

Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan deelgebied 1 Warande

Vastgesteld



Uitwerkingsplan deelgebied 1 W arande

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Relatie met het geldende bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Wonen	7
Hoofdstuk 3 Slotregel	11
Artikel 4 Slotregel	11
Bijlage	13
Bijlage 1 Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	14

Regels

(vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan Uitwerkingsplan deelgebied 1 Warande van de gemeente Lelystad;

1.2 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.UP00003-VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

de in 'Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' genoemde dienstverlenende beroepen, die in een woning of bijgebouw door de bewoner worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.5 bijbehorend bouwwerk;

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak;

1.6 buidelwoning

een niet zelfstandige woning waarbij sprake is van inwoning dan wel bijwoning, bestaande uit minimaal een woonkamer, een slaapkamer en een toiletruimte;

1.7 moederplan

het bestemmingsplan Warande fase 1, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2009, waarvan het plan een uitwerking is;

1.8 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.9 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel twee of meer huishoudens in het geval een deel van de woonruimte wordt gebruikt als buidelwoning;

Artikel 2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Ten aanzien van het plan geldt dat, behoudens het bepaalde in dit plan, de regels behorende bij het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' 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 en bed and breakfast en/of in combinatie met een buidelwoning, met dien verstande dat het aantal woningen, met de bijbehorende voor- en andere tuinen, niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder sport en recreatieve voorzieningen met ondergeschikte horeca;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eilandwonen' gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan:
 - wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - detailhandel;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 2. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen bedraagt ten hoogste 600 m²;
 3. de wateroppervlakte bedraagt ten minste 25%;
 4. minimaal 2 eilanden moeten worden gerealiseerd;
 - d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water;
- alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 4;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt voor ten hoogste 10% van het bestemmingsvlak dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 8;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eilandwonen' worden eilandwoningen gebouwd, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a ten hoogste 15% van het aantal eilandwoningen mag worden gebouwd tot ten hoogste 6 bouwlagen;
 2. parkeervoorzieningen (semi)verdiept mogen worden gebouwd;
- d. de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m.

3.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste die afstand die noodzakelijk is voor het vereiste aantal opstelplekken voor auto's op het eigen erf;
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende regels:
 1. ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1;
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel gelden de volgende regels:
 1. de breedte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1;
 3. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot openbaar gebied mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal per bouwperceel ten hoogste 2 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.
- e. een carport dient te voldoen aan de volgende regels:
 1. de oppervlakte zal ten hoogste 25 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte zal ten hoogste 3 m bedragen;
 3. de carport dient gerealiseerd te worden achter de voorgevel of het verlengde daarvan, tenzij:
 - in de bestaande situatie een aan- of uitbouw of een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, en/of;
 - de carport wordt geplaatst vóór een garage;
 - de carport niet is voorzien van nieuwe/toegevoegde wanden;in welk geval een carport vóór de voorgevel gerealiseerd mag worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 3.2.1 sub d en sublid 3.2.2 sub c.3 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel bijbehorend bouwwerk tot openbaar gebied;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e in die zin dat de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, tot de perceelsgrens wordt verkleind;

- c. sublid 3.2.2 sub b.1 ten behoeve van het bebouwen van het achtererfgebied tot ten hoogste 60%, mits:
 - 1. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) mindervalide(n);
 - 2. de noodzaak van de extra bebouwing wordt aangetoond middels een daartoe strekkende verklaring van het Centraal Indicatieorgaan voor de Zorg;
- d. sublid 3.2.3 sub a ten behoeve van het per hoofdgebouw oprichten van een niet-overdekt zwembad, mits:
 - 1. het zwembad op het achtererfgebied van een hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 - 2. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - 3. de bouwhoogte van het zwembad, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer bedraagt dan 0,50 m;
 - 4. de bruto-oppervlakte (uitwendig gemeten constructie) van het zwembad niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied van de woning;
 - 5. ten hoogste 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
 - 6. de afstand van het zwembad tot enige perceelsgrens ten minste 1,50 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van het hoofdbouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 100 m², indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
 - 3. meer bedraagt dan 50 m², indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- b. het gebruiken of laten gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m².
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de bed and breakfast voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal acht slaapplekken in ten hoogste vier van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf zijn toegestaan;
 - 2. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
 - 3. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht worden voor de voorziening;
 - 4. er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig is, of dat uit een parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. De parkeernorm, zowel op eigen terrein als in de directe omgeving, is 1 parkeerplaats per gastenkamer;
 - 5. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast, waarbij reclame maximaal een oppervlakte van 0,5 m² mag bedragen;
 - 6. de bed and breakfast dient door in ieder geval één bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 3 Slotregel

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het 'Uitwerkingsplan deelgebied 1 Warande'.

Bijlage

(vastgesteld)

**Bijlage 1 Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en
kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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, massagesalon, spirituele functies 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, waaronder:

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.

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

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

Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, waaronder:

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

In ieder geval zijn auto- en motorreparatiebedrijven uitgezonderd.

Overige dienstverlening, waaronder:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

Onderwijs, waaronder:

- autorijschool;
- naaicursus;
- computercursus;
- internetbedrijven;

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgesloten.

