

Barracudastraat – Snoekstraat

concept-ontwerp bestemmingsplan

datum: 22-07-2020

CONCEPT

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Wonen – 1	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Regels

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Barracudastraat – Snoekstraat met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP2P06-cc01 van de gemeente Almere;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden, uitgevoerd conform de geldende Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie;

1.7 archeologisch waardevol terrein

terrein met behoudenswaardige oudheidkundige resten van (inter)nationaal belang;

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in dit plan genoemd percentage dat aangeeft hoeveel van het (bouwvlak van het) desbetreffende bestemmingsvlak ten hoogste mag worden bebouwd, waarbij gerekend wordt met de bebouwde oppervlakte;

of

een in dit plan genoemd percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag

worden bebouwd, waarbij gerekend wordt met de bebouwde oppervlakte;

1.11 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch–recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt;

1.12 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning of bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw dat kennelijk bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door tenminste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie;

1.14 bestaande situatie

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. bij gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 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;

1.25 brutovloeroppervlakte

de oppervlakte van alle afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, buitenwerks gemeten.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, perifere detailhandel, internetwinkel en supermarkt;

1.27 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan van toepassing is de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.28 fundering

dat deel van een bouwwerk dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten worden overgedragen aan de draagkrachtige ondergrond;

1.29 gebouw

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

1.30 gevel

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.31 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.32 horeca

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

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken of bereiden van drank of etenswaren voor consumptie;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.33 kelder

een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is gelegen;

1.34 kunstwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen voor stadsverwarming, elektrische oplaadpunten, zonnecollectoren, zonnepanelen, warmtepompen en energie-opslagvoorzieningen;

1.36 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen;

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met maximaal één wand (waaronder ook de gevel van een woning), primair bedoeld als overkapping ten behoeve van een woning;

1.38 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor bouwwerken in of op het water en drijvende bouwwerken inclusief vaartuigen: de waterlijn.
- d. voor bruggen en viaducten: de gemiddelde hoogte van het wegdek van de brug of het viaduct.
- e. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte.

1.39 reclameobjecten

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen van bouwwerken ten behoeve van reclamedoelinden, zoals aankondigingsborden, mupi's (reclameborden), billboards, reclame aan lichtmasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen, tweevlaksborden;

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke al dan niet besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, seksclub, privé-huis, erotische massagesalon, raambordeel, of een combinatie daarvan;

1.41 straatmeubilair

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeergeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, speeltoestellen en telefooncellen;

1.42 voetgangersgebied

een openbaar toegankelijk gebied dat permanent of gedurende bepaalde periode(n) exclusief toegankelijk is voor voetgangers en waar de aanwezigheid van (brom)fiets- en autoverkeer gedurende deze periode(n) ontbreekt of waar dit verkeer het gebied via een afgebakende rijloper met aangepaste snelheid mag passeren;

1.43 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 door de ligging, de situatie ter plaatse of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.44 voorgevelrooilijn

de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw;

1.45 windmolen

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

1.46 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bebouwde oppervlakte

de oppervlakten van alle bouwwerken, gemeten ter hoogte van het peil en neerwaarts geprojecteerd, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte maaiveld

bij het meten van deze hoogte blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen, verlagingen of verzakkingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing;

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot en met de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

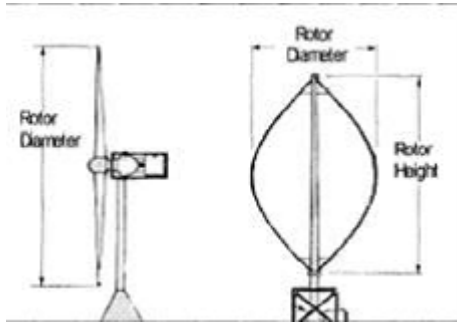
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 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 maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de rotordiameter van een kleinschalige windmolen

Voor kleine horizontale as windturbines (HAT) en verticale as windturbines (VAT) is in onderstaande figuur weergegeven hoe de rotordiameter moet worden gemeten.



HAT

VAT

CONCEPT

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen, waaronder tevens wordt verstaan water ten behoeve van compenserende waterberging;

met de daarbij behorende

- c. verhardingen, voet- en fietspaden,
- d. bermen, bermsloten;
- e. speel- en sportvoorzieningen
- f. kunstwerken en kunstobjecten,
- g. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen,
- h. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. op de gronden met deze bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,50 m en een maximale oppervlakte van 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen grenzend aan de openbare weg: bouwhoogte maximaal 1 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m mits:
 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- c. kunstwerken, speel- en sportvoorzieningen, straatmeubilair: bouwhoogte 6 m;
- d. kunstobjecten: bouwhoogte 10 m, oppervlakte 10 m²;
- e. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte 15 m;
- f. licht- en vlaggenmasten en masten voor beveiliging: bouwhoogte 9 m;
- g. geluidwerende voorzieningen: bouwhoogte maximaal 4 m;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1:

- a. onder a voor bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen tot maximaal 5 m hoog en met een oppervlakte tot maximaal 50 m², mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is;
- b. onder e voor antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie met een maximale bouwhoogte van 40 m, mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt

aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- c. voor bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 2. de oppervlakte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - 3. de afstand tussen een gebouw of overkapping en woonbebouwing moet minimaal 50 m bedragen;
 - 4. binnen een jongerenontmoetingsplaats zijn maximaal één gebouw en maximaal 3 overkappingen toegestaan;
 - 5. de plaats moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden te gebruiken voor de opslag van goederen;
- b. Het bepaalde in lid 3.4 onder a is niet van toepassing op:
 - 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de bestemming en aanduidingen;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorend bij de hoofdgebouwen die op basis van de aangrenzende bestemming mogelijk zijn; met de daarbij behorende
- b. (ongebouwde) parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 1 m.
- b. Tevens zijn op de in lid 4.1 bedoelde gronden trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeporallen, overstekken en andere bouwonderdelen behorende tot een woning of ander gebouw ten behoeve van de bestemmingsomschrijving van een aangrenzende bestemming toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte (buitenwerks gemeten) maximaal 1 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 0,25 m bedraagt boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 5 m;
 - 3. de breedte van het te bouwen bouwonderdeel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de bestaande voorgevel. Dit geldt niet voor galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken;
 - 4. maximaal één erker per woning is toegestaan.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, haltevoorzieningen, fietsenstallingen;
- d. groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen waaronder tevens wordt verstaan water ten behoeve van compenserende waterberging;

met de daarbij behorende:

- e. bermen en bermsloten;
- f. water en waterberging;
- g. kunstobjecten en kunstwerken;
- h. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen en reclameobjecten;
- i. jongerenontmoetingsplaatsen;
- j. speel- en sportvoorzieningen;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

- a. erf- en perceelafscheidings: bouwhoogte 1 m;
- b. overige erf- en perceelafscheidings: bouwhoogte 2 m mits:
 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, bouwhoogte 3,5 m, oppervlakte 25 m²;
- d. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, bouwhoogte 15 m;
- e. kunstobjecten, bouwhoogte 6 m, (oppervlakte 10 m²);
- f. speeltoestellen, bouwhoogte 5 m;
- g. reclameobjecten: bouwhoogte 6 m; (oppervlakte 10 m²);
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwhoogte 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2:

- a. onder d voor antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie met een maximale bouwhoogte van 40 m, mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen – 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 56;

met de daarbij behorende:

- b. erven;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. toegangspaden, in- en uitritten;
- f. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

onder de voorwaarde dat:

- g. een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van bouwwerken en gronden slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen van de gemeente Almere, of diens opvolger, en in voldoende laad- en losruimte;

waarbij:

- h. de onder g. bedoelde parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij andere parkeervormen (b.v. haaksparkeren) tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) geldt dat:

- a. uitsluitend in of op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, dan wel op een afstand van minimaal 1 m van die zijdelingse perceelsgrens;

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- b. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak,
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;

ten aanzien van bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- d. per bouwperceel ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- e. de diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, gemeten vanuit de grens van het bouwvlak, niet meer mag bedragen dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 0,30 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum van 4 m;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 1 m;
- i. overige erf- en perceelafscheidings: bouwhoogte 2 m mits:

1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 33% van de brutovloeroppervlakte van een woning (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximum van 25 m² verkoopvloeroppervlak, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a bedoelde 33% regeling;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen overeenkomstig de parkeerregeling in artikel 6.1 onder g en h;
- d. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- e. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- f. catering, seksinrichtingen en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan;

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 onder g.:
 1. mits uit een parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is;
 2. voor functies die niet voorkomen in de gemeentelijke parkeernormen indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte.
- b. onder lid 6.1 onder h ten aanzien van de afmetingen van parkeerplaatsen, mits wordt aangetoond dat met andere afmetingen volstaan kan worden;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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.

CONCEPT

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen / bouwgrenzen

De bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's, overstekken, luifels en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt, met dien verstande dat:

- a. voor stoepen, stoep treden, galerijen, hellingbanen, funderingen, luifels, afdaken en overstekken overschrijding over de volledige gevelbreedte is toegestaan;
- b. voor overige overschrijdingen geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte. Dit sublid is niet van toepassing indien het de bestemming 'Tuin' betreft.

8.2 Ondergeschikte bouwonderdelen op daken van gebouwen

Bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken, zonnepanelen en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de hoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:

- a. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten maximaal 3,5 m bedraagt, en
- b. de oppervlakte van deze bouwwerken maximaal 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw,
- c. in uitzondering op lid b mag bij zonnepanelen de oppervlakte het gehele grondoppervlak van het gebouw bedragen.
- d. kleinschalige windmolens op of aan een hoofdgebouw, mits:
 1. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouw met maximaal 3 m wordt overschreden;
 2. de rotordiameter maximaal 2 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 terzake reeds kan worden afgeweken – afwijken van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen;

9.2 Voorwaarden voor de afwijking

Er wordt niet afgeweken van de bepalingen van het plan, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen, voorzover zulks van belang is voor een bouwkundige danwel stedenbouwkundige betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein waarbij het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

CONCEPT

Artikel 11 Overige regels

Indien in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen of verordeningen, dienen deze te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

CONCEPT

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 1. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd,
 2. mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%;
- c. Sublid a. 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 sublid 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 sublid 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. Sublid a. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Barracudastraat – Snoekstraat', van de gemeente Almere.

CONCEPT

CONCEPT