

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten.....	6
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3	Woondoeleinden en voorzieningen	7
Artikel 4	Nautische voorzieningen	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Verkeer en verblijf.....	12
Artikel 7	Groen	13
Artikel 8	Water	14
Artikel 9	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	15
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	16
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling.....	16
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 12	Algemene gebruiksbeepaling	18
Artikel 13	Overgangsbepalingen	19
Artikel 14	Procedurevoorschriften	20
Artikel 15	Strafrechtelijke bepaling.....	21
Artikel 16	Slotbepaling.....	21

Bijlage 1

Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Plan:
het bestemmingsplan "Batavia Haven", van de gemeente Lelystad;
2. Plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, nummer **231-5-6655**, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. Aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. 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;
5. Ambulante handel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen vanuit een niet-permanent verkooppunt, zoals een marktkraam of een verkoopwagen, waaronder in elk geval geen gebouwen worden begrepen;
6. Ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. Ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. Bebouwing:
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
9. Bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

11. Bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
12. Bijgebouw
een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw en niet direct toegankelijk is vanuit dat hoofdgebouw;
13. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
14. Bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
15. Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
16. (Bouw)perceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
17. Bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
18. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):
de oppervlakte van een ruimte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte omhult (conform NEN 2580);
20. Charterschip
elk vaartuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is voor het vervoeren of het verblijven van groepen van personen voor één- of meerdaagse tochten;
21. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

22. Detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten:
detailhandel die met name is gericht op de gebruikers van de haven, zoals één winkelsteunpunt, winkels voor scheepsbenodigdheden en daarmee naar aard gelijk te stellen detailhandelsactiviteiten;
23. Dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten:
dienstverlening die met name is gericht op de gebruikers van de haven, zoals zeilscholen, boekingskantoren, botenmakelaars, fietsverhuurbedrijven, reisbureaus en daarmee naar aard gelijk te stellen dienstverlening. Onder dienstverlening wordt hier geen detailhandel en horeca begrepen;
24. Gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt;
25. Hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden aangemerkt;
26. Horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse en/of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening, waarbij verstaan wordt onder:
- a. Hotel: een gebouw, waarin tegen vergoeding in hoofdzaak logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden uitsluitend zijn ingericht als nachtverblijf;
 - b. Restaurant: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig, ten behoeve van gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
 - c. Cafeteria: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet-alcoholische dranken;
 - d. Ambulante horeca: een mobiel verkooppunt bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van eenvoudige etenswaren en niet-alcoholische dranken;
 - e. Congrescentrum: gebouw of een gedeelte daarvan speciaal bestemd en ingericht voor het houden van congressen/conferenties;
 - f. Discotheek: een gebouw waarin de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en tevens gelegenheid biedt tot dansen;
 - g. Café: een gebouw bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van kleine etenswaren;
27. 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 woning 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. er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
 - e. het niet gaat om vormen van detailhandel;
 - f. het niet gaat om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is.
28. Nutsgebouw:
niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven, het openbaar vervoer of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes (abri's);
29. Passanten
schippers danwel rechthebbenden op een schip waarvoor geen abonnement is afgegeven ten behoeve van het schip waarmee een ligplaats wordt ingenomen;
30. Plezierjacht
een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, sportieve of recreatieve doeleinden;
31. Passantenhaven
een haven voor plezierjachten van passanten;
32. Peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
33. Prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. Seksinrichting
de 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, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
35. Scheidingslijn:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in de voorschriften nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

36. **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;
37. **Woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
38. **Woonboot:**
elk vaar- en/of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen, voor zover dit niet als bouwwerk is aan te merken;
39. **Woongebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
40. **Woonhuis:**
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten*Afmetingen en afstanden*

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
 - b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
 - c. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend;
 - d. de inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden en voorzieningen

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Woondoeleinden en voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woonhuizen en woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;
 - c. detailhandel verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;
 - d. horeca, met uitzondering van een hotel, een congrescentrum of een discotheek;
 - e. fitnesscentra;
 - f. kinderdagverblijven;
 - g. toonzalen en expositieruimten ten behoeve van kunst- en cultuuruitingen; met daaraan ondergeschikt:
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishouding; met de daarbij behorende:
 - k. wegen, (woon)straten en pleinen;
 - l. tuinen en erven;
 - m. gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van de woonhuizen mag niet minder dan 10 meter en niet meer dan 20 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de woongebouwen mag niet minder 20 meter en niet meer dan 30 meter bedragen;
 - c. de hoogte van de eerste bouwlaag van de woongebouwen bedraagt minimaal 4 meter en maximaal 6 meter, met uitzondering van ruimten voor bergingen, opslagruimten e.d.;
 - d. het bebouwingspercentage van een bouwperceel voor woonhuizen bedraagt maximaal 60%;
 - e. in de binnenhoven mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van (ondergrondse) parkeergarages en toegangen van parkeergarages;
 - f. er mogen maximaal 481 woningen worden gebouwd;
 - g. de geluidbelasting op de woningen vanwege het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - h. voor de doeleinden als bedoeld in lid 1, sub a tot en met g gelden de parkeernormen uit afbeelding 1.

Afbeelding 1: Parkeernormen

Functie	norm/aantal
Woonhuizen en woongebouwen	Bewoners: 1,5 parkeerplaats / woning Bezoekers: 0,3 parkeerplaats / woning
Horeca	Restaurant: 13 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o. Café: 6 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o.
Dienstverlening en detailhandel, verbonden aan haven- en watersportactiviteiten	Winkel: 3,25 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o. Kantoor: 3 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o. Zeilschool: 1,7 parkeerplaats per 100 m ² b.v.o.
Fitnesscentra	3,5 parkeerplaats per 100 m ² b.v.o.
Kinderdagverblijven	0,7 parkeerplaats per arbeidsplaats
Toonzalen en expositieruimten	1,2 parkeerplaats per 100 m ² b.v.o.

3. Voor de doeleinden als bedoeld in lid 1, sub b tot en met g geldende volgende bepalingen:
 - a. de functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'voorzieningen' op de plankaart;
 - b. de functies mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag worden gevestigd;
 - c. de totale bruto vloeroppervlakte van alle functies mag niet meer dan 3.700 m² bedragen, met dien verstande dat binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken I en II maximaal 2500 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd mag worden;
 - d. de totale bruto vloeroppervlakte van horeca mag niet meer dan 1.000 m² bedragen;
 - e. de totale bruto vloeroppervlakte van het winkelsteunpunt mag niet meer dan 500 m² bedragen.

4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte van een aan- of uitbouw dient gelijk te zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
 - d. de hoogte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten en palen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de totale bruto vloeroppervlakte van alle functies als bedoeld in lid 1, sub b tot en met g niet meer dan 7500 m² mag bedragen, onder de voorwaarde dat:
 - a. uit een (distributie)planologisch onderzoek de marktruimte voor deze functies blijkt;

- b. de totale bruto vloeroppervlakte van horeca mag niet meer dan 2.000 m² bedragen;
- c. de functies uitsluitend in de eerste bouwlaag mogen worden gevestigd.

Procedure bij wijziging

7. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. een ontwerp-besluit tot wijziging van het plan op grond van lid 6, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis 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 gebruikelijk 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 ontwerp-besluit tot wijziging van het plan.

Nadere eisenregeling

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van de waarborging van het stedenbouwkundig beeld nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van entrees;
 - b. de begrenzing van openbare ruimtes;
 - c. de architectonische vormgeving van de bouwblokken.

Gebruiksbepalings

9. De aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend in de woning, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden uitgeoefend, met dien verstande dat:
 - a. niet meer dan 30% van de oppervlakte van gebouwen gebruikt mag worden voor aan-huis-verbonden beroepen, met een maximum van 100 m²;
 - b. niet meer dan 30% van de oppervlakte van gebouwen gebruikt mag worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met een maximum van 50 m².

Vrijstelling

10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub f, en toestaan dat maximaal 504 woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Nautische voorzieningen¹

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Nautische voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een havendam;
 - b. een havenkantoor;
 - c. voorzieningen ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten, zoals opslagruimten en sanitairruimten;
 - d. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten;
 - e. horeca, met uitzondering van een hotel, een congrescentrum of een discotheek;
 met de daarbij behorende
 - f. gebouwen;
 - g. andere bouwwerken en andere werken.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het havenkantoor mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak I worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt;
 - b. de overige gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak II worden gebouwd;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. dienstverlening verbonden aan haven- en watersportactiviteiten en horeca is uitsluitend toegestaan in het gebouw van het havenkantoor;
 - e. de totale bruto vloeroppervlakte van horeca mag niet meer dan 250 m² bedragen;
 - f. de afstand tussen de onderkant van de vloer van de verblijfsruimten van het havenkantoor en het peil van de havendam bedraagt minimaal 1,5 meter.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten en palen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Gebruiksbeperkingen

4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het parkeren.

¹ Deze gronden zijn primair bestemd voor "Waterstaatsdoeleinden" (zie artikel 9).

Artikel 5 Verkeer²*Doeleinden*

1. De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;
met de daarbij behorende:
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishouding;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten en palen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Gebruiksbeperkingen

4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het overnachten in kampeerwagens en/of caravans.

² Voor een gedeelte zijn deze gronden primair bestemd voor "Waterstaatsdoeleinden" (zie artikel 9).

Artikel 6 Verkeer en verblijf³

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Verkeer en verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. (woon)straten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishouding;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. kunstobjecten;
 met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:
 - a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'Lelybaan' mag een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter boven peil.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten, palen en kunstobjecten mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Gebruiksbevestigingen

4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het overnachten in kampeerwagens en/of caravans.

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, voor het bouwen van een individueel industrieel kunstobject tot een maximale hoogte van 50 meter.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, voor het bouwen van bouwwerken, gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 15 meter ten behoeve van de inrichting van de Lelybaan.

³ Voor een gedeelte zijn deze gronden primair bestemd voor "Waterstaatsdoeleinden" (zie artikel 9).

Artikel 7 Groen

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen
 - b. water en waterhuishouding;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. nutsvoorzieningen,met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten en palen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Gebruiksbepalingen

4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het:
 - a. parkeren;
 - b. overnachten in kampeerwagens en/of caravans.

Artikel 8 Water⁴

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. water;
 - b. de waterhuishouding;
 - c. aanlegplaatsen voor charterschepen;
 - d. een passantenhaven;
 - e. recreatie,met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, zoals dijken, steigers, bruggen, duikers, keerwanden en kaden.

Bouw- en inrichtingsvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van masten en palen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
4. In de passantenhaven mogen maximaal 150 ligplaatsen voor plezierjachten van passanten worden gerealiseerd.

Gebruiksbevestiging

5. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden als aanlegplaats voor woonboten met dien verstande dat wel mag worden gewoond op charterschepen.

⁴ Voor een gedeelte zijn deze gronden primair bestemd voor "Waterstaatsdoeleinden" (zie artikel 9).

Artikel 9 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen (secundaire) bestemmingen, primair bestemd voor waterkeringen met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, dijken en onderhoudswegen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken van waterbouwkundige aard zoals keerwanden en beschoeiingen.

Bouwvoorschriften

2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de primaire bestemming worden gebouwd.

Aanlegvergunningenstelsel

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het doen van boringen of het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - b. het vergraven van de grond;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau, waaronder ook de waterbodem wordt gerekend;
 - d. het leggen van kabels en leidingen.
 Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - e. betrekking hebben op het vergroten van de haven;
 - f. normale werkzaamheden van geringe omvang betreffen, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige gebied.
5. Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verstrekt indien de belangen van de waterkering en de veiligheid van personen en goederen terzake dit gedogen. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige gebied.

Vrijstelling

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de in de secundaire bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
 - a. de belangen van de betrokken waterkering dit gedogen;
 - b. vooraf de betrokken beheerder van de waterkering wordt gehoord.
7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 en toestaan dat de in de secundaire bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, mits:
 - a. de belangen van de betrokken waterkering dit gedogen;
 - b. vooraf de betrokken beheerder van de waterkering wordt gehoord.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan voor:

1. de bouw van openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, mits de inhoud per gebouw ten hoogste 50 m³ bedraagt;
2. de bouw van straatmeubilair, zoals toestellen en draagconstructies voor reclamedoeleinden en voorwerpen van beeldende kunst, alsmede vitrines, kiosken of vergelijkbare verkoopgelegenheden, mits de oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
3. het overschrijden van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
4. het overschrijden van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
5. het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van andere bouwwerken met niet meer dan 20%;
6. het overschrijden van de bepalingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de feitelijke bouwhoogte met niet meer dan 5 meter overschreden wordt.

Artikel 12 Algemene gebruiksbe­paling

Gebruiksbe­paling

1. Het is verboden de gronden en bouwwer­ken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen, waaronder in elk geval wordt verstaan:
 - a. ambulante handel en ambulante horeca;
 - b. seksinrichtingen;
 - c. verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrij­stelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toe­passing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beper­king niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrij­stelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor het gebruik van de gronden voor ambulante handel en ambulante horeca.

Artikel 13 Overgangsbepalingen

Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

3. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 14 Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan zoals bedoeld in deze voorschriften is de volgende procedure van toepassing:

1. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws-, huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
3. 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;
4. Binnen de onder 1. genoemde periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
5. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed.

Artikel 15 Strafrechtelijke bepaling

1. Overtreding van het bepaalde in:

- a. Artikel 3, lid 9;
- b. artikel 4, lid 4;
- c. artikel 5, lid 4;
- d. artikel 6, lid 4;
- e. artikel 7, lid 4;
- f. artikel 8, lid 5;
- g. artikel 12, lid 1,

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken wordt als strafbaar feit aangemerkt, zoals bedoeld in artikel 1A onder 2^o van de Wet Economische Delicten.

2. Overtreding van het bepaalde in artikel 9, lid 4 ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden, wordt als strafbaar feit aangemerkt, zoals bedoeld in artikel 1A onder 2^o van de Wet Economische Delicten.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Batavia Haven', van de gemeente Lelystad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 10 maart 2005.

De raad van de gemeente Lelystad,

, voorzitter

griffier

Goedgekeurd Lelystad, 7 Jun 2005
 Nummer: ...RO.V.10504.0390.16
 Gedeputeerde Staten van Flevoland,
 de secretaris, de voorzitter,

Vastgesteld

Gemeente Lelystad - Bestemmingsplan Batavia Haven

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, 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

In ieder geval zijn prostitutie en seksinrichtingen uitgezonderd.

Onderwijs, zoals:

autorijsschool

naaicursus

computercursus

In ieder geval zijn bij onderwijs werkplaatsen en laboratoria uitgezonderd.