

voorschriften

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

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.

(voor zover en zolang de gemeentelijke indeling voor de in het plan vervatte gronden nog niet heeft plaatsgevonden:)

2a. de gemeente

het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders".

2b. burgemeester en wethouders

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

2c. de gemeenteraad

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

3. 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.

4. gebouw

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

5. ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

6. bebouwingspercentage

een op de kaart aangegeven percentage, dat aangeeft welk gedeelte van de gronden, waarop bouwwerken toelaatbaar zijn, mag worden bebouwd; dit percentage is tevens van toepassing op elk binnen genoemde gronden gelegen perceel.

7. peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein na het bouwrijpmaken daarvan.

8. *bedrijfs-/dienstwoning*

een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is en dient voor de huisvesting van een zelfstandige huishouding en dat gelet op de bestemming en de ligging behoort bij een bedrijfsgebouw of een bedrijfsterrein dan wel bij een gebouw of een terrein waarin of waarop een instelling is gevestigd;

9. *een winkel(gebouw)*

een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is en dient voor detailhandel;

10. *toonzaal/showroom*

een (gedeelte van een) gebouw dat geschikt is en dient voor het te koop aanbieden, ten verkoop uitstellen, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers of voor het aanwenden in een andere onderneming;

11. *detailhandel*

het ondernemingsgewijze te koop aanbieden, ten verkoop uitstellen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, een en ander met uitzondering van straat- of rivierhandel;

12. *dienstverlening*

het ondernemingsgewijze leveren van diensten ter ontspanning of verzorging van personen dan wel tot onderhoud of herstel van goederen met inbegrip van horeca-activiteiten;

13. *ambachtelijke bedrijfsvoering*

het ondernemingsgewijze vervaardigen of bewerken van (ter plaatse opgeslagen) goederen, een en ander in hoofdzaak als handwerk of in verband met onderhoud en herstel van goederen, waarbij het accent niet ligt op massavervaardiging, als ook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het ten verkoop uitstellen, verkopen of leveren van (ter plaatse opgeslagen) goederen;

14. *industriële bedrijfsvoering*

het ondernemingsgewijze vervaardigen, bewerken, te koop aanbieden, verkopen of leveren van goederen, een en ander met uitzondering van het ten verkoop uitstellen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

15. *groothandel*

het ondernemingsgewijze te koop aanbieden, ten verkoop uitstellen, verkopen of leveren van goederen aan wederverkopers of voor het aanwenden in een andere onderneming;

16. *bedrijf categorie 1*

een vestiging, opgenomen in categorie 1 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard verspreid door een woonwijk of woonbuurt nodig en/of toelaatbaar zijn, alsmede elke andere vestiging die volgens een daartoe strekkend advies van de regionale inspecteur voor de Volkshuisvesting en Milieuhygiëne niet meer gevaar c.q. hinder oplevert voor het woon- of leefmilieu;

17. bedrijf categorie 2

een vestiging, opgenomen in categorie 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard geconcentreerd in een gedeelte van een woonwijk of woonbuurt nodig en/of toelaatbaar zijn, alsmede elke andere vestiging, die volgens een daartoe strekkend advies van de regionale inspecteur voor de Volkshuisvesting en Milieuhygiëne niet meer gevaar c.q. hinder oplevert voor het woon- of leefmilieu;

18. bedrijf categorie 3

een vestiging, opgenomen in categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard aan de rand van een woonwijk of woonbuurt nodig en/of toelaatbaar zijn, alsmede elke andere vestiging, die volgens een daartoe strekkend advies van de regionale inspecteur voor de Volkshuisvesting en Milieuhygiëne niet meer gevaar c.q. hinder oplevert voor het woon- of leefmilieu;

19. bedrijf categorie 4

een vestiging, opgenomen in categorie 4 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsvestigingen, in welke categorie de vestigingen zijn genoemd, die door hun aard gescheiden door bijvoorbeeld groenstroken van een woonwijk of woonbuurt nodig en/of toelaatbaar zijn, alsmede elke andere vestiging, die volgens een daartoe strekkend advies van de regionale inspecteur voor de Volkshuisvesting en Milieuhygiëne niet meer gevaar c.q. hinder oplevert voor het woon- of leefmilieu;

20. kernhoofdweg

een weg met gescheiden rijbanen en twee rijstroken per richting waarop geen rechtstreekse ontsluiting van woningen en andere gebouwen plaatsvindt, die uitsluitend dient voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van bromfietsen) en die de verbinding vormt tussen het regionale of landelijke wegennet enerzijds en de wijk- en buurtwegen anderzijds;

21. wijkweg

een weg met één rijbaan en één rijstrook per richting of met gescheiden rijbanen en twee rijstroken per richting, waarop geen rechtstreekse ontsluiting van woningen en andere gebouwen plaatsvindt, die uitsluitend dient voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van bromfietsen) en die de verbinding vormt tussen een kernhoofdweg en een buurtweg;

22. buurtweg

een weg met één rijbaan en één rijstrook per richting waarop rechtstreeks ontsluiting van woningen plaatsvindt, die dient voor alle verkeerssoorten en die de verbinding vormt tussen kernhoofdwegen en wijkwegen enerzijds en een woonbuurt anderzijds.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:

- a. het grondoppervlak van een bouwwerk wordt buitenwerks gemeten;
- b. de inhoud van een bouwwerk wordt buitenwerks en boven peil gemeten;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt;
- d. de goot- of 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 perceelsscheiding.

Artikel 3 *Bouwmogelijkheden*

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
 - a. de in deze voorschriften of op de kaart uitdrukkelijk aangegeven goot- of boeiboordhoogten of bouwhoogten;
 - b. de op de kaart achter de bestemmingsaanduiding in meters aangegeven goot- of boeiboordhoogten of bouwhoogten, voorzover deze hoogten niet uitdrukkelijk in de voorschriften of elders op de kaart zijn aangegeven;
 - c. de uit deze voorschriften en uit de kaart voortvloeiende bouwgrenzen.

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) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en die een goot- of boeiboordhoogte of een bouwhoogte overschrijden;
 - d. ondergrondse leidingen;
 - e. gevelbekledingen, gevelversieringen en afvoerkanalen; die een bouwrens met niet meer dan 0.12 m overschrijden;
 - f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, die voorzover zij niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd, de bouwrens met niet meer dan 1.00 m overschrijden;
 - g. overstekende daken, overstekende goten, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen, luifels, hijsinrichtingen, laadbuisen, stortgoten, stort- en zuigbuisen, die een bouwrens 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;
 - h. stoepen en stoeptreden, die niet worden aangebracht in gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd.

Artikel 4 Algemene bouwbepalingen

1. De voorzieningen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de op de kaart en de hierna gegeven bebouwingsvoorschriften:
 - a. woningen moeten aanéén of met een onderlinge afstand van tenminste 3.00 m worden gebouwd;
 - b. gevels van (representatieve) bedrijfsgebouwen, die naar een op de kaart aangegeven gevellijn zijn gekeerd, mogen over een afstand van niet meer dan 50% van de gevelbreedte achter die gevellijn worden gebouwd;
 - c. bedrijfsgebouwen moeten met inachtneming van het bepaalde met betrekking tot een gevellijn worden gebouwd in of op een afstand van tenminste 3.00 m uit een perceelsscheiding, tenzij in een bouw-grens wordt gebouwd;
 - d. tenzij daardoor een in dit plan gestelde maat wordt overschreden, mag een naar een weg gekeerde gevel, die gebouwd is binnen een afstand van 3.00 m uit een bestemmingslijn, worden veranderd, mits niet meer dan 40% van het geveloppervlak in de richting van de bestemmingslijn wordt verplaatst over een afstand van ten hoogste 2.00 m;
 - e. tenzij daardoor een in dit plan gestelde maat wordt overschreden mag een boven-beëindiging van een bouwwerk worden veranderd, mits niet meer dan 20% van het oppervlak van de boven-beëindiging in opwaartse richting wordt verplaatst over een afstand van ten hoogste 10% van de ter plaatse te meten hoogte;
 - f. tenzij in dit plan uitdrukkelijk anders wordt bepaald, mag een bouw-hoogte een voorgeschreven goot- of boeihoogte van 3.00 m of minder met niet meer dan 2.50 m en een voorgeschreven goot- of boeihoogte van meer dan 3.00 m met niet meer dan 4.50 m overschrijden.

Artikel 5 Bestemmingen

1. De gronden zijn bestemd voor de ingevolge de op de kaart aangegeven bestemmingen (voorschriften) toelaatbare voorzieningen en de ingevolge deze voorschriften toelaatbare voorzieningen.

2. Op de gronden met de bestemming bedrijfsvoering, zijn lawaaimakende bedrijven als genoemd in categorie A, voorkomend in de circulaire Industrielawaai d.d. 1 september 1979, dan wel als bedoeld in artikel 16 lid 2, van de Wet Geluidhinder, zoals deze luidt op de datum van de vaststelling van dit plan, niet toelaatbaar.

Artikel 5a Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden met de bestemming:

- "groendoeleinden", voor zover deze gronden zijn aangegeven met de aanwijzing "wijzigingsbevoegdheid", te wijzigen in een bestemming "bedrijfsvoering", mits daarbij wordt bepaald dat:

- a. het bepaalde op de plankaart met betrekking tot de bestemming bedrijfsvoering met de aanwijzing I van overeenkomstige toepassing is;
- b. de maximum bouwhoogte en het minimum en maximum bebouwingspercentage ten hoogste mag bedragen:
 - 12.00 m, 25 en 75.

2. Het plan wordt uitsluitend gewijzigd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking vermeldt de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede na de Raadscommissie belast met ruimtelijke ordening ter zake te hebben gehoord;
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- g. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 6 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:

- a. het gebruiken van de onbebouwde gronden als 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 toer-, caravan op de grond bij een woning betreft;
- b. het voor het uitoefenen van detailhandel gebruiken van (de bouwwerken op) gronden bestemd voor bedrijfsvoering, die niet (mede) voor detailhandel zijn bestemd tenzij als nevenactiviteit van ondergeschikt belang in direct verband met de soort van bedrijfsvoering;
- c. het voor het uitoefenen van detailhandel gebruiken van (de bouwwerken op) gronden bestemd voor bedrijfsvoering die niet (mede) voor detailhandel zijn bestemd tenzij het betreft detailhandel in automobielen, caravans, boten, niet voor huishoudelijk gebruik bedoelde motoren en machines, niet voor modelbouw bedoelde bouwmaterialen, brandgevaarlijke goederen en milieuverstorende goederen;
- d. het gebruik van een tot een bedrijf behorend bouwwerk voor niet bedrijfsgebonden recreatie (sportbeoefening).

3. Burgermeester en wethouders, c.q. de Landdrost, gehoord het Dagelijks Adviescollege, 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 gerechtvaardigt wordt.

Artikel 7 Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken die hetzij met ingang van de dag van terziesielegging 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 8 Strafbaarheid van overtredingen

Het overtreden van het bepaalde in artikel 6 lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "De Vaart-II".

Aldus vastgesteld door de Hoofddirecteur van de Rijksdienst
voor de IJsselmeerpolders d.d. 21 juli 1982

de Hoofddirecteur

Goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat
d.d. 30 december 1982, nr. A 53411

de Minister