

# Regels



## HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, genoemd in bijlage 1 dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

3. bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4. bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

6. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

7. bijgebouw:

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

8. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een standplaats.

9. bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

10. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

11. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

12. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

13. bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

14. 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.

15. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

16. de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Maranatha locatie, bestaande uit de kaart RP 34-226-5-7174

17. erf:

het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

18. gebouw

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

19. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

20. het plan

het bestemmingsplan Maranatha locatie van de gemeente Lelystad.

21. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

22. kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

23. kap:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

24. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 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 een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

- a. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- b. 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;
- c. het niet gaat om vormen van horeca;
- d. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

- e. er geen onevenredige verkeers- en of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
- f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;

25. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

26. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

27. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

28. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

29. 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;

30. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

31. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

32. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



## **Artikel 2. Wijze van meten**

### 2.1. Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. De 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. De 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3. De oppervlakte van een bouwwerk:

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

4. De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

5. De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

6. De afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens;

7. De goothoogte van een gebouw:

van de hoogte van de horizontale snijlijn van het dakvlak met het gevelvlak tot aan het peil, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

8. De oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.2. Uitzonderingen voor ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.





## HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

### Artikel 3. Groen

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. bermen en beplanting;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. waterlopen en waterpartijen;
  - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. verhardingen;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstobjecten.

#### 3.2. Bouwregels

##### *3.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

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

- a. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### 3.3. Gebruiksregels

##### *3.3.1. Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

##### *3.3.2. Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

##### *3.3.3. Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 3.4. Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 3.3.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;

- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;
- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

### 3.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 4. Tuin

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;  
met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2. Bouwregels

#### 4.2.1. *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

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

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel ten hoogste 2 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- c. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

### 4.3. Gebruiksregels

#### 4.3.1. *Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### 4.3.2. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

#### 4.3.3. *Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 4.4. ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 4.3.3. is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;

- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

4.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 5. Verkeer en Verblijf**

### 5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Verkeer en Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2. Bouwregels

#### *5.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

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

- a. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 5.3. Gebruiksregels

#### *5.3.1. Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### *5.3.2. Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.3.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

#### *5.3.3. Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.3.1. , indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 5.4. Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 5.3.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;

- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

5.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 6. Wonen 1

### 6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Wonen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2. Bouwregels

#### 6.2.1. Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken mag binnen het bestemmingsvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.

#### 6.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- e. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

#### 6.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan de bestemming "Verkeer en verblijf", dient de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw zal voldoen aan de volgende bepalingen:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
  2. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven mag ten hoogste 12 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. een aan- of uitbouw dient voorzien te zijn van een plat dak, tenzij een aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd, in welk geval een kap is toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van de aan- of uitbouw ten hoogste 5,00 m mag bedragen;
- h. de hoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### 6.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 sub b en toestaan dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits een hoofdgebouw niet vóór de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd en de uitbreiding niet meer bedraagt dan 3,00 m, gemeten ten opzichte van de bouwgrens;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 sub c en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot tot maximaal 6,00 m;
- c. het bepaalde in lid 6.2.3 sub d onder 1 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:
  1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
  2. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond.

#### 6.4. Gebruiksregels

##### 6.4.1. *Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

##### 6.4.2. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
  3. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



#### 6.4.3. *Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 6.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 6.5. Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 6.3 en lid 6.4.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;
- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

#### 6.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 7. Wonen 2

### 7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Wonen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2. Bouwregels

#### *7.2.1. Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken mag binnen het bestemmingsvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.

#### *7.2.2. Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 7,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- e. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

#### *7.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw mag ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan de bestemming "Verkeer en verblijf", dient de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw zal voldoen aan de volgende bepalingen:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
  2. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven mag ten hoogste 12 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;

- g. een aan- of uitbouw dient voorzien te zijn van een plat dak, tenzij een aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd, in welk geval een kap is toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van de aan- of uitbouw ten hoogste 5,00 m mag bedragen;
- h. de hoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### 7.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b en toestaan dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits een hoofdgebouw niet vóór de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd en de uitbreiding niet meer bedraagt dan 3,00 m, gemeten ten opzichte van de bouwgrens;
- b. het bepaalde in lid 7.2.3 sub d onder 1 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:
  1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
  2. de noodzaak ten behoeve van het treffen van bijzondere voorzieningen wordt aangetoond.

#### 7.4. Gebruiksregels

##### 7.4.1. *Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

##### 7.4.2. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van gebouwen als dierenverblijf over een oppervlakte van meer dan 12 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de totale begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, indien het een aan-huis-verbonden beroep betreft;
  3. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, indien het kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

#### *7.4.3. Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 7.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 7.5. Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 7.3 en lid 7.4.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;
- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

#### 7.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

### **HOOFDSTUK 3. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN**

#### **Artikel 8. Leidingen**

##### 8. 1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor:

- a. rioolpersleidingen;  
met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 8. 2. Bouwregels

**8.2.1.** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**8.2.2.** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**8.2.3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

##### 8.3. Ontheffing van de bouwregels

**8.3. 1.** Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1. en lid 8.2.2. en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
  - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 8.2.3. en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

##### 8. 4. Gebruiksregels

**8.4.1.** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

**8.4.2.** Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 8.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 8.5. Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van lid 8.3 of 8.4.2 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;
- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

#### 8.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **HOOFDSTUK 4. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 9. Anti-dubbeltelbepaling**

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 10. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.



## Artikel 11. Algemene ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
  2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw mag bedragen;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
  4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits:

- de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

## **Artikel 12. Ontheffingsprocedure**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van artikel 11 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Burgemeester en Wethouders leggen het ontwerpbesluit tot ontheffing met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan gebeuren;
- d. Binnen de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

## **HOOFDSTUK 5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 13. Overgangsbepalingen**

#### 12.1. Overgangsrecht bouwwerken

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 teniet gaan 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 teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

#### 12.2. Overgangsrecht gebruik

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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14. Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Maranatha locatie.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**



## **Bijlage 1 Aan-huis-verbonden-beroepen**

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

1. individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts enz.
2. Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:
  - a. reclame ontwerp
  - b. grafisch ontwerp
  - c. architect
3. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
  - a. notaris
  - b. advocaat
  - c. accountant
  - d. assurantie-/verzekeringsbemiddeling
  - e. exploitatie en handel in onroerende zaken
4. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
5. Kledingmakerij
6. (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
7. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, waaronder:
8. schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf
9. Reparatiebedrijfjes ten behoeve van particulieren, waaronder:
  - a. schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
  - b. uurwerkreparatiebedrijf
  - c. goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
  - d. reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
  - e. reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn auto- en motorreparatiebedrijven uitgezonderd.

10. Overige dienstverlening, waaronder:
  - a. kappersbedrijf
  - b. schoonheidssalon
  - c. Onderwijs, waaronder:
  - d. autorischool
  - e. naaicursus
  - f. Computercursus

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgesloten.