuishouding;
e. nutsvoorzieningen;
f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', al dan niet gebouwd;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen ten behoeve van langzaamverkeersverbindingen, kunstobjecten en bouw- en reclameborden;
h. werken, geen bouwwerken zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens parkeervoorzieningen genoemd onder g, met een maximale bouwhoogte van 6 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van lantaarnpalen en masten mag ten hoogste 5 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 in die zin dat gebouwen ten

behoeve van nutsvoorzieningen of andere openbare voorzieningen worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
2. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontwikkeling en instandhouding van overstroombare natuur met landschappelijke waarden;
b. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging; waarbij de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden leidend is;

met daaraan ondergeschikt:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kades.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 8 Recreatie - Batavialand

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Batavialand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. musea en expositieruimten, waaronder replica's van schepen;
b. (wetenschappelijke) onderzoeksinstituten met een semi-openbaar karakter, die tevens een educatieve of sociale doelstelling hebben;
c. recreatievoorzieningen, met uitzondering van recreatie-activiteiten als bedoeld in bijlage Strijdige Recreatie-activiteiten;
d. leisure;
e. één horecabedrijf van maximaal categorie 1 en 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten, voor zover gerelateerd en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a en b en met dien verstande dat hotels niet zijn toegestaan;
f. scheepsbouw en -reparatie, voor zover gerelateerd en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a en b;
g. detailhandel, voor zover gerelateerd aan en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a, c, d en e;
h. dienstverlening en horeca, voor zover gerelateerd aan en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a, c en d;

met daaraan ondergeschikt:

i. water en waterhuishouding;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
b. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamepalen mag niet meer dan 16 m bedragen;
c. de bouwhoogte van replica's van schepen mag niet meer dan 25 m bedragen. Deze hoogte is exclusief de masten en tuigage;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik is toegestaan binnen de volgende regels:

a. het bruto vloeroppervlak van het horecabedrijf: zoals genoemd in artikel 8.1 lid e bedraagt niet meer dan 500 m^2 b.v.o..

Artikel 9 Recreatie - Leisure

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Leisure" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. leisure;
b. recreatieve voorzieningen, met uitzondering van recreatie-activiteiten als bedoeld in bijlage Strijdige Recreatie-activiteiten;
c. detailhandel, in de vorm van toeristische (souvenir)winkels voor zover gerelateerd aan en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a en b;
d. een horecabedrijf van maximaal categorie 1 als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten;
e. horecabedrijven van maximaal categorie 1 en 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - horecazone', met dien verstande dat hotels niet zijn toegestaan;
f. een hotel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hotel';
g. een telecommunicatietoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - telecomtoren';
h. water en waterhuishouding met inbegrip van waterhuishoudkundige voorzieningen inclusief steigers en vlonders;
i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeervoorzieningen';

met daaraan ondergeschikt:

j. ontsluitingswegen;
k. voet- en fietspaden;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

n. gebouwen;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamepalen;
p. werken, geen bouwwerken zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
b. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage;

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamepalen mag niet meer dan 16 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de bouwhoogte van het reuzenrad bedraagt maximaal 60 m en de bouwhoogte van een achtbaan bedraagt maximaal 30 m;

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken die een verstorend effect hebben op de voorzieningen in het stadshart, zoals een congrescentrum, bioscoop of een discotheek;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere horecabedrijven dan een hotel ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hotel'.

9.3.2 Toegestaan gebruik

Het gebruik is toegestaan binnen de volgende regels:

a. de gezamenlijke maximale oppervlakte voor detailhandel, in de vorm van toeristische (souvenir)winkels bedraagt 2.000 m^2 b.v.o.;
b. horecabedrijven van categorie 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - horecazone';
c. de gezamenlijke maximale oppervlakte voor horecabedrijven van maximaal categorie 1 en 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten bedraagt 3.400 m^2 b.v.o..

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 parkeren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1 in die zin dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor parkeervoorzieningen, mits voldaan wordt aan artikel 27.5 en 28.3 en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

Artikel 10 Recreatie - Nautische voorzieningen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Nautische voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een havendam;
b. een havenkantoor;
c. voorzieningen ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten, zoals opslagruimten en sanitairruimten;
d. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;
e. horeca, met uitzondering van een hotel, een congrescentrum of een discotheek;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, zoals dijken, steigers, bruggen, duikers, keerwanden en kaden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
c. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten en horeca is uitsluitend toegestaan in het gebouw van het havenkantoor;
d. de afstand tussen de onderkant van de vloer van de verblijfsruimten van het havenkantoor en het peil van de havendam bedraagt minimaal 1,5 meter.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van vlaggenmasten en reclamepalen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen voor parkeren.

Artikel 11 Recreatie - Oeverzone

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Oeverzone" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. extensief dagrecreatief medegebruik;
b. strandvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandvoorzieningen';
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. sanitaire voorzieningen;

met de daarbij behorende;

e. gebouwen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. wegen, straten en paden;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 400 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50m^2;
c. de bouwhoogte van sanitaire voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandvoorzieningen' bedraagt maximaal 5 m.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10 m bedragen.

11.3 Landaanwinning

Ter plaatse van de als 'Overige zone - landaanwinning' aangeduide gronden mag maximaal 23,5 hectare landaanwinning: plaatsvinden.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en parkeervoorzieningen;
b. langzaamverkeersverbindingen;
c. groenvoorzieningen;
d. water;
e. straatmeubilair;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen ten behoeve van langzaamverkeersverbindingen;
h. werken, geen bouwwerken zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Artikel 13 Verkeer - Parkeren

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Parkeren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeervoorzieningen;
b. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
d. water en waterhuishouding;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat op of in deze gronden gebouwen mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamepalen mag niet meer dan 16 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 14 Verkeer - Verblijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsdoeleinden;
b. verkeersdoeleinden;
c. een parkeerdek uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek';
d. evenementen;
e. groenvoorzieningen;
f. water;
g. speelvoorzieningen;
h. paviljoens / kiosken;
i. parkeervoorzieningen;
j. ambulante handel;
k. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - activiteitenzone";
b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 500 m²;
d. de oppervlakte per paviljoen / kiosk mag niet meer bedragen dan 50 m², waarbij het is toegestaan twee of meer kiosken aaneen te bouwen;
e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" mag uitsluitend een (half) verdiepte parkeervoorziening worden gebouwd;
a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek' mag een parkeerdek worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor meer dan 2 standplaatsen voor wagens voor ambulante handel.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied Markermeer ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - natura 2000" door het treffen van passende maatregelen en het voorkómen van aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied, zoals nader omschreven in het aanwijzingsbesluit dat is opgenomen in bijlage Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer van de toelichting;
c. een drijvend boothuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - drijvend boothuis';
d. de waterhuishouding;
e. aanlegplaatsen;
f. recreatie;
g. oevers;
h. bermen en beplanting;
i. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, zoals dammen, dijken, steigers, bruggen, duikers, keerwanden en kaden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als aanlegplaats voor woonboten en plezierjachten.

Artikel 16 Woongebied - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. basisschool(voorzieningen);
e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishouding;
h. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
i. speelvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. in- en uitritten;
l. straatmeubilair;
m. ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer;
n. kunstobjecten;
o. voorzieningen ten behoeve van het windklimaat.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de maximale hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 bouwlagen vanaf maaiveld, met dien verstande dat de maximale hoogte per bouwlaag 3,5 meter en voor de begane grondlaag 5 meter is.
b. het maximum aantal woningen bedraagt 700.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

16.3 Maximum aantal woningen

Ter plaatse van de bestemming "Woongebied - 1", in samenhang bezien met de bestemmingen "Woongebied - 2", "Woongebied - 3" en "Woongebied - 4", mogen maximaal 2.700 woningen worden gebouwd.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik is toegestaan binnen de volgende regels:

a. het parkeren dient collectief te worden opgelost;
b. maximaal 2.500 m^2 b.v.o. basisschool(voorzieningen) is toegestaan;
c. maximaal 300 m^2 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen is toegestaan.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 16.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast:, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:

1. maximaal acht slaapplaatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m^2 mag bedragen;
6. de bed and breakfast: dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

16.6 Voorwaardelijke verplichting primaire waterkering

Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' mag alleen worden gebouwd indien een primaire waterkering is gerealiseerd conform de vereisten van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 17 Woongebied - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishouding;
g. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. straatmeubilair;
l. ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer;
m. kunstobjecten;
n. voorzieningen ten behoeve van het windklimaat.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de maximale hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 bouwlagen vanaf maaiveld, met dien verstande dat de maximale hoogte per bouwlaag 3,5 meter en voor de begane grondlaag 5 meter is.
b. het maximum aantal woningen bedraagt 700.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

17.3 Maximum aantal woningen

Ter plaatse van de bestemming "Woongebied - 2", in samenhang bezien met de bestemmingen "Woongebied - 1", "Woongebied - 3" en "Woongebied - 4" , mogen maximaal 2.700 woningen worden gebouwd.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Toegestaan gebruik

a. het parkeren dient collectief te worden opgelost;

b. maximaal 300 m^2 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen is toegestaan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels:
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 17.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast:, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:

1. maximaal acht slaapplaatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m^2 mag bedragen;
6. de bed and breakfast: dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

17.6 Voorwaardelijke verplichting primaire waterkering
Binnen de bestemming 'Woongebied - 2' mag alleen worden gebouwd indien een primaire waterkering is gerealiseerd conform de vereisten van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 18 Woongebied - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf;
d. supermarkt;
e. horecabedrijven van maximaal categorie 1 en 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat hotels niet zijn toegestaan;
f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishouding;
i. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
j. speelvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. in- en uitritten;
m. straatmeubilair;
n. ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer;
o. kunstobjecten;
p. voorzieningen ten behoeve van het windklimaat.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de maximale hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 bouwlagen vanaf maaiveld, met dien verstande dat de maximale hoogte per bouwlaag 3,5 meter en voor de begane grondlaag 5 meter is.
b. het maximum aantal woningen bedraagt 800.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen;

18.3 Maximum aantal woningen

Ter plaatse van de bestemming "Woongebied - 3, in samenhang bezien met de bestemmingen "Woongebied - 1", "Woongebied - 2" en "Woongebied - 4", mogen maximaal 2.700 woningen worden gebouwd.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Toegestaan gebruik

a. het parkeren dient collectief te worden opgelost;
b. maximaal 4.000 m^2 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisschool(voorzieningen) is toegestaan;
c. maximaal 2.500 m^2 b.v.o. supermarkt is toegestaan, met dien verstande dat de geldende parkeernorm wordt gehanteerd;
d. 1 horecabedrijf van maximaal 200 m^2 b.v.o. is toegestaan, met dien verstande dat de geldende parkeernorm wordt gehanteerd.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 18.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast:, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:

1. maximaal acht slaapplaatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m^2 mag bedragen;
6. de bed and breakfast: dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

18.6 Voorwaardelijke verplichting primaire waterkering

Binnen de bestemming 'Woongebied - 3' mag alleen worden gebouwd indien een primaire waterkering is gerealiseerd conform de vereisten van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 19 Woongebied - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. horecabedrijven van maximaal categorie 1 en 2a als bedoeld in bijlage Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat hotels niet zijn toegestaan;
e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishouding;
h. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
i. speelvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. in- en uitritten;
l. straatmeubilair;
m. ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer;
n. kunstobjecten;
o. voorzieningen ten behoeve van het windklimaat.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de maximale hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 23 bouwlagen vanaf maaiveld, met dien verstande dat de maximale hoogte per bouwlaag 3,5 meter en voor de begane grondlaag 5 meter is;
b. De bouwhoogte dient stapsgewijs op te lopen naar het midden, vanuit zuidwestelijke en zuidoostelijke richting, beginnend vanaf maximaal 8 bouwlagen.
c. het maximum aantal woningen bedraagt 1.000.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

19.3 Maximum aantal woningen

Ter plaatse van de bestemming "Woongebied - 4", in samenhang bezien met de bestemmingen "Woongebied - 1", "Woongebied - 2" en "Woongebied - 3", mogen maximaal 2.700 woningen worden gebouwd.

19.4 Speficieke gebruiksregels

19.4.1 Toegestaan gebruik

a. het parkeren dient collectief te worden opgelost;
b. maximaal 300 m^2 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen is toegestaan;
c. 1 horecabedrijf van maximaal 300 m^2 b.v.o. is toegestaan, met dien verstande dat de geldende parkeernorm wordt gehanteerd.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 19.1 in die zin dat de gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt ten behoeve van een bed and breakfast:, indien de volgende voorwaarden in acht genomen worden:

1. maximaal acht slaapplaatsen in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouwen;
3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m^2 mag bedragen;
6. de bed and breakfast: dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

19.6 Voorwaardelijke verplichting primaire waterkering

Binnen de bestemming 'Woongebied - 4' mag alleen worden gebouwd indien een primaire waterkering is gerealiseerd conform de vereisten van Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 20 Leiding - Effluent

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Effluent" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een strook ten behoeve van een effluentleiding ten behoeve van de AWZI;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. werken, geen bouwwerken zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

20.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m mag bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Waterschap Zuiderzeeland.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

20.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op activiteiten die:

a. behoren tot het normale onderhoud en beheer voor de buisleiding; of
b. behoren tot graafwerkzaamheden zoals bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

20.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 20.4.1 genoemde vergunning wordt alleen verleend als:

a. een activiteit geen negatieve invloed blijkt te hebben op het functioneren of het beheer en onderhoud van de buisleiding; en
b. er schriftelijk advies is ingewonnen bij de de leidingbeheerder:
    1. omtrent de toetsing of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding; en
    2. omtrent de vraag of voorgenomen activiteit uit een oogpunt van het functioneren en doelmatig beheer en onderhoud bezwaren oplevert.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. werken, geen bouwwerken zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

21.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

21.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen

in de grond.

21.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op activiteiten die:

a. behoren tot het normale onderhoud en beheer voor de buisleiding; of
b. behoren tot graafwerkzaamheden zoals bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

21.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning wordt alleen verleend als:

a. een activiteit geen negatieve invloed blijkt te hebben op het functioneren of het beheer en onderhoud van de buisleiding; en
b. er schriftelijk advies is ingewonnen bij de de leidingbeheerder:
    1. omtrent de toetsing of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding; en
    2. omtrent de vraag of voorgenomen activiteit uit een oogpunt van het functioneren en doelmatig beheer en onderhoud bezwaren oplevert.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 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.

22.2 bouwregels

22.2.1 vergunningplicht

Op de in 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming met omgevingsvergunning worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld dan wel de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

22.2.2 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 22.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

22.3.1 vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven en ophogen van gronden (van meer dan 2 m boven huidig maaiveld (zonder voorafgaand afgraven)) en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

22.3.2 uitzondering

Het bepaalde in lid 22.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 6,5 m beneden het maaiveld.

22.3.3 toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

22.3.4 onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, nadat door de aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
c. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

22.3.5 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 22.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m², dat in ongeroerde bodem dieper reikt dan 3 meter beneden NAP, wordt uitsluitend verleend indien door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

23.2.2 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 23.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

23.3.1 vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

a. ophogen van gronden van meer dan 2 m boven huidig maaiveld (zonder voorafgaand afgraven) en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

23.3.2 uitzondering

Het bepaalde in lid 23.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 3 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

23.3.3 toetsingcriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

23.3.4 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 23.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m², dat in ongeroerde bodem dieper reikt dan 0,5 meter beneden NAP, wordt uitsluitend verleend indien door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.2.2 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 24.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

24.3.1 vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

a. ophogen van gronden van meer dan 2 m boven huidig maaiveld (zonder voorafgaand afgraven) en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

24.3.2 uitzondering

Het bepaalde in lid 24.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,5 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

24.3.3 toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

24.3.4 onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, nadat door de aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
c. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

24.3.5 voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 24.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 25 Waterstaat-Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting, het beheer en onderhoud van de primaire waterkering en waterstaatkundige werken en de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing. waarbij voor wat betreft bouwen en gebruik de Keur/waterschapsverordening van het Waterschap Zuiderzeeland van toepassing is

25.1.1 Voorrangsregels

a. In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor;
b. Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat de dubbelbestemming gericht op de inrichting, het beheer en onderhoud van de primaire waterkering en waterstaatkundige werken en de daarbij behorende voorzieningen voorgaat boven dubbelbestemmingen gericht op de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:
    1. Waterstaat-Waterkering;
    2. Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

25.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals keerwanden en beschoeiingen worden gebouwd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de waterstaatkundige belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende waterkering;
b. nadat ter zake schriftelijk positief advies is ingewonnen bij het waterschap, dan wel een watervergunning is afgegeven voor het werk.

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

25.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het doen van boringen of het indrijven van voorwerpen in de grond;
b. het vergraven van de grond;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau, waaronder ook de waterbodem wordt gerekend;
d. het leggen van kabels en leidingen.

25.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

25.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en de waterhuishouding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 26 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 27 Algemene bouwregels

27.1 Ondergronds bouwen

1. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen zijn toegestaan;
2. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van ondergrondse bodemopslag van energie en water is toegestaan.

27.2 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien de woningen voldaan aan:

1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of
2. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde van maximaal 53 dB ten gevolg van de Houtribweg. Daar waar sprake is van een hoge grenswaarde dient voldaan te worden aan de vereisten van het actuele gemeentelijke geluidbeleid.

27.3 Voorwaardelijke verplichting windhinderonderzoek

Het bouwen ten behoeve van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen is uitsluitend toegestaan als:

a. het lokale windklimaat wordt aan de Nederlandse Norm 8100 'Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving' getoetst, en;
b. de conclusies uit het onderzoek windhinder en windgevaar, onderschreven zijn door het bevoegd gezag.

27.4 Ondergeschikte bouwonderdelen

27.4.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, ballustrades, opbouwen voor technische systemen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

27.4.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals:

- plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- balkons en daarmee gelijk te stellen onderdelen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2,0 meter;
- luifels bij winkels en horeca waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

27.5 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat:

c. een omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid;
d. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, slechts toegestaan is wanneer de onder a bedoelde parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
e. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van parkeergelegenheid, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023' of diens rechtsopvolger met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden tijdens het indienen van de omgevingsvergunning.

27.6 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien en in stand worden gehouden aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, zand, grond en bodemspecie, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van gronden voor de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden als standplaats;
g. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing de in hoofdstuk 2 bestemmingsomschrijvingen zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat er geen aanleiding bestaat om te verwachten dat op straatniveau windgevaar ervaren wordt;
h. het gebruik van een woning die leidt tot woningsplitsing of tot kamerbewoning ten behoeve van de huisvesting van meer dan één huishouden.

28.2 Afwijken van de gebruiksregels voor kamerbewoning ten behoeve van bijzondere woonvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 28.1 lid h. ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de beleidsregel 'Kamerverhuur Bijzondere Woonvormen Lelystad', dan wel, in het geval deze wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde, respectievelijk vervangende beleidsregel;
b. deze afwijking uitsluitend mag worden verleend voor kamerbewoning als bijzondere woonvorm;
c. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
d. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

28.3 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat:

- een omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, slechts toegestaan is wanneer de onder a bedoelde parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van parkeergelegenheid, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023' of diens rechtsopvolger met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden tijdens het indienen van de omgevingsvergunning.

28.4 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien en in stand worden gehouden aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Geluidszone - industrie

29.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" ligt de zone waarbuiten de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

29.1.2 Specifieke gebruiksregel

Ter plaatse van deze aanduiding mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt voor de realisatie van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

29.2 Overige zone - evenemententerrein

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd als evenemententerrein.

29.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein' als bedoeld in lid 29.2 is uitsluitend toegestaan zolang de gronden met de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein' worden gebruikt conform het in Bijlage Locatieprofiel Bataviahaven van de regels opgenomen Locatieprofiel Bataviahaven.

29.3 Vrijwaringszone-dijk 1 (binnenbeschermingszone)

29.3.1 Aanduidingsomschrijving

De als 'vrijwaringszone - dijk 1' aangeduide gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

a. Een strook ten behoeve van de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, waarbij voor wat betreft bouwen en gebruik de Keur/waterschapsverordening van het Waterschap Zuiderzeeland van toepassing is;

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. andere werken.

29.3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding;

b. ten behoeve van deze gebiedsaanduiding mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, bedraagt ten hoogste 2 m.

29.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.3.2 in die zin dat de in de voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in lid 25.1 en;
b. vooraf schriftelijk positief advies is ontvangen van de beheerder van de waterkering, danwel een watervergunning is verleend voor het werk.

29.4 Vrijwaringszone-dijk 2 (buitenbeschermingszone)

29.4.1 Aanduidingsomschrijving

De als 'vrijwaringszone - dijk 2' aangeduide gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering en bestemd voor de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

29.5 Vrijwaringszone - Luchtvaart 3

29.5.1 aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - Luchtvaart 3' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een noodgebied (outer horizontaal suface) voor de bereikbaarheid van het vliegveld.

29.5.2 bouwregels

Op de met 'vrijwaringszone - luchtvaart 3' aangeduide gronden zal de bouwhoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste 146,3 meter bedragen ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouw- of tiphoogte bedragen.' De maximaal toelaatbare bouwhoogte tussen de aangegeven contouren wordt door lineaire interpolatie bepaald.

29.5.3 afwijkingsbevoegdheid

Van het bepaalde in artikel 29.5.2 kan door het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de minister vooraf een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 Luchtvaart heeft afgegeven.

29.6 Vrijwaringszone - straalpad

De als "vrijwaringszone - straalpad" aangeduide gronden zijn naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een strook ten behoeve van het doelmatig en ongestoord functioneren van de telecommunicatietoren.

29.6.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, exclusief telecommunicatietoren, ten opzichte van N.A.P. niet meer dan 90 m mag bedragen.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
    1. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 20%;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om aanpassingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken, indien dit noodzakelijk is voor de realisering van het bestemmingsplan, met dien verstande dat:

a. de overschrijdingen echter niet meer dan 3 m mogen bedragen;
b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot of verkleind.

Artikel 32 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden, en inwerking waren op het tijdstip van de aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 KOSTENVERHAAL

Artikel 33 Kostenverhaal

a. artikel 7ah van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is van toepassing;
b. voor het kostenverhaalsgebied: Waterfront Stedelijke Kust is sprake van kostenverhaal zonder tijdvak.
c. voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 7ah, lid 15 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangewezen categorieën bouwactiviteiten onderverdeeld in bouwplan uitgifte categorieën;
d. bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied: Waterfront Stedelijke Kust zoals opgenomen in de Beleidsregel Kostenverhaal;
e. onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 7ah, zestiende lid, onder a, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
   Het kostenplafond voor het kostenverhaalsgebied: Waterfront Stedelijke Kust wordt geraamd op €129.297.671,- prijspeil 1 januari 2026. Op het kostenplafond is een indexeringspercentage van toepassing, zijnde de maandconsumentenprijsindex alle huishoudens (CPI 000000 Alle bestedingen, reeks 2025 = 100), over de periode van het moment van prijspeil Beleidsregel Kostenverhaal tot de maand van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Indien deze reeks komt te vervallen wordt de dan geldende vervangende index-reeks gehanteerd zoals geadviseerd door het CBS.
f. De hoogte van de kostenverhaalsbeschikking wordt bepaald door achtereenvolgens:
   1. het geïndexeerde kostenplafond per categorie bouwactiviteit in m² bvo te bepalen (laatste kolom in tabel onder g), op basis van de gewichtsfactoren zoals opgenomen in de tabel onder g.
   2. het aantal eenheden van de bouwactiviteit van initiatiefnemer te bepalen zoals genoemd in de Beleidsregel Kostenverhaal, uitgedrukt in m² bvo.
   3. het aantal eenheden te vermenigvuldigen met het kostenplafond per categorie bouwactiviteit (in m² bvo), zoals genoemd onder f lid 1, waarmee de bruto kostenverhaalsbijdrage wordt berekend.
   4. op basis van de verwachte waardesprong (waardevermeerderingstoets) op het moment van aanvraag omgevingsvergunning de netto kostenverhaalsbijdrage te berekenen.
      Bij de waardevermeerderingstoets wordt per initiatief bepaald of er sprake is van een waardevermeerdering van de betreffende locatie. De waardevermeerdering wordt bepaald door de waarde van de locatie na realisatie van het initiatief te vergelijken met de waarde van de locatie net voor wijziging van het bestemmingsplan (gecorrigeerd voor prijspeil), waarbij de inbrengwaarde en andere aftrekposten worden betrokken. Het verschil tussen die twee waarden is de waardevermeerdering; het te verhalen kostenbedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering.
g. het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit bedraagt:

VERDELING MAXIMAAL VERHAALBARE KOSTEN (KOSTENPLAFOND) PER ACTIVITEIT

Functie	aantal eenheden	totaal m² bvo	residuele grondwaarde / m² bvo	aandeel grondwaarde t.o.v. totaal (%) (gewichtsfactor)	Totale contante residuele grondwaarde	Aandeel kostenplafond o.b.v. aandeel grondwaarde (pp 1-1-2026)	kostenplafond per type vastgoed / m² bvo
WONINGEN	**2.700**	**299.088**			**€ 120.876.129**		
App. 1 - 50 m² gbo	81	5.589	€ 475	2,2%	€ 2.655.577	€ 2.806.100	€ 502
App. 2 - 50 m² gbo	108	7.452	€ 475	2,9%	€ 3.540.769	€ 3.741.466	€ 502
App. 3 - 68 m² gbo	189	17.388	€ 523	7,4%	€ 9.101.311	€ 9.617.191	€ 553
App. 4 - 79 m² gbo	225	23.625	€ 496	9,6%	€ 11.718.755	€ 12.382.997	€ 524
App. 5 - 106 m² gbo	378	52.920	€ 555	24,0%	€ 29.378.582	€ 31.043.817	€ 587
App. 6 - 131 m² gbo	378	64.260	€ 588	30,9%	€ 37.772.853	€ 39.913.892	€ 621
App. 7 (Huur Midden) - 60 m²	387	31.734	€ 206	5,3%	€ 6.546.364	€ 6.917.424	€ 218
App. 8 (Soc. huur) - 69 m² gbo	810	74.520	€ 180	11,0%	€ 13.408.973	€ 14.169.019	€ 190
EGW (plat dak) - 117 m² gbo	144	21.600	€ 313	5,5%	€ 6.752.946	€ 7.135.716	€ 330
PARKEREN	**5.820**	**155.755**			**€ (19.676.483)**		
Maaiveld Hubs	1.620	40.500	€ 392	13,0%	€ 15.877.079	€ 16.777.022	€ 414
Maaiveld in Clusters onder dek	933	25.658	€ (100)	-2,1%	€ (2.569.017)	€ (2.714.634)	€ (106)
Parkeergarage	1.000	27.500	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -
Half verdiept / gebouwd MH	803	22.083	€ (553)	-10,0%	€ (12.207.515)	€ (12.899.461)	€ (584)
Half verdiept bez BK	500	13.750	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -
Maaiveld buiten clusters MH	98	2.450	€ 251	0,5%	€ 615.698	€ 650.597	€ 266
Ondergronds	866	23.815	€ (898)	-17,5%	€ (21.392.728)	€ (22.605.310)	€ (949)
COMMERCIEEL		**83.430**			**€ 14.446.394**		
Zuidelijk perceel Batavialand		4.282	€ 102	0,4%	€ 434.676	€ 459.314	€ 107
Hotel met leisure		20.000	€ 155	2,5%	€ 3.095.154	€ 3.270.593	€ 164
Adventure park + Indoor entertainment		52.627	€ 133	5,7%	€ 7.001.502	€ 7.398.360	€ 141
Uitbreiding Bataviastad (op Werf)		6.521	€ 600	3,2%	€ 3.915.062	€ 4.136.976	€ 634
MAATSCHAPPELIJK		**19.476**			**€ 6.715.918**		
Basisschool		2.500	€ 207	0,4%	€ 517.554	€ 546.890	€ 219
Maatschappelijk vastgoed		1.464	€ 155	0,2%	€ 227.310	€ 240.194	€ 164
Supermarkt		2.500	€ 1.682	3,4%	€ 4.205.612	€ 4.443.995	€ 1.778
Zorgfuncties		3.436	€ 168	0,5%	€ 576.001	€ 608.650	€ 177
Sportzone (leisure)		9.576	€ 124	1,0%	€ 1.189.440	€ 1.256.859	€ 131
TOTALEN		**557.749**		**100,0%**	**€ 122.361.957**	**€ 129.297.671**	

h. bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd verstrekt.

i. bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking of een (eind)afrekening wordt een indexeringspercentage toegepast, zijnde de maandconsumentenprijsindex alle huishoudens (CPI 000000 Alle bestedingen, reeks 2025 = 100), over de periode van het moment van prijspeil Beleidsregel Kostenverhaal (1-1-2026) tot de maand van indiening van de aanvraag om Omgevingsvergunning. Indien deze reeks komt te vervallen wordt de dan geldende vervangende index-reeks gehanteerd zoals geadviseerd door het CBS.

j. burgemeester en wethouders stellen binnen drie maanden na uitvoering van de in het bestemmingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening vast, met dien verstande dat bij de afrekening de betaalde bijdragen als bedoeld onder d herberekend worden op grond de systematiek zoals bepaald onder f.

k. In uitzondering op het bepaalde onder j kan degene die op moment van betaling van een bijdrage als bedoeld onder d houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger burgemeester en wethouders verzoeken om vijf, tien of vijftien jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een afrekening vast te stellen, met dien verstande dat:
   1. de regels in sub j van overeenkomstige toepassing zijn;
   2. uiterlijk vier weken voorafgaand aan de hiervoor genoemde momenten schriftelijk

een verzoek om eindafrekening bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend;
3. na een afrekening geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe afrekening.

Hoofdstuk 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 34.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het artikel 34.1 sub a met maximaal 10%;
c. Artikel 34.1 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.

34.2 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 artikel 34.2 sub 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 artikel 34.2 sub 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. artikel 34.2 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad van de gemeente Lelystad.