

Voorschriften

Inhoud van de voorschriften

<i>Hoofdstuk I Inleidende bepalingen</i>	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
<i>Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik</i>	8
Artikel 3 Centrumdoeleinden (C)	8
Artikel 4 Gemengde Doeleinden (GD)	10
Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden (M)	12
Artikel 6 Woondoeleinden (W)	13
Artikel 7 Horecadoeleinden (medebestemming)	15
Artikel 8 Garages en bergingen (G)	16
Artikel 9 Verblijfsgebied (VG)	17
Artikel 10 Verkeersdoeleinden (V)	18
Artikel 11 Groenvoorzieningen	19
Artikel 12 Water	20
Artikel 13 Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)	21
Artikel 14 Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)	22
<i>Hoofdstuk III Algemene bepalingen</i>	24
Artikel 15 Percentages en dubbeltelbepaling	24
Artikel 16 Hoogteaanduidingen	25
Artikel 17 Overschrijding bouwgrenzen	26
Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	27
Artikel 19 Algemene wijzigingsbevoegdheden	28
Artikel 20 Gebruik van gronden en bouwwerken	29
Artikel 21 Procedureregels	30
Artikel 22 Overgangsbepalingen voor gebruik in strijd met het plan	31
Artikel 23 Overgangsbepalingen voor bouwen in strijd met het plan	32
Artikel 24 Strafbepaling	33
Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	34
Artikel 26 Titel	35
<i>Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten</i>	36
Categorie I 'lichte horeca'	36
Categorie II 'middelzware horeca'	36
Categorie III 'zware horeca'	36
<i>Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten</i>	37
<i>Bijlage 3 Voorschriften bestemming archeologisch waardevol terrein (medebestemming)</i>	38

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **aan- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- b. **aan-huis-gebonden beroep**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.
- c. **antenne-installatie**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op gebruik voor (mobiele) telecommunicatie met bijbehorende apparatuurkast.
- d. **archeologisch waardevol terrein**
terrein met 'behoudenswaardige' oudheidkundige resten van "(inter)nationaal belang".
- e. **bedrijf**
onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.
- f. **begane grond**
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.
- g. **bestemmingsvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
- h. **bijgebouw**
een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.
- i. **bouwgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
- j. **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.
- k. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- l. **bouwvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- m. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

- n. detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- o. dienstverlening**
het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes en instellingen inzake welzijn en gezondheidszorg.
- p. gebied met mogelijke archeologische waarde**
gebied waar naar verwachting terreinen met 'behoudenswaardige oudheidkundige resten van (inter)nationaal belang' voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld.
- q. gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- r. hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- s. horecabedrijf**
een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:
- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.
- t. kantoor**
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard gelijk te stellen gebied.
- u. koffieshop**
een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruik ter plaatse.
- v. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.
- w. kunsthandel**
het in en verkopen, waaronder de uitstalling, van goederen met een overwegend artistieke waarde.
- x. nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen voor stadsverwarming en apparatuur voor telecommunicatie.
- y. peil**
- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.
- z. plan**
het bestemmingsplan 'Centrum Almere Haven' van de gemeente Almere, vervat in de plankaart en deze voorschriften.
- aa. plankaart**
de gewaarmerkte plankaart, archief nr. R.03.1.002, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

- bb. prostitutie**
het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.
- cc. prostituee**
degene die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.
- dd. reclameobjecten**
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen van bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden, nader te onderscheiden in:
- aankondigingborden;
- mupi's;
- billboards;
- reclame aan lichtmasten;
- gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen;
- tweevlaksborden.
- ee. seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan:
- *seksbioscoop*
een bijzondere seksinrichting in een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk vertoningen van erotisch-pornografische aard worden gegeven door middel van projectoren.
- *seksautomatenhal*
een bijzondere seksinrichting in een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk vertoningen van erotisch-pornografische aard worden gegeven door middel van automaten.
- *seks theater*
een bijzondere seksinrichting in een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk vertoningen van erotisch-pornografische aard worden gegeven anders dan door audiovisuele apparatuur of automaten.
- *prostitutiebedrijf*
een voor het publiek toegankelijke (besloten) ruimte, waarin prostitutie plaatsvindt, zoals een seksclub, privéhuis, raamprostitutiebedrijf of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- *seksclub*
een prostitutiebedrijf met een horecavergunning.
- *privéhuis*
een prostitutiebedrijf zonder horecavergunning.
- *erotische massagesalon*
een prostitutiebedrijf zonder horecavergunning, waar hoofdzakelijk erotische massage wordt gegeven.
- *raamprostitutiebedrijf*
een prostitutiebedrijf zonder horecavergunning, voorzien van één of meer etalages (ook wel genoemd raambordeel). Een etalage is een ruimte met één of meer ramen, waarachter de prostituee tracht de aandacht van passanten te trekken.
- *parenclub*
een bijzonder soort seksinrichting, waarin gelegenheid wordt geboden tot het leggen van contacten met anderen, teneinde te komen tot het verrichten van seksuele handelingen.
- ff. seksshop**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen van erotische dan wel pornografische aard.
- gg. staat van horeca-activiteiten**
de Staat van horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

hh. watersportcentrum

centrum gericht op watersport, waterrecreatie, toerisme en/of informatic, met inbegrip van daarmee verband houdende reparatie, verhuur, in- en verkoop (waaronder de uitstalling) van goederen.

ii. woning

een (gedeelte van een) gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de goot- c.q. boeibordhoogte van een gebouw

de goothoogte wordt bepaald door de horizontale snijlijn van gevelvlak, c.q. scheidingswand en dakvlak tot aan peil, met dien verstande dat de hoogste snijlijn bij lessenaarsdaken niet wordt beschouwd als goot; indien zich op enige zijde van het gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot c.q. het boeibord van de dakkapel als goot- c.q. boeibordhoogte aangemerkt.

4. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.

5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.

6. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 3 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. wonen, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de boven de begane grond gelegen bouwlagen;
 - b. de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 - de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
 - maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning als zodanig mag worden gebruikt.
 - c. detailhandel, kantoren, dienstverlening en horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - d. een seksshop, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "seksshop" (C55);
 - e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden;
 - f. een onderdoorgang voor het openbaar vervoer, dan wel verblijfsgebied, ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "overbouwing".

Horecadoeleinden (medebestemming)

2. Voor zover de gronden met de bestemming Centrumdoeleinden volgens de aanduiding op de kaart mede zijn bestemd voor Horecadoeleinden, zijn tevens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7 van deze voorschriften van toepassing.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Centrumdoeleinden tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Centrumdoeleinden zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. voor wat betreft de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 16;
 - b. met betrekking tot de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "overbouwing" dient ter plaatse van het openbaar vervoertracé een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een hoogte van ten minste 4,50 meter.

Vrijstellingsbevoegdheid koffieshop

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, juncto het bepaalde in artikel 20 leden 1 en 3 sub d., voor de vestiging van één koffieshop.

Procedure

8. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 7 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.

Artikel 4 Gemengde Doeleinden (GD)

Doelcindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - het hiervoor gebruikte vloeroppervlak niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van de woning;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de beroeps- of bedrijfsactiviteit door de bewoner wordt uitgeoefend.
 - c. kantoren en dienstverlening;
 - d. sociaal-medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke/religieuze, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede aan dergelijke voorzieningen ondergeschikte horeca;
 - e. kunst- en cultuurgerelateerde bedrijvigheid en detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "kunst- en cultuurgerelateerde bedrijvigheid en kunsthandel" (GDkc);
 - f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "detailhandel" (GDdh) en met dien verstande dat:
 - het gebruik beperkt blijft tot de omvang zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - indien het feitelijke gebruik van de betreffende gronden wordt gewijzigd in een andere, krachtens dit bestemmingsplan toegestane functie, een nieuwe functiewijziging naar detailhandel niet meer is toegestaan;
 - g. een watersportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "watersportcentrum" (GDws);
 - h. een amusements- en kansspelhal, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "amusements- en kansspelhal" (GDak);
 - i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Horecadoeleinden (medebestemming)

2. Voor zover de gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden volgens de aanduiding op de kaart mede zijn bestemd voor Horecadoeleinden, zijn tevens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7 van deze voorschriften van toepassing.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, met dien verstande dat voor wat betreft de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in artikel 16 geldt.

Vrijstellingsbevoegdheid koffieshop

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, juncto het bepaalde in artikel 20 leden 1 en 3 sub d., voor de vestiging van één koffieshop.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsdoeleinden

8. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin, dat op de gronden die zijn bestemd voor Gemengde Doeleinden de vestiging mogelijk wordt van bedrijven genoemd in bijlage 2, alsmede voor naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - het niet betreft geluidzoneringsplichtige bedrijven;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

Procedure

9. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 7 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.
10. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 8 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 1.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. (woon)zorgcentrum, voorzieningen voor (sociaal)medische, educatieve, (sociaal)culturele, levensbeschouwelijke/religieuze, sport- en recreatieve doeleinden;
 - b. detailhandel, kantoren, dienstverlening en horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "centrumdoeleinden" (Mc) en uitsluitend op de begane grond;
 - c. aan het gebruik zoals genoemd in sub a. van dit lid dienstbare en ondergeschikte vormen van horeca en detailhandel;
 - d. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Horecadoeleinden (medebestemming)

2. Voor zover de gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden volgens de aanduiding op de kaart mede zijn bestemd voor Horecadoeleinden, zijn tevens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7 van deze voorschriften van toepassing.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, met dien verstande dat voor wat betreft de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in artikel 16 geldt.

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor
 - a. wonen;
 - b. de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - het hiervoor gebruikte vloeroppervlak niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouwing;
 - ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis gebonden beroep wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - de beroeps- of bedrijfsactiviteit door de bewoner wordt uitgeoefend.
 - c. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen.

Horecadoeleinden (medebestemming)

2. Voor zover de gronden met de bestemming Woondoeleinden volgens de aanduiding op de kaart mede zijn bestemd voor Horecadoeleinden, zijn tevens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7 van deze voorschriften van toepassing.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Woondoeleinden tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Woondoeleinden zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.

Gebruiksbeplating

6. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, indien en voorzover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. de beroeps of bedrijfsactiviteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 7 Horecadoeleinden (medebestemming)

Doelendomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Horecadoeleinden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, bestemd voor:
 - a. een horecabedrijf behorend tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:
 - de horecafunctie uitsluitend op de begane grond wordt uitgeoefend;
 - het gebruik geen onevenredige hinder voor bestaande woningen veroorzaakt en geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - b. een seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "seksinrichting" (Hsi);
 - c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, met dien verstande dat voor wat betreft de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in artikel 16 geldt.

Vrijstellingsbevoegdheden Staat van Horeca-activiteiten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 sub a., juncto het bepaalde in artikel 20 lid 1., teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in een categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. lid 1 sub a., juncto het bepaalde in artikel 20 lid 1., teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze en/of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.
5. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden zoals bedoeld in lid 4 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de horecabedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horecabedrijven daartoe aanleiding geeft.
7. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 6 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 1.

Artikel 8 Garages en bergingen (G)

Doeleindenschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Garages en bergingen (G) zijn bestemd voor:
 - a. de stalling van vervoermiddelen;
 - b. berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen, tenzij op de kaart de subbestemming "parkeergarage" (Gpg) is aangegeven;
 - c. overbouwning met woningen, uitsluitend ter plaatse van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing "woondoeleinden" (Gpgwd);
 - d. bijbehorende voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

- 2 Op de gronden met de bestemming Garages en bergingen zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

- 3 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.

Artikel 9 Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG), zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, waaronder begrepen fiets- en voetpaden, alsmede voor parkeerplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling, kunstobjecten, haltevoorzieningen, overkappingen, kiosken, nutsvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en water.
2. De verwerkelijking van de bestemming binnen het op de plankaart met 'aanwijzing ex art.13 WRO' aangeduide gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Verblijfsgebied tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Verblijfsgebied zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend duikers, bruggen, straatmeubilair en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.

Vrijstellingsbevoegdheid jongerenontmoetingsplaatsen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor een gebouw van een jongerenontmoetingsplaats, waarvan de hoogte ten hoogste 3.50m mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15m².
7. De volgende eisen worden gesteld aan een dergelijke vrijstelling:
 - de plaats moet makkelijk bereikbaar zijn voor jongeren uit de directe omgeving;
 - in de directe nabijheid moet sprake zijn van activiteit;
 - de ontmoetingsplek moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben;
 - de plek moet bij voorkeur meerdere in- en uitgangen hebben;
 - de omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende ruimte is voor meerdere groepen jongeren;
 - de plaats moet minimaal 50.00m van woonbebouwing worden gerealiseerd.

Procedure

8. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen, haltevoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en daarbijbehorende beplantingen.
2. De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met de subbestemming Vov zijn bestemd voor een openbaar vervoerstracé en kruisingen daarvan met andere wegen.

Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

3. Voor zover de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bushokjes en andereabri's;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bewegwijzeringsportalen, verkeerslichten en straatmeubilair en voorzieningen ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling.
6. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 16.

Artikel 11 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, water, aanleg- en vissteigers, speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden alsmede voor bermen en bermsloten.
2. De verwerkelijking van de bestemming binnen het op de plankaart met 'aanwijzing ex art.13 WRO' aangeduide gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

Waterkeringsdoeleinden

3. Voor zover de gronden met de bestemming Groenvoorzieningen tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoeleinden, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

4. Op de gronden met de bestemming Groenvoorzieningen zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

5. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.

Vrijstellingsbevoegdheid jongerenontmoetingsplaatsen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor een gebouw van een jongerenontmoetingsplaats, waarvan de hoogte ten hoogste 3.50m mag bedragen en de oppervlakte ten hoogste 15m².
7. De volgende eisen worden gesteld aan een dergelijke vrijstelling:
 - de plaats moet makkelijk bereikbaar zijn voor jongeren uit de directe omgeving;
 - in de directe nabijheid moet sprake zijn van activiteit;
 - de ontmoetingsplek moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben;
 - de plek moet bij voorkeur meerdere in- en uitgangen hebben;
 - de omvang dient zodanig te zijn dat er voldoende ruimte is voor meerdere groepen jongeren;
 - de plaats moet minimaal 50.00m van woonbebouwing worden gerealiseerd.

Procedure

8. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21, lid 2.

Artikel 12 Water

Doelcindsomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor waterpartijen, wateraanvoer en -afvoer, vervoer over water, alsmede voor de waterberging en kunstobjecten.

Waterkeringsdoelcinds

2. Voor zover de gronden met de bestemming Water tevens liggen binnen de bestemming Waterkeringsdoelcinds, zijn eveneens de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 van deze voorschriften van toepassing.

Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

3. Op de gronden met de bestemming Water zijn eveneens van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. keermuren voor de waterbeheersing;
 - b. oeverbeschoeiingen;
 - c. duikers;
 - d. bruggen;
 - e. (aanleg)steigers;met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.

Artikel 13 Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Waterkeringsdoeleinden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en secundair voor de overige daaraan gegeven bestemmingen.
2. Op en nabij de gronden met de bestemming Waterstaatsdoeleinden is de Keur van het Waterschap van toepassing.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Waterkeringsdoeleinden

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waterkeringsdoeleinden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege de samenvallende bestemmingen

4. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

5. Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenoemde bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de daarbij eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Gebied met mogelijke archeologische waarde (medebestemming)

Doeleindenschrijving

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² zijn slechts toelaatbaar indien daarvoor door burgemeester en wethouder vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
3. Het bepaalde in lid 2 geldt niet voor bestaande bouwwerken, mits de oppervlakte hiervan niet wordt uitgebreid en mits er geen ondergrondse werkzaamheden worden verricht. Het bepaalde in lid 2 geldt evenmin wanneer op grond van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Aanlegvoorschriften

4. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren met een omvang van 1000m² of meer, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - a. het ophogen van de bodem;
 - b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 150cm ten opzichte van het maaiveld;
 - d. het rooien van bos of bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. het aanleggen van bos;
 - f. het verlagen van het waterpeil;
 - g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - i. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarde in het gebied kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing:
 - wanneer de archeologische waarden blijkens rapportage van een deskundige adviesinstantie en conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - wanneer op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - wanneer op basis van archeologisch onderzoek, waardering en selectie, conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat de archeologische waarden al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, mogen worden verstoord.
6. Het verbod als bedoeld in lid 4 is evenmin van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud van de gronden betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
7. Binnen een Gebied met mogelijke archeologische waarde zal de aanlegvergunning alleen worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Wijzigingsbevoegdheid

8. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
 - a. de bestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde" van de kaart wordt verwijderd, indien door middel van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, geen archeologische waarden zijn vastgesteld;
 - b. de bestemming "Gebied met mogelijke archeologische waarde" wordt veranderd in de bestemming "Archeologisch waardevol terrein", met dien verstande dat:
 - op de betreffende gronden door aanvullend archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, terreinen met archeologische waarden zijn vastgesteld.
 - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de voorschriften van toepassing zijn die zijn genoemd in bijlage 3 van deze voorschriften.
9. De wijziging wordt niet uitgevoerd dan nadat de provincie Flevoland schriftelijk om advies is gevraagd.

Procedure

10. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 8 wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 1.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 15 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften weergegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwperceel volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer of getal in een cirkel, geeft - tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling - de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen in meters aan.
2. In het geval op de kaart verschillende maximale bouwhoogten zijn aangegeven heeft het hoogste maximum betrekking op niet meer dan de helft van het bestemmingsvlak en geldt het laagste maximum voor het overige bestemmingsvlak.
3. De in lid 1 en 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.
4. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Maxima voor:	bouwhoogte
Gebouwen	zie kaart
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	
- erf- en terreinafscheidingen op gronden met de bestemming Woondoeleinden, voorzover deze zijn gelegen voor de voorgevellijn	1.00 m;
- erf- en terreinafscheidingen elders	2.00 m;
- lichtmasten	9.00 m;
- lichtmasten ten behoeve van sport	15.00 m;
- ballenvangers ten behoeve van sport	8.00 m;
- overig straatmeubilair	6.00 m;
- speeltoestellen	4.50 m;
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast	15.00 m;
- schotelantennes	6.00 m;
- tuinmeubilair	2.00 m;
- kunstobjecten	15.00 m;
- vlaggenmasten	6.00 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3.00 m.

Artikel 17 Overschrijding bouwgrenzen

1. De voorgevelrooilijn en/of bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 3.00m bedraagt.
2. Voor stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken is overschrijding over de volledige gevelbreedte toegestaan; voor overige van de onder lid 1 genoemde overschrijdingen geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte.

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend - vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat, de reclameobjecten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.
2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure

3. Bij het verlenen van een vrijstelling wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.

Artikel 19 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Staat van Horeca-activiteiten

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de horecabedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horecabedrijven daartoe aanleiding geeft.

Antenne-installaties

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in het plan gelegen gronden te wijzigen voor het gebruik en de bouw van antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de antenne-installatie mag ten hoogste 5.00m bedragen, gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie;
 - b. de antenne-installaties dienen bij voorkeur op bestaande verticale elementen te worden geplaatst;
 - c. de gebruikers dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van elkaars installaties, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

Procedure

4. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 1.

Artikel 20 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - d. als opslagplaats voor brand- en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen vuurwerk;
 - e. voor seksinrichtingen, de daaraan verwante detailhandel en prostitutie.
3. Onder strijdig gebruik wordt eveneens in ieder geval verstaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken voor:
 - a. seksinrichtingen, met uitzondering van een seksclub als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub b.;
 - b. aan seksinrichtingen verwante detailhandel, met uitzondering van een seksshop als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub d.;
 - c. speelautomaten, met uitzondering van de amusements- en kansspelhal als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub h.;
 - d. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Procedure

6. Bij het verlenen van een vrijstelling wordt de procedure in acht genomen zoals bepaald in artikel 21 lid 2.

Artikel 21 Procedureregels

1. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
 - b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
 - e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht;
 - f. burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen naar voren gebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
 - g. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht meegedeeld;
 - h. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt door burgemeester en wethouders bekendgemaakt door de terinzagelegging daarvan met het wijzigingsplan en het desbetreffende bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor eenieder; burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving ervan tevens in de Staatscourant.
2. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
 - b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
 - e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Artikel 22 Overgangsbepalingen voor gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 23 Overgangsbepalingen voor bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 lid 4 en artikel 20 lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening gemeente Almere d.d. 22 juni 1998 ten aanzien van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten; en
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Artikel 26 Titel

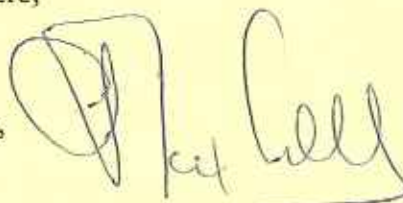
Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'Centrum Almere Haven'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Almere,
d.d. 16 juni 2005

de griffier,



de voorzitter,



15 NOV. 2005

Goedgekeurd Lelystad,
Nummer: R.O.V./a.S.031.054/A
Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de secretaris, de voorzitter,



Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

Ia. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

Ib *Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant;
- hotel;
- pension.

Ic *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder Ia en Ib met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- pizza-services;
- afhaalcentrum.

Categorie II 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie III 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4 lid 8 van deze voorschriften zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

SBI	VN	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222.6		Kleine drukkerijen en kopleerinstallaties	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproductie op zotten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B	TV- en radiozendstations	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			
9301.2		Chemische wasserijen en verversen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			

VN = volgnummer

Bijlage 3 Voorschriften bestemming archeologisch waardevol terrein (medebestemming)

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 14 lid 8 van deze voorschriften zullen de volgende voorschriften van toepassing zijn:

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Archeologisch waardevol terrein aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Archeologisch waardevol terrein

2. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien daarvoor door burgemeester en wethouder vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien het terrein door middel van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, voldoende is onderzocht en de eventuele bodemvondsten elders zijn onder gebracht.

Aanlegvoorschriften

3. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren met een omvang van 1000m² of meer, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - a. Het ophogen van de bodem;
 - b. Het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - c. Het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 150cm min maaiveld;
 - d. Het rooien van bos of bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. Het aanleggen van bos;
 - f. Het verlagen van het waterpeil;
 - g. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - h. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - i. Het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. Het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - k. Alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
4. Een aanlegvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 wordt alleen verleend indien:
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 - de vindplaats conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie door middel van een archeologische opgraving is veiliggesteld en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht (behoud *ex situ*).

Leidraad bij de beoordeling zal de in de toelichting gegeven omschrijving van de archeologische waarden zijn.

5. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- het normale onderhoud van de gronden betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Wijzigingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" van de kaart wordt verwijderd. Zij doen dat niet eerder dan nadat het archeologisch waardevol terrein door middel van een opgraving die voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is onderzocht en eventuele bodemvondsten elders zijn ondergebracht (behoud *ex situ*).
7. Burgemeester en wethouders gaan niet eerder over tot wijziging dan nadat de provincie Flevoland schriftelijk om advies is gevraagd.
8. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 6 dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
 - b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit;
 - e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht;
 - f. burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen naar voren gebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen;
 - g. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht meegedeeld;
 - h. het besluit van Gedeputeerde Staten wordt door burgemeester en wethouders bekendgemaakt door de terinzagelegging daarvan met het wijzigingsplan en het desbetreffende bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor eenieder; burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving ervan tevens in de Staatscourant.

