

VOORSCHRIFTEN, behorende bij het plan tot regeling der
bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11
van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders"
Middengebied

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

<i>Begripsomschrijvingen</i>	art. 1
<i>Wijze van meten</i>	art. 2
<i>Algemene bouwbepalingen</i>	art. 3
<i>Vrijstellingen</i>	art. 4

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

<i>Leidingenstraat</i>	art. 5
<i>Recreatie (R)</i>	art. 6
<i>Bos (BOS)</i>	art. 7
<i>Verkeer</i>	art. 8
<i>Water (≈)</i>	art. 9
<i>Gebruiksbepalingen</i>	art. 10

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

<i>Overgangsbepalingen</i>	art. 11
<i>Strafbepalingen</i>	art. 12
<i>Slotbepaling</i>	art. 13

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan

het plan tot regeling der bebouwing en der bestemming van gronden ex artikel 11 van de Wet openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" en vervat in de gewaarmerkte kaart(en) en voorschriften.

2. bouwperceel

de aaneen gesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestand of op te richten bouwwerk of complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

3. bouwgrens

een uit de plankaart en uit de voorschriften voortvloeiende lijn die de grens vormt van gronden waarop bebouwing is toegestaan.

4. peil

de hoogte van:

- de kruin van de weg ter plaatse van het bouwwerk, indien de hoofdtoegang van het bouwwerk direct grenst aan de weg;
- de hoogte van het terrein na het bouwrijp maken daarvan.

5. bouwwerk

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

6. gebouw

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

7. hoofdgebouw

een gebouw, dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin niet zijn begrepen aangebouwde gebouwen met een zelfstandig dak, die rechtstreeks van buiten toegankelijk zijn en naar de verschijningsvorm ondergeschikte ruimten vormen.

8. bijgebouw

een gebouw, met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien het is aangebouwd rechtstreeks van buiten toegankelijk is.

9. bedrijfswooning/dienstwooning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die daar met het oog op de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf of het functioneren van de desbetreffende vestiging aanwezig is.

10. *hoofdfietsroute*

een pand dat dient voor (brom)fietzers en voor zover nodig voor ander langzaam verkeer en voor bedienend verkeer.

11. *beplanting*

alle vormen van gewas.

Voor zover en zolang de gemeentelijke indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden wordt verstaan onder:

12a. *de gemeente*

het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders".

12b. *burgemeester en wethouders*

de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" gehoord het Dagelijks Adviescollege.

12c. *de gemeenteraad*

de landdrost van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders" in overeenstemming met de Adviesraad.

Voor zover en zolang de provinciale indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden, wordt verstaan onder:

13a. *Gedeputeerde Staten*

de Minister van Binnenlandse Zaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:

- a. het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren op de begane grond bouwlaag;
- b. de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat:
 - bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen en
 - autoboxen, schuren en bergingen, voor zover deze groter zijn dan 6 m² aaneengesloten, bij een berekening van de inhoud van een woning buiten beschouwing blijven;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt;
- d. de gothoogte c.q. boeihoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat:
 - bij bouwwerken, waarop één of meer dakkapellen over meer dan 50% van de dakbreedte en binnen 1.00 m uit de betreffende gevel aanwezig zijn, de genoemde hoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak van de dakkapel(len);
 - bij bouwwerken, die geen gebouwen zijn en die niet zijn voorzien van een aanwijsbaar dakvlak, de genoemde hoogte wordt gemeten overeenkomstig de bouwhoogte;
- e. de breedte van een bouwwerk wordt gemeten van en tot de buitenkant van de buitenste zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat bij niet evenwijdig lopende zijgevels het gemiddelde tussen de grootste en de kleinste breedte wordt gemeten;
- f. de afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.

Artikel 3 Algemene bouwbe­palingen

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bouwwerk dient te worden gebouwd binnen:
 - de in deze voorschriften uitdrukkelijk aangegeven goothoogten c.q. boei­boordhoogten of bouwhoogten;
 - de overige uit deze voorschriften en uit de kaart voortvloeiende bouw­grenzen;
- b. indien op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aan­gegeven, mag van het oppervlak van de betreffende gronden ten hoogste dat percentage worden bebouwd;
- c. binnen een afstand van 400.00 m uit het hart van Rijksweg 6 zijn woningen, onderwijsruimten of kantoorruimten niet toelaatbaar;
- d. tenzij in dit plan uitdrukkelijk anders wordt bepaald, mag een bouwhoogte een voorgeschreven goothoogte c.q. boei­boordhoogte van 3.00 m of minder met niet meer dan 2.50 m en een voorgeschreven goothoogte c.q. boei­boordhoogte van meer dan 3.00 m met niet meer dan 4.50 m overschrijden.

2. De in lid 1 bedoelde bouw­grenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. topgevels en dakkapellen;
- b. delen van een bouwwerk die gezamenlijk de bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het grondoppervlak van dat bouwwerk;
- c. delen van gebouwen, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 25 m² en niet meer dan 20% van het grondoppervlak van het gebouw en waarvan de hoogte niet meer dan 2.50 m bedraagt, alsmede delen van gebouwen, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1.00 m x 1.00 m bedraagt;
- d. ondergrondse leidingen;
- e. gevelbekledingen, gevelversieringen en afvoerkanalen, die een bouw­grens met niet meer dan 0.12 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, die voor zover zij niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toe­gankelijke verhardingen zijn bestemd, de bouw­grens met niet meer dan 1.00 m overschrijden;
- g. overstekende daken, overstekende goten, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen, luifels, hijsin­richtingen, laadbuizen, stort­goten, stort- en zuigbuizen, die een bouw­grens met niet meer dan 1.50 m overschrijden en die niet lager aangebracht worden dan 4.20 m boven een rijweg en niet lager dan 2.20 m boven andere gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd;

Artikel 4 Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in dit plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, meetstations voor stadsverwarming, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefoocellen, openbare toiletgebouwtjes en gemaalgebouwtjes, mits:
 - het grondoppervlak van een gebouw niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - de goothoogte c.q. boeihoogte van de gebouwen niet meer dan 3.00 m bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3 (Algemene bouwbe­palingen) voor het bouwen van bouwwer­ken met een hogere goot- c.q. boeihoogte of met een groter bebouwingspercentage, dan voortvloeit uit het bepaalde in lid 1 van dat artikel, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van hetgeen uit dat lid voortvloeit;
- c. het bepaalde in artikel 6 (Recreatie) lid 2 en het bepaalde in artikel 7 (Bos) lid 2, voor het bouwen van gebouwen op de gronden met de bestemming Recreatie en de aanwijzing "parkgebied" en de gronden met de bestemming Bos, mits van deze gebouwen het grondoppervlak ten hoogste 25 m² per gebouw, en de goothoogte c.q. boeihoogte ten hoogste 4.00 m bedraagt;
- d. het bepaalde in artikel 6 lid 2 voor het bouwen van windturbines mits daarvan:
 - de hoogte gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan : 35.00 m;
 - de afstand gemeten tot aan enige erfscheiding van het betreffende bouwperceel niet minder bedraagt dan 3,5 x de diameter van de wieken;
 - de afstand gemeten tot aan enige windturbine niet minder bedraagt dan 7 x de diameter van de wieken.

*Artikel 5 Leidingenstraat**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor het transport van energie en stoffen door gebruik te maken van leidingen en kabels.

Voorzieningen

2. Op deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. beplantingen en verhardingen.

3. Op deze gronden zijn voorzieningen die verband houden met de doeleinden waarvoor de gronden eveneens zijn bestemd, en die in het betreffende artikel zijn genoemd, slechts toelaatbaar indien en voor zover:

- a. de belangen van de leidingenstraat een voorziening gedogen;
- b. de betreffende leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken, als genoemd in lid 2, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het toegelaten grondoppervlak bedraagt:
 - van een gebouw ten hoogste : 20 m²;
- b. de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van gebouwen ten hoogste : 4.00 m;
- c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 x 1.00 m ten hoogste: 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste : 4.00 m.

*Artikel 6 Recreatie (R)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor recreatie, onderscheiden in recreatie met bebouwde voorzieningen R en recreatie/parkgebied zonder bebouwde voorzieningen R (:·).

Voorzieningen

2. Op gronden die voor recreatie zijn bestemd, zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. gebouwen (waaronder dienstwoningen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor ontspanningsactiviteiten op de gronden met de gelijknamige aanwijzing;
- b. beheersgebouwen op de gronden met de aanwijzing "ontspanningsactiviteiten";
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor openbare nutsbedrijven;
- d. waterlopen, beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. de in lid 2 genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien en voor zover gronden beschikbaar blijven voor een hoofdfietsroute binnen een afstand van 20.00 m uit de gelijknamige aanwijzing;
- b. de gronden met de gelijknamige aanwijzing dienen beschikbaar te blijven voor een parkgebied (:·).

Bouwvoorschriften

5. Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. het toegelaten aantal woningen bedraagt:

- per instelling ten hoogste	één;
------------------------------	------
- b. de toegelaten voorgevelbreedte bedraagt:

- van dienstwoningen ten minste	5.00 m;
---------------------------------	---------
- c. de toegelaten inhoud bedraagt:

- van een dienstwoning ten minste	150 m ³ ;
- van een dienstwoning ten hoogste	750 m ³ ;
- d. het toegelaten (gezamenlijk) grondoppervlak bedraagt:

- van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor openbare nutsbedrijven ten hoogste	40 m ² ;
- van bijgebouwen bij een woning ten hoogste	40 m ² ;
- van een gebouw ten behoeve van recreatie ten hoogste	200 m ² ;
- van een beheersgebouw ten hoogste	500 m ² ;
- e. de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:

- van niet in een gebouw opgenomen woningen ten hoogste	6.00 m;
- van gebouwen voor openbare nutsbedrijven ten hoogste	4.00 m;
- van overige gebouwen ten hoogste	4.00 m;

- g. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
- van gebouwde erfafscheidingen ten hoogste 2.00 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste 10.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4.00 m.

*Artikel 7 Bos (BOS)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor houtproductie, recreatie en natuurontwikkeling.

Voorzieningen

2. Op gronden die voor bos zijn bestemd, zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. water(lopen), beplantingen en verhardingen.

Ruimtelijke indeling

3. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. de met de in lid 1 genoemde bestemming verband houdende vormen van gebruik zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover daardoor natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast en de natuur(bos)-ontwikkeling niet onevenredig in de weg wordt gestaan;
- b. de dit artikel genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien en voor zover gronden beschikbaar blijven voor:
 - een hoofdfietsroute binnen een afstand van 20.00 m uit de gelijknamige aanwijzing;
 - een openbaar vervoersbaan binnen 100.00 m uit de gelijknamige aanwijzing.

Bouwvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 x 1.00 m ten hoogste 6.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4.00 m.

*Artikel 8 Verkeer**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Voorzieningen

2. Op de gronden die voor verkeersdoeleinden zijn bestemd zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor verkeersdoeleinden met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor openbare nutsbedrijven;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. beplantingen en verhardingen.

3. Op de gronden, die voor leidingenstraat, alsmede voor de in lid 1 genoemde doeleinden zijn bestemd, zijn de in lid 2 genoemde voorzieningen slechts toelaatbaar, indien en voor zover het bepaalde in artikel 5 (leidingenstraat) lid 3 en lid 4 in acht wordt genomen.

Ruimtelijke indeling

4. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. de op de kaart aangegeven dwarsprofielen moeten in acht worden genomen;
- b. de gronden met de gelijknamige aanwijzing dienen beschikbaar te blijven voor een openbaar vervoersbaan.

Bouwvoorschriften

5. Bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de toegelaten inhoud bedraagt:
 - van een gebouw voor verkeersdoeleinden ten hoogste 60 m³;
 - van een gebouw voor openbare nutsbedrijven ten hoogste 60 m³;
- b. de toegelaten goothoogte c.q. boeihoogte bedraagt:
 - van gebouwen voor verkeersdiensten ten hoogste 3.00 m;
 - van gebouwen voor openbare nutsbedrijven ten hoogste 3.00 m;
- c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste 15.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10.00 m.

*Artikel 9 Water (≈)**Doeleindenomschrijving*

1. De gronden op de plankaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor water.

Voorzieningen

2. Op de gronden die zijn bestemd voor water zijn in verband met deze bestemming toelaatbaar:

- a. water ten behoeve van waterberging, waterhuishouding, recreatie en scheepvaartverkeer;
- b. gebouwen (met uitzondering van dienstwoningen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een openbaar nutsbedrijf;
- c. toiletgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. beplantingen en verhardingen.

3. Op de gronden, die voor leidingenstraat, alsmede voor de in lid 1 genoemde doeleinden zijn bestemd, zijn de in lid 2 genoemde voorzieningen slechts toelaatbaar, indien en voor zover het bepaalde in artikel 5 (leidingenstraat) lid 3 en lid 4 in acht wordt genomen.

Ruimtelijke indeling

4. Bij de ruimtelijke indeling van de in lid 1 genoemde gronden gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

- a. de dit artikel genoemde voorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien en voor zover gronden beschikbaar blijven voor:
 - een hoofdfietsroute binnen een afstand van 20.00 m uit de gelijknamige aanwijzing;
 - een openbaar vervoersbaan binnen 100.00 m uit de gelijknamige aanwijzing.

Bouwvoorschriften

5. bij het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de toegelaten bouwhoogte bedraagt:
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grondoppervlak van niet meer dan 1.00 m x 1.00 m ten hoogste 15.00 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10.00 m.

Artikel 10 Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plan te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of voor doeleinden die strijdig zijn met een uit het plan voortvloeiende bestemming, tenzij het betreft:

- a. het voortzetten van het gebruik dat reeds bij het van kracht worden van het plan daarmee in strijd is;
- b. het veranderen van het onder a genoemde (strijdige) gebruik in een gebruik dat in mindere mate in strijd is met het ingevolge dit plan toegelaten gebruik;
- c. het opslaan van goederen, noodzakelijk in verband met het realiseren of het instandhouden van een ingevolge dit plan toegelaten gebruik of een bestanddeel daarvan.

2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan:

- het gebruiken van de onbebouwde gronden als crossterrein voor gemotoriseerde voertuigen, uitstallingsplaats, opslagplaats of standplaats voor toer- of stacaravans, woonwagens en tenthuisjes, tenzij het een gebruik dat als zodanig uitdrukkelijk in de voorschriften (bestemming) is toegestaan of het één toercaravan op de grond bij een woning betreft.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 11 Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken die hetzij met ingang van de dag van tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan, hetzij in uitvoering zijn of gebouwd mogen worden krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, en met ten hoogste 10% van de inhoud worden uitgebreid;
- b. geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits de afwijkingen ten opzichte van het plan - behoudens een eventuele uitbreiding van ten hoogste 10% van de inhoud - niet worden vergroot en de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd; een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

Artikel 12 Strafbaarheid van overtredingen

Het overtreden van het bepaalde in artikel 10 (gebruiksbe-
palingen) lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruim-
telijke Ordening.

Artikel 13 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Middengebied".

Aldus vastgesteld door de Hoofddirecteur van de Rijksdienst
voor de IJsselmeerpolders d.d. 11 februari 1983


de Hoofddirecteur

Goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat
d.d. 3 juni 1983

de Minister

