



regels

---



# Inhoud van de regels

|                    |                                                              |        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                     | blz. 3 |
| Artikel 1          | Begrippen                                                    | 3      |
| Artikel 2          | Wijze van meten                                              | 7      |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                     | 9      |
| Artikel 3          | Bedrijf                                                      | 9      |
| Artikel 4          | Bos                                                          | 9      |
| Artikel 5          | Detailhandel - Volumineuze detailhandel                      | 10     |
| Artikel 6          | Gemengd-1                                                    | 11     |
| Artikel 7          | Gemengd-2                                                    | 14     |
| Artikel 8          | Groen                                                        | 14     |
| Artikel 9          | Maatschappelijk - Justitieel                                 | 15     |
| Artikel 10         | Verkeer                                                      | 15     |
| Artikel 11         | Verkeer - Railverkeer                                        | 16     |
| Artikel 12         | Verkeer - Verblijfsgebied                                    | 16     |
| Artikel 13         | Water                                                        | 17     |
| Artikel 14         | Wonen                                                        | 18     |
| Artikel 15         | Wonen - Uit te werken bestemming                             | 21     |
| Artikel 16         | Centrum-1 - Uit te werken bestemming                         | 23     |
| Artikel 17         | Centrum-2 - Uit te werken bestemming                         | 24     |
| Artikel 18         | Gemengd-1 - Uit te werken bestemming                         | 25     |
| Artikel 19         | Gemengd-2 - Uit te werken bestemming                         | 27     |
| Artikel 20         | Leiding - gas                                                | 28     |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                                       | 29     |
| Artikel 21         | Antidubbeltelregel                                           | 29     |
| Artikel 22         | Algemene regels in verband met de uit te werken bestemmingen | 30     |
| Artikel 23         | Algemene regels met betrekking tot het bouwen                | 31     |
| Artikel 24         | Algemene ontheffingsbevoegdheden                             | 32     |
| Artikel 25         | Algemene wijzigingsregels                                    | 33     |
| Artikel 26         | Werking wettelijke regelingen                                | 33     |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>                              | 35     |
| Artikel 27         | Overgangsrecht                                               | 35     |
| Artikel 28         | Slotregel                                                    | 35     |

## Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging".
2. Staat van Horeca-activiteiten.
3. Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1. plan

het bestemmingsplan Warande fase 1 van de gemeente Lelystad.

### 1.2. de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Warande fase 1, bestaande uit 2 kaartbladen.

### 1.3. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.4. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.5. aan-huis-verbonden beroep

de in bijlage 3 genoemde dienstverlenende beroepen, die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.7. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.8. bebouwingsgrens

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, welke lijn tevens dient als hoofdoriëntatie voor hoofdgebouwen.

### 1.9. bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen.

### 1.10. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### 1.11. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.12. bestemmingsvlak

een vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.13. Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.14. bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

**1.15. bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16. bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor de toegekende functies geschikt of geschikt te maken is.

**1.17. bouwmarkt**

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en/of doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

**1.18. bouwperceel**

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

**1.19. bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel

**1.20. bouwvlak**

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak.

**1.21. bouwwerk**

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

**1.22. bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.23. dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

**1.24. detailhandel**

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

**1.25. detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

**1.26. dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, make-larskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

**1.27. gebouw**

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

**1.28. geluidshinderlijke inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.29. hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.30. horecabedrijf**

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

**1.31. kampeermiddelen**

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.32. kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.33. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

de in bijlage 3 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

- a. het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
- b. er geen reclameobjecten worden aangebracht;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal 2 werkplekken;
- d. het niet gaat om vormen van horeca;
- e. er geen onevenredige verkeers- en of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
- f. het gaat niet om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
- g. er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden geproduceerd, bewerkt of hersteld.

**1.34. kunstobject**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

**1.35. maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, recreatie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

**1.36. nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.37. onderbouw**

een gedeelte van een gebouw afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

**1.38. overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.39. peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.40. praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.41. reclameobjecten**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen van bouwwerken ten behoeve van reclamedoelinden.

**1.42. seksinrichting**

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

**1.43. Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" die van deze regels deel uitmaakt.

**1.44. Staat van Horeca-activiteiten**

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.45. stallingsgarage**

aanbouw of bijgebouw bedoeld voor het parkeren van een of meer motorvoertuigen welke aan één zijde tot op de erfgrans mag worden gebouwd.

**1.46. verkoopvloeroppervlak (vvo)**

de oppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

**1.47. woning**

een (deel van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.48. woonbuurt**

een woonbuurt is het geheel van woonmilieus en individuele woningen.

**1.49. woonmilieu**

een woonmilieu is het geheel van woningkenmerken en omgevingskenmerken op basis van fysieke en sociale elementen, waarmee een gebied zich onderscheidt van andere gebieden.

**1.50. woon-werkwoningen**

een woning waarin wonen plaats vindt gecombineerd met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uit categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, daaronder begrepen het gebruik ten behoeve van ateliers, kantoren, dienstverlening, showrooms en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

**1.51. zijerf**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

**1.52. zolder**

een constructie op de bovenste bouwlaag van een gebouw, welke over een oppervlakte van minder dan tweederde deel van het grondoppervlak van dat gebouw tevens een voor mensen toegankelijke ruimte vormt.

**1.53. zonegrens industrielawaai**

de zonegrens industrielawaai, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1. afstand

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

### 2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.5. goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.6. inhoud van een bouwwerk

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

### 2.7. oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.8. vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "biomassacentrale": een biomassacentrale;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan.

#### 3.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

### Artikel 4 Bos

#### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkbossen en grootschalig groen;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "ketelhuis": maximaal twee ketelhuisen ten behoeve van de energievoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding "lanen" voor een (ongelijkvloerse) verkeersverbinding met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief voet- en fietspaden;
- e. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" tevens voor een (ongelijkvloerse) doorgaande fietsverbinding met een breedte van ten minste 3 m;
- f. alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, verhardingen ten behoeve van lokaal verkeer, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

#### 4.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen en overkappingen geldt een bouwhoogte van ten hoogste 4 m en een bebouwingspercentage per bestemmingsvlak van ten hoogste 5%;
- b. binnen elk parkbos kan één Jongeren ontmoetingsplek worden gebouwd ten behoeve van jongeren met bijbehorende voorzieningen;
- c. de bouwhoogte van een Jongeren ontmoetingsplek bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "ketelhuis" bedraagt ten hoogste 600 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "ketelhuis" bedraagt ten hoogste 12 m.

## **Artikel 5    Detailhandel - Volumineuze detailhandel**

### **5.1.      Bestemmingsomschrijving**

De voor Detailhandel - Volumineuze detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen, met per bedrijf een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 800 m<sup>2</sup>;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca": één horecavestiging behorend tot categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;

alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

### **5.2.      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte" mag in afwijking van de bouwhoogte op de plankaart een oppervlak van ten hoogste 105 m<sup>2</sup> worden bebouwd tot een bouwhoogte van ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- h. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt ten hoogste 30 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



## Artikel 6 Gemengd-1

### 6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33, waarbij geldt dat het aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen tezamen ten hoogste 555 bedraagt;
- atelierruimte, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 350 m<sup>2</sup>;
- alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding "woningtype 5", per woning de gronden in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 1 parkeerplaats per woning;
- ter plaatse van de aanduiding "woningtype 6" per woning de gronden in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 2 parkeerplaatsen per woning.

### 6.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1. Hoofdgebouwen

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- de voorgevel wordt alleen gebouwd in of achter de bebouwingsgrens;
- verder geldt het volgende:
  - de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste de in tabel 6.1 aangegeven afstand;
  - de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan het in tabel 6.1 aangegeven bebouwingspercentage;
  - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste de in tabel 6.1 aangegeven afstand;

**Tabel 6.1**

| woningtype | afstand hoofdgebouw en aan- of uitbouwen ten opzichte van de achterste perceelsgrens | maximale bebouwingspercentage hoofdgebouw | afstand hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen            | afstand stallingsgarage tot voorste perceelsgrens |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 5          | minimaal 7 m                                                                         | 40%                                       | 0 m                                                                                    | minimaal 6 m                                      |
| 6          | minimaal 7 m                                                                         | 30%                                       | - vrijstaand: minimaal 3 m aan beide zijden<br>- twee-onder-een-kap: 3 m aan één zijde | minimaal 11 m                                     |

- ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding" wordt het hoofdgebouw voorzien van:
  - een kap waarbij geldt dat bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedraagt en;
  - een teruggelegen dakopbouw waarbij geldt dat deze ten minste 2,5 m achter de voorgevel wordt gebouwd en waarbij de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 13 m.

#### 6.2.2. Stallingsgarages

- stallingsgarages mogen aan één zijde van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- de afstand van de stallingsgarage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste de in tabel 6.1 aangegeven afstand;
- stallingsgarages mogen op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- stallingsgarages mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

### 6.2.3. *Bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages*

- a. bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages, worden ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages, mogen in de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd indien zij achter de stallingsgarage worden gebouwd.

### 6.2.4. *Aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. zij worden gebouwd in of achter de bebouwingsgrens;
- b. zij worden gebouwd tussen de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de diepte van de aan- of uitbouw ten hoogste 2 m bedraagt;
- d. de breedte van de aan- of uitbouw ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt.

### 6.2.5. *Aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen, niet zijnde stallingsgarages, aan de zijgevels van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. de aan- of uitbouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de in tabel 6.1 aangegeven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen.

### 6.2.6. *Aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. de afstand van de aan- of uitbouw tot de achterste perceelsgrens ten minste de in tabel 6.1 aangegeven afstand bedraagt;
- b. de diepte van de aan- of uitbouw ten hoogste 4 m bedraagt.

### 6.2.7. *Overige bouwregels*

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw zal voldoen aan de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven bedraagt ten hoogste 12 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw elders bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 5 m.

### 6.2.8. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de bebouwingsgrens niet meer dan 1 m en achter deze bebouwingsgrens niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

### 6.3. Ontheffing van de bouwregels

6.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.7 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, mits:

- a. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) mindervalide(n);
- b. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond middels een daartoe strekkende verklaring van het Centraal Indicatie-orgaan voor de Zorg.

6.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.4 sub a en toestaan dat erkers en overkappingen worden gebouwd voor de bebouwingsgrens, mits de afstand van de erker of overkapping tot de voorste perceelsgrens ten minste 1,5 m bedraagt.

6.3.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.1 voor het verschuiven van de aanduidingsgrenzen met ten hoogste 25%, mits zulks noodzakelijk is voor een technisch betere realisering van bouwwerken of indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang is.

### 6.4. Specifieke procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 6.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meerdere dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing.

### 6.5. Specifieke gebruiksregels

#### 6.5.1. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is enkel toegestaan, indien de omvang van de functie niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat inclusief eventuele aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en 100 m<sup>2</sup> voor aan-huis-verbonden beroepen. Detailhandel is niet toegestaan.

#### 6.5.2. Bijzondere gebruiksverboden

- a. het is verboden om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen;
- c. het is verboden een gebouw groter dan 12 m<sup>2</sup> te gebruiken als dierenverblijf.

## Artikel 7 Gemengd-2

### 7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. dienstverlening;
- c. medische voorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. informatiecentrum;
- f. broedplaats voor kunst en creativiteit;
- g. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. ten hoogste één uitkijktoren;
- i. een entreeportaal;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, fiets- en voetpaden, verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

### 7.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van een uitkijktoren bedraagt ten hoogste 16 m;
- f. de bouwhoogte van een entreeportaal bedraagt ten hoogste 8 m;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 8 Groen

### 8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeren": tevens voor ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden": uitsluitend de bescherming van archeologische waarden.

### 8.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden" mag niet worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.b mogen kunstobjecten, kunstuitingen, speeltoestellen en lichtmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 16 m worden gebouwd.

### 8.3. Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden" mogen:

- a. geen bodemversturende werkzaamheden, ophoogwerkzaamheden en werkzaamheden die grondwaterspiegelveranderingen tot gevolg hebben worden uitgevoerd;
- b. geen verhardingen, kabels en leidingen, waterpartijen, diepwortelende beplanting en riolering worden aangelegd.

## Artikel 9 Maatschappelijk - Justitieel

### 9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Justitieel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een justitiële inrichting;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, water, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

### 9.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 30 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (brom)fiets- en voetpaden, langzaamverkeertunnels, bruggen, geluidswerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, groen, water, reclameobjecten en parkeervoorzieningen.

### 10.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

### 11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "station" tevens voor een station met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder ten hoogste één horecavestiging behorend tot categorie 1 uit de Staat van Horeca-activiteiten en detailhandel, en waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte per detailhandelsvestiging ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding "wegen" tevens voor een (ongelijkvloerse) verkeersverbinding met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "lanen" tevens voor een (ongelijkvloerse) verkeersverbinding met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief voet- en fietspaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" tevens voor een (ongelijkvloerse) doorgaande fietsverbinding met een breedte van ten minste 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tevens voor wateraanvoer- en afvoer, waterberging en verkeer te water;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, geluidswerende voorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 11.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient de vrije doorvaarthoogte, gemeten vanaf het waterpeil, ten behoeve van het bepaalde in lid 11.1 sub f ten minste 1,8 m te bedragen;
- b. de vrije doorrijhoogte ten dienste van de wegen, lanen en langzaamverkeersverbindingen dient ten minste 4,6 m te bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

### 12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, (brom)fiets- en voetpaden, geluidswerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, groen, water, reclameobjecten en parkeervoorzieningen.

### 12.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1. Gebouwen

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten algemene nutte, zoalsabri's en telefooncellen en ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

#### 12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van reclameobjecten bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of wegverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 13 Water

### 13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. het behouden en/of herstel en/of ontwikkeling van de actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
- d. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "wegen" in ieder geval voor een(ongelijkvloerse) verkeersverbinding met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- e. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "lanen" tevens voor een (ongelijkvloerse) verkeersverbinding met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief voet- en fietspaden;
- f. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" tevens voor een (ongelijkvloerse) doorgaande fietsverbinding met een breedte van ten minste 3 m;

alsmede voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, keermuren voor de waterbeheersing, steigers, groenvoorzieningen, kunstwerken ten behoeve van de wateraan- en afvoer, de waterberging en sierwater en nutsvoorzieningen.

### 13.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bruggen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 13.3. Wijzigingsbevoegdheid waterwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van waterwoningen binnen de bestemming water, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "waterwoningen" woningen mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
  1. de inhoud van de woningen per woning ten hoogste 650 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de woningen mogen steeds aan slechts één van beide oevers worden gebouwd; tussen woningen aan verschillende oevers van dezelfde vaart dient steeds een zone van 50 m te worden aangehouden waarbinnen beide oevers onbebouwd blijven;
  3. de waterwoning beslaat ten hoogste 35 % van de totale breedte van de betreffende vaart.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33, waarbij geldt dat het aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen tezamen ten hoogste 555 bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": voor gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeren": tevens voor parkeervoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- e. ten plaatse van de aanduiding "woningtype 1" per woning de gronden in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 1 parkeerplaats per woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding "woningtype 4" per woning de gronden in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 1,5-1,8 parkeerplaatsen per woning;
- g. ter plaatse van de aanduiding "woningtype 3" en "woningtype 6" per woning de gronden in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 2 parkeerplaatsen per woning.

### 14.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 14.2.1. Hoofdgebouwen

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 24 m over 50% van het uitgeefbaar gebied;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- d. de voorgevel wordt alleen gebouwd in of achter de bebouwingsgrens;
- e. per op de plankaart aangeduid woningtype geldt:
  1. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste de in tabel 14.1 aangegeven afstand;
  2. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan het in tabel 14.1 aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
  3. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste de in tabel 14.1 aangegeven afstand;

**Tabel 14.1**

| woningtype | afstand hoofdgebouw en aan- en uitbouwen ten opzichte van de achterste perceelsgrens | maximale bebouwingspercentage hoofdgebouw | afstand hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen        | afstand stallingsgarage tot voorste perceelsgrens |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1          | 0 m                                                                                  | 75%                                       | 0 m                                                                                | minimaal 6 m                                      |
| 2          | vervallen                                                                            | vervallen                                 | vervallen                                                                          | vervallen                                         |
| 3          | 0 m                                                                                  | 60%                                       | 0 m                                                                                | minimaal 6 m                                      |
| 4          | 0 m                                                                                  | 30%                                       | vrijstaand: minimaal 3 m aan beide zijden<br>twee-onder-een-kap: 3 m aan één zijde | minimaal 6 m                                      |
| 5          | minimaal 6 m                                                                         | 45%                                       | 0 m                                                                                | minimaal 6 m                                      |
| 6          | minimaal 7 m                                                                         | 30%                                       | vrijstaand: minimaal 3 m aan beide zijden<br>twee-onder-een-kap: 3 m aan één zijde | minimaal 11 m                                     |



*14.2.2. Stallingsgarages*

- a. stallingsgarages mogen aan één zijde van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de afstand van de stallingsgarage tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste de in tabel 14.1 aangegeven afstand;
- c. stallingsgarages mogen op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. stallingsgarages mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

*14.2.3. Bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages*

- a. bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages, worden ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. bijgebouwen, niet zijnde stallingsgarages, mogen in de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd indien zij achter de stallingsgarage worden gebouwd.

*14.2.4. Aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. zij worden gebouwd in of achter de bebouwingsgrens;
- b. zij worden gebouwd tussen de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de diepte van de aan- of uitbouw ten hoogste 2 m bedraagt;
- d. de breedte van de aan- of uitbouw ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt.

*14.2.5. Aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen, niet zijnde stallingsgarages, aan de zijgevels van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. de aan- of uitbouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de in tabel 14.1 aangegeven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen.

*14.2.6. Aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw*

Voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw geldt dat:

- a. de afstand van de aan- of uitbouw tot de achterste perceelsgrens ten minste de in tabel 14.1 aangegeven afstand bedraagt;
- b. de diepte van de aan- of uitbouw ten hoogste 4 m bedraagt.

*14.2.7. Overige bouwregels*

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw zal voldoen aan de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven bedraagt ten hoogste 12 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw elders bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 5 m.

*14.2.8. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. overkappingen worden gebouwd achter de bebouwingsgrens;
- b. de oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. overkappingen worden plat afgedekt;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de bebouwingsgrens niet meer dan 1 m en achter deze bebouwingsgrens niet meer dan 2 m;
- f. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

### 14.3. Ontheffing van de bouwregels

14.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2.7 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, mits:

- a. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) mindervalide(n);
- b. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond middels een daartoe strekkende verklaring van het Centraal Indicatie-orgaan voor de Zorg.

14.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2.4 sub a en toestaan dat erkers en overkappingen worden gebouwd voor de bebouwingsgrens, mits de afstand van de erker of overkapping tot de voorste perceelsgrens ten minste 1,5 m bedraagt.

14.3.3. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2.5 sub a en b en toestaan dat erkers worden gerealiseerd binnen de in sub a en b genoemde maten, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1,5 m bedraagt.

14.3.4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het verschuiven van de aanduidingsgrenzen met ten hoogste 25%, mits zulks noodzakelijk is voor een technisch betere realisering van bouwwerken of indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt van belang is.

### 14.4. Specifieke procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 14.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meerdere dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen over het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing.

### 14.5. Specifieke gebruiksregels

#### 14.5.1. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is enkel toegestaan, indien de omvang van de functie niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat inclusief eventuele aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en 100 m<sup>2</sup> voor aan-huis-verbonden beroepen. Detailhandel is niet toegestaan.

#### 14.5.2. Bijzondere gebruiksverboden

- a. het is verboden om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen;
- c. het is verboden een gebouw groter dan 12 m<sup>2</sup> te gebruiken als dierenverblijf.

## Artikel 15 Wonen - Uit te werken bestemming

### 15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33, voor ten hoogste 2.253 woningen met de bijbehorende voor- en andere tuinen;
  - b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder sport en recreatieve voorzieningen met ondergeschikte horeca;
  - c. verkeer en verblijf;
  - d. groenvoorzieningen en water;
- alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

### 15.2. Uitwerkingsregels

15.2.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 15.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van artikel 22 en de volgende regels:

#### 15.2.2. Algemeen

Het referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van de gronden met de in lid 15.1 genoemde bestemming wordt als volgt omschreven:

- a. de ruimtelijke dragers van het woongebied worden gevormd door de lanen, vaarten als lijnvormige elementen en de plassen, interieurs als vlakvormige elementen; daarnaast kunnen drie ruimtelijke eenheden of schaalniveaus worden onderkend;
- b. de woonbuurten onderling zijn in ruimtelijk opzicht gescheiden door de lanen en vaarten, of grenzen aan de grootschalige groenvoorzieningen met de bestemming Bos;
- c. de inrichting van het woongebied in het noordwestelijk deel van het plangebied (de waterkop) wordt gekenmerkt door het water in de vorm van havenbekkens die in open verbinding staan met de Lage Dwaarsvaart en het Havendiep;
- d. ter plaatse van de aanduiding "zonder woningen en geluidgevoelige objecten" mogen geen woningen en geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

#### 15.2.3. Woningen

De bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste 4 bouwlagen.

15.2.4. In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.3 geldt dat voor ten hoogste 10% van het met gebouwen te bebouwen oppervlak mag worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 8 bouwlagen.

#### 15.2.5. Eilandwonen

Ter plaatse van de aanduiding "eilandwonen" worden eilandwoningen gebouwd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan:
  - het wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33;
  - horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - detailhandel;
  - maatschappelijke voorzieningen;
- b. de wateroppervlakte bedraagt ten minste 25%;
- c. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen bedraagt ten hoogste 600 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.3 mag ten hoogste 15% van het aantal eilandwoningen worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 6 bouwlagen;
- e. er worden minimaal twee eilanden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de zichtlijnen vanuit de omgeving;
- f. parkeervoorzieningen mogen (semi)verdiept worden gebouwd.

#### 15.2.6. Verkeersinfrastructuur

De verkeersinfrastructuur wordt uitgewerkt als een raamwerk van hoofdwegen, wegen, lanen en langzaamverkeersverbindingen met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "hoofdwegen" wordt een doorgaande verkeersverbinding geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 60 m en ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken, inclusief (brom)fietspaden;
- b. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "wegen" worden verkeersverbindingen naar het centrumgebied geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "lanen" worden wegen geprojecteerd ter ontsluiting van de woonbuurten met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- d. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" wordt een doorgaande fietsverbinding geprojecteerd met een breedte van ten minste 3 m.

#### 15.2.7. Water

Ter plaatse van de aanduiding "oppervlaktewater" wordt ten minste 3% van de oppervlakte van de gronden met deze aanduiding gereserveerd voor water dat in open verbinding staat met de Lage Dwaarsvaart en het Havendiep.

#### 15.2.8. Buurtvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding "buurtvoorzieningen" worden maatschappelijke voorzieningen geprojecteerd. Tot de maatschappelijke voorzieningen behoren:

- a. scholen;
- b. sportvoorzieningen;
- c. kinderdagverblijven;
- d. wijkcentra;
- e. culturele voorzieningen;
- f. (para) medische en welzijnsvoorzieningen;
- g. atelierruimte;
- h. dienstverlening;
- i. kantoren;
- j. woningen;
- k. woon-werkunits;
- l. (startende) bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging".

15.2.9. Bij de voorzieningen bedoeld in lid 15.2.8 sub b en d is daaraan ondergeschikte horeca toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging bedragen.

15.2.10. Burgemeester en wethouders mogen de gronden met de aanduiding buurtvoorzieningen uitwerken ten behoeve van woningen of kantoren indien uit onderzoek naar de bevolkingsopbouw/groei is gebleken dat deze uitwerking geen onomkeerbare inbreuk maakt op het noodzakelijke voorzieningenniveau binnen het plangebied.

### 15.3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden als bedoeld in lid 15.1 mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### 15.4. Ontheffing voorlopig bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp, met inachtneming van het volgende:

- belanghebbenden worden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpuitwerkingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

## Artikel 16 Centrum-1 - Uit te werken bestemming

### 16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum-1 - Uit werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33;
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. horeca, behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. verkeer en verblijf;
- f. groenvoorzieningen en water;

alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

### 16.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 16.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van artikel 22 en de volgende regels:

- a. gebouwen worden in ten hoogste vier bouwlagen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de begane grondlaag is ten minste 3,6 m;
- c. gebouwen worden in bouwblokken gebouwd, waarbij gebouwen aan ten minste twee zijden van het bouwblok en voor zover grenzend aan of gelegen evenwijdig aan de bestemming Centrum-2-Uit te werken bestemming, een aaneengesloten rooilijn dienen te vormen; aan de overige zijde van de bouwblokken, de tussenstraatjes, mogen voor de gebouwen voortuinen aanwezig zijn met een diepte van ten hoogste 2 m;
- d. aan de binnenzijden van de bouwblokken worden woningen of groen geprojecteerd, met de daarbij behorende parkeer- en andere voorzieningen;
- e. in het openbaar gebied worden grachten, pleintjes en overige verblijfsvoorzieningen geprojecteerd;

### 16.3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden als bedoeld in lid 16.1 mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### 16.4. Ontheffing voorlopig bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp, met in achtneming van het volgende:

- belanghebbenden worden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpuitwerkingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

## Artikel 17 Centrum-2 - Uit te werken bestemming

### 17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum-2 - Uit te werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33;
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. horeca, behorend tot categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. verkeer en verblijf;
- f. groenvoorzieningen en water;

alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

### 17.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 17.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming artikel 22 en de volgende regels:

#### 17.2.1. Algemeen

- a. gebouwen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de voorste en achterste perceelsgrenzen dient ten minste 20 m te bedragen;
- c. woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
- d. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 bouwlagen bedragen;
- e. de hoogte van de begane grondlaag is ten minste 3,6 m;
- f. voor zover de gronden behorende bij een hoofdgebouw niet worden bebouwd, dienen de gronden te worden ingericht met groenvoorzieningen en (sier)water.

#### 17.2.2. Maatschappelijke voorzieningen

Tot de maatschappelijke voorzieningen behoren in elk geval een bibliotheek en (para)medische voorzieningen en een zwembad.

#### 17.2.3. Verkeersinfrastructuur

- a. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "wegen" worden verkeersverbindingen naar het centrumgebied geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "lanen" worden wegen naar het centrumgebied geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" wordt een doorgaande fietsverbinding geprojecteerd met een breedte van ten minste 3 m.

### 17.3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden als bedoeld in lid 17.1 mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### 17.4. Ontheffing voorlopig bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp, met in achtneming van het volgende:

- belanghebbenden worden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpuitwerkingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

## Artikel 18 Gemengd-1 - Uit te werken bestemming

### 18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 - Uit te werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup> per vestiging; het gezamenlijk oppervlak dient ten hoogste 90.000 m<sup>2</sup> te bedragen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. sport- en recreatie gerelateerde voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "ketelhuis": maximaal twee ketelhuizen ten behoeve van de energievoorziening;
- e. buitensportaccommodaties;
- f. bedrijven behorende tot categorie A, B1 en B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- g. verkeer en verblijf;
- h. groenvoorzieningen en water;

alsmede voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken ten behoeve van de wateraan- en afvoer, de waterberging en sierwater, en nutsvoorzieningen.

### 18.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 18.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van artikel 22 en de volgende regels:

#### 18.2.1. Gebouwen

- a. op de gronden worden uitsluitend hoofdgebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen bedraagt ten minste 2 bouwlagen en mag ten hoogste 4 bouwlagen bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "ketelhuis" bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de diepte van bouwpercelen bedraagt ten minste 50 m;
- e. de breedte van de bouwpercelen bedraagt ten minste 20 en ten hoogste 60 m;
- f. ten hoogste 50% van de breedte van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen;
- g. de afstand van gebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m ten hoogste 15 m;
- h. parkeervoorzieningen worden geprojecteerd op eigen terrein en worden in samenhang gesitueerd met het gebouw;
- i. het uitwerkingsplan kan de regel bevatten dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering van gebouwen ten behoeve van de inpassing van parkeervoorzieningen in relatie tot de situering van groenvoorzieningen en ruimtelijke uitstraling vanuit het openbaar gebied.

#### 18.2.2. Verkeersinfrastructuur

- a. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "wegen" worden verkeersverbindingen naar het centrumgebied geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "lanen" worden wegen geprojecteerd ter ontsluiting van de woonbuurten met een breedte van ten hoogste 18 m en ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" wordt een doorgaande fietsverbinding geprojecteerd met een breedte van ten minste 3 m.

#### 18.2.3. Lpg-vulpunt

Binnen het gebied met de aanduidingsgrens "GR contour" dient rekening te worden gehouden met het geldende groepsrisico van het lpg-vulpunt.



**18.3. Voorlopig bouwverbod**

Op de gronden als bedoeld in lid 18.1 mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

**18.4. Ontheffing voorlopig bouwverbod**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp, met in achtneming van het volgende:

- belanghebbenden worden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpuitwerkingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.



## Artikel 19 Gemengd-2 - Uit te werken bestemming

### 19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 - Uit te werken bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie A, B1 en B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. sport- en recreatie gerelateerde voorzieningen;
- e. buitensportaccommodaties;
- f. wonen en in samenhang met het wonen voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 1 lid 5 en 33;
- g. verkeer en verblijf;
- h. groenvoorzieningen en water;

alsmede voor de bij deze bestemming doeleinden behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken ten behoeve van de wateraan- en afvoer, de waterberging en sierwater, en nutsvoorzieningen.

### 19.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 19.1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van artikel 22 en de volgende regels:

#### 19.2.1. Gebouwen

- a. met het oog op het projecteren van grote aaneengesloten groenvoorzieningen worden clusters van bebouwing geprojecteerd;
- b. binnen de bebouwingsclusters worden kleinschalige groenvoorzieningen gesitueerd;
- c. woningen mogen zowel vrijstaand, aaneengesloten en gestapeld worden gebouwd;
- d. de hoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 bouwlagen.

#### 19.2.2. Verkeersinfrastructuur

- a. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "wegen" worden verkeersverbindingen naar het centrumgebied geprojecteerd met een breedte van ten hoogste 30 m en ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken, inclusief eventuele voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse of binnen een afstand van 60 m van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer" wordt een doorgaande fietsverbinding geprojecteerd met een breedte van ten minste 3 m.

#### 19.2.3. OV-baan

Ter plaatse van de aanduiding "ov-baan" wordt een verbinding ten behoeve van het openbaar vervoer geprojecteerd.

### 19.3. Voorlopig bouwverbod

Op de gronden als bedoeld in lid 19.1 mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### 19.4. Ontheffing voorlopig bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp, met in achtneming van het volgende:

- belanghebbenden worden gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld tegen het ontwerpuitwerkingsplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

## Artikel 20 Leiding - gas

### 20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - gas aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – binnen een afstand van 4 m medebestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 110 mm en een druk van ten hoogste 8 bar.

### 20.2. Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 20.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 20.3. Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende Bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

### 20.4. Aanlegregels

#### 20.4.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - gas in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 20.4.2. Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### 20.4.3. Voorwaarden voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 21 Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 22 Algemene regels in verband met de uit te werken bestemmingen

### 22.1. Toelaatbare aantallen en oppervlakten

Het toelaatbare aantal woningen, oppervlakten maatschappelijke voorzieningen (exclusief penitentiaire inrichtingen), detailhandel en kantoren, mag binnen de uit te werken bestemmingen niet meer bedragen, dan de in tabel 22.1 genoemde aantallen en oppervlakten.

**Tabel 22.1**

| functies | wonen          | maatschappelijke doeleinden | detailhandel         | kantoren              |
|----------|----------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| totalen  | 3.344 woningen | 51.560 m <sup>2</sup>       | 5.865 m <sup>2</sup> | 90.000 m <sup>2</sup> |

### Algemene uitwerkingsregel in verband met parkeren

Burgemeester en wethouders werken de in de artikelen 15 t/m 19 genoemde uit te werken bestemmingen uit met inachtneming van de volgende regel:

- in het plangebied gelden de in tabel 22.2 (parkeernorm per woning) en tabel 22.3 (parkeernorm naar functie) opgenomen parkeernormen.

**Tabel 22.2**

| type            | prijsklasse         | parkeernorm |
|-----------------|---------------------|-------------|
| woning duur     | ≥ 225.000           | 2           |
| woning midden   | < 225.000 < 150.000 | 1,8         |
| woning goedkoop | ≤ 150.000           | 1,6         |

**Tabel 22.3**

| functie                           | parkeernorm (parkeerplaatsen)                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - maatschappelijke doeleinden     | - scholen: 0,5 per lokaal + 0,5 per arbeidsplaats<br>- gezondheidszorg: 0,25 per 100 m <sup>2</sup> bvo + 0,4 per arbeidsplaats                                                                           |
| - sport en recreatieve doeleinden | - sociaal cultureel: 1 per 100 m <sup>2</sup> bvo<br>- sporthal: 3 per 100 m <sup>2</sup> bvo<br>- sportvelden: 20 per ha netto terrein<br>- clubaccommodatie en dergelijke: 2 per 100 m <sup>2</sup> bvo |
| detailhandel                      | 3,5 per 100 m <sup>2</sup> bvo + 0,4 per arbeidsplaats                                                                                                                                                    |
| bedrijven                         | 0,25 per 100 m <sup>2</sup> bvo + 0,4 per arbeidsplaats                                                                                                                                                   |
| horeca                            | 2 per 100 m <sup>2</sup> bvo                                                                                                                                                                              |

### 22.2. Afstemming externe veiligheid

Binnen een afstand van 30 m aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten vanuit het hart van de spoorlijn, worden geen kwetsbare functies, waaronder wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en detailhandel geprojecteerd.

### 22.3. Afstemming Wet geluidhinder

22.3.1. Binnen een afstand van 70 m aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten vanuit het hart van de spoorlijn, mogen geen geluidsgevoelige objecten worden geprojecteerd.

22.3.2. Burgemeester en wethouders werken de in de artikelen 15 t/m 19 genoemde bestemmingen zodanig uit, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevels van de woningen en andere geluidsgevoelige objecten ten hoogste 48 dB bedraagt. Onverminderd het bepaalde in het plan worden geluidsgevoelige objecten slechts gebouwd indien voldaan kan worden aan de vanwege de Wet geluidhinder gestelde voorwaarden.

## **Artikel 23 Algemene regels met betrekking tot het bouwen**

### **23.1. Bestaande maten**

23.1.1. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

23.1.2. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

23.1.3. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 23.1.1 en 23.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **23.2. Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### **23.3. Ondergronds bouwen**

Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen toelaatbaar zijn;
- b. de bouwhoogte van ondergrondse gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

## Artikel 24 Algemene ontheffingsbevoegdheden

24.1. Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing verlenen van de regels van het plan en van regels in uitwerkingsplannen op grond van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor gebouwen en ten hoogste 20% voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. afwijkingen van aantallen (waaronder aantallen woningen) met ten hoogste 10%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. de bouw van kunstobjecten voor zover deze kunstobjecten bijdragen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- e. de bouw van nutsgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlak van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

24.2. Ontheffing op grond van lid 24.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### Ontheffingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

24.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan en van het bepaalde in uitwerkingsplannen op grond van dit plan teneinde:

- a. bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" waarbij geldt dat Bevi-inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

### Ontheffingsbevoegdheid Lijst van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

24.4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 1 lid 33 teneinde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet voorkomen in de Lijst van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met wel op de genoemde lijst voorkomende activiteiten.

## Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

### 25.1. Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

- a. de overschrijdingen echter niet meer dan 30 m mogen bedragen;
- b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot of verkleind.

### 25.2. Wijzigingsbevoegdheid uitwisseling bestemmingen Bos en Water met uit te werken bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn uit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing bevoegd om:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste 20% van de gronden met de bestemming Water te wijzigen in de bestemming Bos, Wonen - Uit te werken bestemming, Centrum-1 en 2 - Uit te werken bestemming en Gemengd-2 - Uit te werken bestemming;
- b. per bestemmingsvlak ten hoogste 20% van de gronden met de bestemming Bos te wijzigen in de bestemming Water, Wonen - Uit te werken bestemming, Centrum-1 en 2 - Uit te werken bestemming en Gemengd-2 - Uit te werken bestemming;

met dien verstande dat:

- c. voor zover de gronden door de ligging van de bestemmingsvlakken een aaneengesloten water- en/of bosgebied vormen, wijziging niet tot gevolg mag hebben dat het bosgebied en/of water niet langer een aaneengesloten gebied vormen/vormt;
- d. voor wat betreft de wijziging van de bestemming Bos, de belangen van natuur en landschap niet onevenredig worden geschaad;
- e. voor wat betreft de wijziging van de bestemming Water de belangen van het waterbeheer niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 26 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### 27.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 27.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

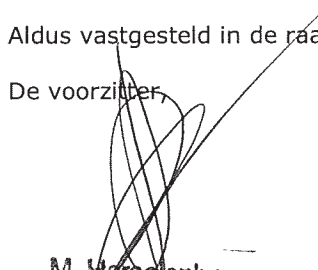
### Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam "Regels van het bestemmingsplan Warande fase 1".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24-11-2009.

De voorzitter,

De griffier,

  
M. Harselenberg  
Adviesbureau RBO  
Rotterdam / Middelburg

  
242.13188.00





bijlagen  
bij de regels

---



## Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Warande fase 1 van de gemeente Lelystad

### Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

|        |                                      |      |                       |
|--------|--------------------------------------|------|-----------------------|
| -      | niet van toepassing of niet relevant | o.c. | opslagcapaciteit      |
| <      | kleiner dan                          | p.c. | productiecapaciteit   |
| >      | groter                               | p.o. | productieoppervlak    |
| =      | gelijk aan                           | b.o. | bedrijfsoppervlak     |
| cat.   | categorie                            | v.c. | verwerkingscapaciteit |
| e.d.   | en dergelijke                        | u    | uur                   |
| kl.    | klasse                               | d    | dag                   |
| n.e.g. | niet elders genoemd                  | w    | week                  |
|        |                                      | j    | jaar                  |

| SBI-CODE         |        | OMSCHRIJVING                                                                                   | CATEGORIE |
|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                  | nummer |                                                                                                |           |
| 01               | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW                                        |           |
| 014              | 0      | Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:                                                   |           |
| 014              | 1      | - algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m <sup>2</sup>                             | B1        |
| 014              | 3      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>                         | B1        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 15               | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                                  |           |
| 151              | 0      | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                                       |           |
| 151              | 4      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                            | B2        |
| 1552             | 1      | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                                             | B1        |
| 1581             | 0      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week                          | B1        |
| 1584             | 0      | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                               |           |
| 1584             | 1      | - cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup> | B1        |
| 1584             | 5      | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                         | B1        |
| 1593 t/m<br>1595 |        | Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke                                                    | B1        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 17               | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                                      |           |
| 174, 175         |        | Vervaardiging van textielwaren                                                                 | B2        |
| 176, 177         |        | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                                    | B2        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 18               | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                                         |           |
| 181              |        | Vervaardiging kleding van leer                                                                 | B2        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 20               | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE                    |           |
| 203, 204,<br>205 | 1      | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>       | B2        |
| 205              |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                                       | B1        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 22               | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                                   |           |
| 2222.6           |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                                      | B1        |
| 2223             | A      | Grafische afwerking                                                                            | A         |
| 2223             | B      | Binderijen                                                                                     | B1        |
| 2224             |        | Grafische reproductie en zetten                                                                | B1        |
| 2225             |        | Overige grafische activiteiten                                                                 | B1        |
| 223              |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                                                           | A         |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 24               | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                                                          |           |
| 2442             | 0      | Farmaceutische productenfabrieken:                                                             |           |
| 2442             | 2      | - verbandmiddelenfabrieken                                                                     | B1        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 26               | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN                             |           |
| 2612             |        | Glas-in-lood-zetterij                                                                          | B1        |
| 2615             |        | Glasbewerkingsbedrijven                                                                        | B2        |
| 262, 263         | 0      | Aardewerkfabrieken:                                                                            |           |
| 262, 263         | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                                    | B1        |
| 267              | 0      | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                                |           |
| 267              | 2      | - indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                                                           | B2        |
| 2681             |        | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                            | B2        |
|                  |        |                                                                                                |           |
| 28               | -      | VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)                  |           |
| 281              | 1a     | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                                                   | B2        |

| SBI-CODE      |        | OMSCHRIJVING                                                                                           | CATEGORIE |
|---------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|               | nummer |                                                                                                        |           |
| 284           | B1     | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²                               | B2        |
| 2852          | 2      | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²                                            | B2        |
| 287           | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²                                           | B2        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 30            | -      | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                                         |           |
| 30            | A      | Kantoormachines- en computerfabrieken                                                                  | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 33            | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                                       |           |
| 33            | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke                            | B         |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 36            | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                                                   |           |
| 361           | 2      | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²                                                                     | A         |
| 362           |        | Fabricage van munten, sieraden en dergelijke                                                           | B1        |
| 363           |        | Muziekinstrumentenfabrieken                                                                            | B1        |
| 3661.1        |        | Sociale werkvoorziening                                                                                | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 40            | -      | PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER                                      |           |
| 40            | C0     | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:                                         |           |
| 40            | C1     | - < 10 MVA                                                                                             | B1        |
| 40            | D0     | Gasdistributiebedrijven:                                                                               |           |
| 40            | D3     | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A                                  | A         |
| 40            | D4     | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C                                  | B1        |
| 40            | E0     | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                                           |           |
| 40            | E2     | - blokverwarming                                                                                       | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 41            | -      | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER                                                                       |           |
| 41            | B0     | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                                                            |           |
| 41            | B1     | - < 1 MW                                                                                               | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 45            | -      | BOUWNIJVERHEID                                                                                         |           |
| 45            | 3      | Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²                                        | B1        |
| 453           |        | Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)                                                          | B1        |
| 453           | 2      | Elektrotechnische installatie                                                                          | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 50            | -      | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS                                      |           |
| 501, 502, 504 |        | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij) | B1        |
| 5020.4        | B      | Autobeklederijen                                                                                       | A         |
| 5020.5        |        | Autowasserijen                                                                                         | B1        |
| 503, 504      |        | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                                                | B1        |
|               |        |                                                                                                        |           |
| 51            | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                                                      |           |
| 5134          |        | Groothandel in dranken                                                                                 | C         |
| 5135          |        | Groothandel in tabaksproducten                                                                         | C         |
| 5136          |        | Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk                                                         | C         |
| 5137          |        | Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen                                                       | C         |
| 514           |        | Groothandel in overige consumentenartikelen                                                            | C         |
| 5148.7        | 0      | Groothandel in vuurwerk en munitie:                                                                    |           |
| 5148.7        | 1      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                                                        | B1        |
| 5153          | 0      | Groothandel in hout en bouwmaterialen:                                                                 |           |
| 5153          | 1      | - algemeen                                                                                             | C         |
| 5153          | 2      | - indien b.o. < 2.000 m²                                                                               | B1        |

| SBI-CODE |        | OMSCHRIJVING                                                                                                       |           |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | nummer |                                                                                                                    | CATEGORIE |
| 5153.4   | 4      | Zand en grind:                                                                                                     |           |
| 5153.4   | 6      | - indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>                                                                                 | <b>B1</b> |
| 5154     | 0      | Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                                                     |           |
| 5154     | 1      | - algemeen                                                                                                         | <b>C</b>  |
| 5154     | 2      | - indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                                                                               | <b>B1</b> |
| 5156     |        | Groothandel in overige intermediaire goederen                                                                      | <b>C</b>  |
| 5162     | 2      | Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m <sup>2</sup> , exclusief machines voor de bouwnijverheid | <b>C</b>  |
| 5162     |        | Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m <sup>2</sup> , exclusief machines voor de bouwnijverheid        | <b>B1</b> |
| 517      |        | Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)                                   | <b>C</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 52       | -      | REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN                                                                            |           |
| 527      |        | Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)                                         | <b>A</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 60       | -      | VERVOER OVER LAND                                                                                                  |           |
| 6022     |        | Taxibedrijven                                                                                                      | <b>B1</b> |
| 6024     | 0      | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>                                | <b>C</b>  |
| 603      |        | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen                                                                      | <b>B1</b> |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 63       | -      | DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER                                                                        |           |
| 6321     | 3      | Caravanstalling                                                                                                    | <b>B1</b> |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 64       | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                                                                           |           |
| 641      |        | Post- en koeriersdiensten                                                                                          | <b>C</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 71       | -      | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN                                                  |           |
| 711      |        | Personenautoverhuurbedrijven                                                                                       | <b>B2</b> |
| 712      |        | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)                                                 | <b>C</b>  |
| 713      |        | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                                                                       | <b>C</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 72       | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                                                                          |           |
| 72       | A      | Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke                                                     | <b>A</b>  |
| 72       | B      | Switchhouses                                                                                                       | <b>B1</b> |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 73       | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                                                                        |           |
| 732      |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                                                                 | <b>A</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 74       | -      | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                                                                  |           |
| 7481.3   |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                                                                    | <b>C</b>  |
| 7484.4   |        | Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke                                                                       | <b>A</b>  |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 90       |        | MILIEUDIENSTVERLENING                                                                                              |           |
| 9001     | B      | Rioolgemalen                                                                                                       | <b>B1</b> |
|          |        |                                                                                                                    |           |
| 93       | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                                                                                            |           |
| 9301.3   | A      | Wasverzendinrichtingen                                                                                             | <b>B1</b> |

SBI 93/SvB f  
okt. 2007



## Bijlage 2. 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:

#### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

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

#### *1b. Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

#### *1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### Categorie 2 "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;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### Categorie 3 "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-/dansevenementen).

## **Bijlage 3. Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

### **Aan-huis-verbonden beroepen**

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts enz.

Advies en ontwerp bureaus, waaronder:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

### **Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

- kledingmakerij;
- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, zoals:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn auto- en motorreparatiebedrijven uitgezonderd.

Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Onderwijs, zoals:

- autorijschool;
- naaicursus;
- computercursus.

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgezonderd.

kaart(en)

---