

INHOUD VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

artikel 1 Begripsbepalingen

artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

artikel 3 Woondoeleinden (W1 en W2)

artikel 4 Verkeersdoeleinden

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen

artikel 7 Algemene vrijstellingsbepalingen

artikel 8 Gebruik van gronden en bouwwerken

artikel 9 Procedureregels

artikel 10 Overgangsbepaling

artikel 11 Strafbepaling

artikel 12 Aanhalingstitel

HOOFDSTUK I: INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Lid 1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a.het plan:

het bestemmingsplan "t Meerveld, derde partiële herziening 1998" van de gemeente Almere, vervat in de plankaart en deze voorschriften;

b.de plankaart:

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

c.bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

d.bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

e.peil:

-voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
-in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

f.bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond;

g.gebouw:

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

h.andere bouwwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i.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;

j. voorgevelrooilijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de naar de weg toegekeerde zijde niet mag worden overschreden;

k.woning:

een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

l.hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

m.bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Onder bijgebouwen worden tevens begrepen aan- en uitbouwen;

n. aan huis gebonden beroep:

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

Lid 2. Waar in deze voorschriften wordt verwezen naar andere regelingen wordt bedoeld op de regelingen zoals deze luiden op het moment waarop het ontwerpplan ter inzage werd gelegd.

artikel 2. WIJZE VAN METEN

bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2. de oppervlakte van een gebouw:

tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3. de inhoud van een gebouw:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

4. de goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, de ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

5. de bouwhoogte van een gebouw:

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, met een hoogte van maximaal 3.00 meter, en het peil;

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;

7. afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

HOOFDSTUK II: BESTEMMINGBEPALINGEN

artikel 3.WOONDOELEINDEN (W1 en W2)

Lid 1. Doeleindenomschrijving.

De gronden als zodanig op de plankaart aangegeven zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, verhardingen, erven, tuinen, groen- en nutsvoorzieningen en waterpartijen.

Lid 2. Beschrijving in hoofdlijnen

Er dient een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat-en bebouwingsbeeld gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

b. Gestreefd zal worden naar:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
 3. een samenhang in bouwvorm en architectonisch beeld.
- c. Om een afwisselend straatbeeld te realiseren worden dakvormen en nokrichting per deelgebied voorgeschreven.
- d. Woningen W1 dienen met een symmetrisch zadeldak te worden gebouwd, waarbij de nok in de op de plankaart aangegeven nokrichting wordt geplaatst en de hellingshoek van het dak tussen de 40 en 50 graden is.
- e. Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen W1 mogen met een plat dak en met een zadeldak, waarvan de hellingshoek tussen de 40 en 50 graden is, opgericht worden.
- f. Bij woningen W2 mogen de woningen, aan- en bijgebouwen worden uitgevoerd met een plat dak en met een lessenaarsdak, waarbij de hellingshoek maximaal 30 graden mag bedragen.
- g. Bij alle woningen moet op eigen erf geparkeerd worden. Een garage telt niet mee als parkeerplaats.

Lid 3. Bouwvoorschriften.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

a. Regels voor woningen

1. woningen mogen alleen opgericht worden binnen het bouwvlak;
2. per bouwvlak mag één woning worden opgericht;
3. woningen moeten voor minimaal 75 % met de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
4. als op de plankaart de aanduiding "nokrichting" is opgenomen, moet deze richting aangehouden worden voor de nok;
5. voor woningen W1 bedraagt de maximale goothoogte 3,5 meter, de maximale bouwhoogte 10 meter en de dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 50 graden
6. voor woningen W2 bedraagt de maximale goothoogte 6 meter, de maximale bouwhoogte 10 meter en de dakhelling bedraagt maximaal 30 graden.

b. Regels voor bouwwerken

1. bijgebouwen mogen opgericht worden binnen het bouwvlak en binnen het op de plankaart aangegeven gebied "bijgebouwen toegestaan";
2. het totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² bedragen;
3. voor bijgebouwen bij woningen W1 bedraagt de maximale goothoogte 2,5 meter, de maximale bouwhoogte 5,5 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 50 graden als met een kap gebouwd wordt;
4. voor bijgebouwen bij W2 bedraagt de maximale goothoogte 2,5 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en de dakhelling bedraagt maximaal 30 graden
5. de maximale hoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn 1 meter en

6. per woning moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Lid 4. Gebruiksvoorschriften

Voor het uitoefenen van een "aan huis gebonden beroep" mag ten hoogste 25 % van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt, mits:

- a. het gebruik geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. het beroep door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- d. geen detailhandel en/of horeca wordt uitgeoefend;
- e. het geen bedrijf betreft die genoemd is in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer.

artikel 4.VERKEERSDOELEINDEN

Lid 1. Doeleindenomschrijving.

De gronden als zodanig op de plankaart aangegeven zijn bestemd:

- a. woonstraten, langzaam verkeersroutes, wandelpaden en parkeervoorzieningen;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen en waterpartijen
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven.

Verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Lid. 2. Bouwvoorschriften.

De tot verkeersdoeleinden bestemde grond mag in verband met de bestemming uitsluitend bebouwd worden met:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter inrichting van het groen (zoals speeltoestellen en kunstobjecten), mits de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsbedrijven, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 25 m².

HOOFDSTUK III: ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 5.ANTI-DUBBELTELBEPALING

Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

artikel 6.OVERSCHRIJDING BOUWGRENZEN

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart uitsluitend worden overschreden door:

1.tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreepotalen, veranda's, overstekken en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 meter bedraagt;

2.andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 meter bedraagt.

artikel 7.ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij op grond van andere bepalingen van dit plan terzake reeds vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten, percentages en aantallen met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zeulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 meter bedragen en geen vergroting van de bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe afmetingen zijn; de bouwhoogte van deze voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 35 meter bedragen.

Lid 2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruikmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

artikel 8.GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Lid 1. het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken op een of wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/ of volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Lid 2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 8.GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Lid 1. het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken op een of wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/ of volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Lid 2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 9.PROCEDUREREGELS

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 7, lid 1 dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. van het verzoek om vrijstelling wordt een kennisgeving aan omwonenden en andere rechthebbenden gezonden;
- b. de kennisgeving houdt mededeling van het naar voren brengen van bedenkingen;
- c. gedurende 4 weken belangenhebbenden bij burgemeester en wethouders bedenkingen naar voren brengen tegen het verzoek om vrijstelling;
- d. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die bedenkingen naar voren hebben gebracht.

artikel 10.OVERGANGSBEPALING

Lid 1. overgangsbepaling ten behoeve van het gebruik

a.het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

b.wijzigingen in het onder a bedoelde gebruik zijn slechts toegestaan, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan, naar aard en omvang, niet worden vergroot.

c.het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan- daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan- en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Lid 2. overgangsbepaling ten behoeve van het bouwen

a.een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:

- 1.gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 2.geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk verloren is gegaan.

b.burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oorspronkelijke afmeting.

artikel 11.STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 (gebruik van gronden en bouwwerken) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

artikel 12.AANHALINGSTITEL

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam "'t Meerveld, derde partiële herziening 1998".

Aldus vastgesteld, door de Raad van Almere d.d. **24.SEP. 1998**


de voorzitter,


de secretaris,



Goedgekeurd Lelystad, 91 december 1998
Nummer: ROV198-002366/C
/ Gedeputeerde Staten van Flevoland,
de griffier, de voorzitter,