

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Villapark Vogelhorst II, eerste partiële herziening" van de gemeente Almere, vervat in de plankaart en deze regels.

1.2 plankaart

de gewaarmerkte kaart, archief nummer BP5B03, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Artikel 2 Verwijzing geldende planregels

Van toepassing zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Villapark Vogelhorst II”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Almere op 11 oktober 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 22 januari 2008, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Regels

1. In artikel 1.16 wordt aan de begripsbepaling van "woning" toegevoegd het zinsdeel "dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.16 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."

2. In artikel 1.19 wordt de begripsbepaling van "zorghuisvesting" verwijderd. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "erfbebouwing". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.19 erfbebouwing

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken."

3. In artikel 1.23 wordt de begripsbepaling van "aan-huis-gebonden-beroep" aangepast aan de standaardregeling voor "aan-huis-verbonden beroepen" in bestemmingsplannen in Almere. Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.23 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."

4. In artikel 1.24 wordt de begripsbepaling van "kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten" aangepast aan de standaardregeling voor "bedrijfsmatige activiteiten aan huis" in bestemmingsplannen in Almere. Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.24 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende erfbebouwing 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."

5. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "kunstobject". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.37 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten."

6. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "kunstwerk". Inclusief nummering luidt de

begripsbepaling als volgt:

"1.38 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/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."

7. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "kelder". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.39 kelder

een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is gelegen."

8. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "onderbouw". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.40 onderbouw

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

9. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip "ondergeschikte detailhandel". Inclusief nummering luidt de begripsbepaling als volgt:

"1.41 ondergeschikte detailhandel

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, een en ander tot een maximum van 20% van de totale omzet en/of maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²."

10. In artikel 3.1 sub c wordt het zinsdeel "zorg huisvesting op de gronden welke op de plankaart zijn aangewezen met de subbestemming "zorg huisvesting" en andere" verwijderd. Het gewijzigde artikel 3.1 sub c luidt als volgt:

"maatschappelijke voorzieningen op de gronden met de subbestemming "maatschappelijke voorzieningen";"

11. Aan artikel 3.1 sub e wordt het zinsdeel toegevoegd "het openbaar vervoer of het wegverkeer". Artikel 3.1 sub e luidt als volgt:

"gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, het openbaar vervoer of het wegverkeer;"

12. In artikel 3.2 sub d wordt voor het woord bouwperceel het woord "oorspronkelijke" toegevoegd. Artikel 3.2 sub d luidt als volgt:

"bij twee aaneengeschakelde woningen mag het oppervlak van het oorspronkelijke bouwperceel niet minder dan 800 m² bedragen;"

13. Aan artikel 3.2 wordt een sub m toegevoegd, waarin conform de Nota kleine bouw de omvang van een gebouw voor een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer wordt voorgeschreven. Artikel 3.2 sub m luidt als volgt:

"een gebouw voor een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer mag uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, mag niet hoger zijn dan 5 meter en het brutovloeroppervlak mag maximaal 50 m² bedragen."

14. In artikel 3.3 sub d wordt de diepte van een aan- en uitbouw bij een aaneengeschakelde woning gewijzigd van 3 naar 4 meter. Artikel 3.3 sub d luidt als volgt:

"een aan- en uitbouw bij een aaneengeschakelde woning mag niet dieper dan 4 meter achter de achtergevel worden gebouwd;"

15. De regeling in artikel 3.3 sub e voor het overschrijden van de voorgevellijn door ondergeschikte bouwdelen van de woning wordt aangepast aan de regeling in de Nota kleine bouw. Artikel 3.3 sub e luidt als volgt:

"de op de plankaart aangegeven voorgevellijn en de voorste bebouwingsgrens als bedoeld in artikel 3.2 sub e mag uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, overstekken en andere bouwonderdelen van een woning of ander gebouw met een maximale diepte (buitenwerks gemeten) van 1 meter en een maximale bouwhoogte van 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 4 meter. De breedte van het bouwonderdeel mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de bestaande voorgevel. Dit geldt niet voor galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken. Per woning of gebouw is maximaal één erker toegestaan;"

16. Aan artikel 3.3 wordt een sub g toegevoegd waarin onder voorwaarden dakterrassen worden toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing. Artikel 3.3 sub g luidt als volgt:

"in afwijking van het bepaalde in artikel 3.3 sub f en artikel 10 zijn dakterrassen toegestaan op aan- en uitbouwen, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1,50 meter en maximaal 1.80 meter, voor zover deze zijde(n) zich op minder dan 2 meter van de grenslijn van het erf (de zijdelingse perceelsgrens) bevindt (bevinden). Dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen."

17. De regeling voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in artikel 3.5 wordt aangepast aan de Nota kleine bouw. Artikel 3.5 luidt als volgt:

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

- a. tot 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;**
- b. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;**
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;**
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;**
- e. er wordt geen horeca uitgeoefend, met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;**
- f. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;**
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;**

h. een kinderdagverblijf, een seksinrichting, catering en munitie- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan."

18. Artikel 3.6 vervalt.

19. Artikel 3.7 vervalt.

20. In artikel 6.1 wordt na het woord "kunstobjecten" het woord "kunstwerken" toegevoegd. Artikel 6.1 luidt als volgt:

"De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, waterpartijen en watergangen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling, verhardingen als verkeerslussen en doorsteken wegen, kunstobjecten, kunstwerken, nutsvoorzieningen, voet-, fiets- en ruiterspaden, bermen en bermsloten."

21. In artikel 7.1 wordt na het woord "kunstobjecten" ook het woord "kunstwerken" toegevoegd. Achter het woord "Verkeersdoeleinden" worden de woorden "aangewezen gronden" verwijderd. Artikel 7.1 luidt als volgt:

"De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen, verkeerstechnische voorzieningen, haltevoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen."

22. De tekst van artikel 9.2 wordt in zijn geheel vervangen door de volgende tekst:

"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."

23. In artikel 10.4 is een tabel opgenomen met maximale goot- of boeiboordhoogten en bouwhoogten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze tabel is aangepast aan de Nota kleine bouw en de standaardregeling voor bestemmingsplannen in Almere.

Artikel 10.4 luidt als volgt:

"De maximaal toelaatbare goot- of boeiboordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

Gebouwen		
	goot- of boeiboordhoogte	bouwhoogte
van hoofdgebouwen	–	zie kaart en voorschriften
van vrijstaande bijgebouwen	3 meter	–
van aan/uitbouwen	eerste bouwlaag hoofdgebouw (kelders en onderbouwen	–

	niet daaronder begrepen)	
bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
	goot- of boeiboordhoogte	bouwhoogte
van erf- en terrein-afscheidings geleggen voor de voorgevellijn of de voor- kant van het hoofdgebouw op gronden met de bestemming Woongebied	-	1 meter
van erf- en terrein-afscheidings elders	-	2 meter
van lichtmasten	-	9 meter
van lichtmasten ten behoeve van sport	-	15 meter
van ballenvangers ten behoeve van sport	-	8 meter
van overig straatmeubilair	-	6 meter
van speeltoestellen	-	5 meter
van tuinmeubilair	-	3 meter
van kunstobjecten	-	15 meter
van kunstwerken	-	6 meter
van vlaggenmasten	-	6 meter
van een reclame-uiting t.b.v. aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis	-	1,50 meter (mits gesitueerd op het bij de woning behorende perceel en met een maximum oppervlakte van 0,5 m²)
van schotelantennes	-	6 meter
van een antenne-installatie als bedoeld in artikel 1 Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunning-plichtige bouwwerken (Bblb)	-	15 meter (dit betreft de hoogte van de antenne en/of antennedragers tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedragers)
van een antennemast (niet zijnde een antenne-installatie als bedoeld in artikel 1 Bblb)	-	25 meter
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 meter

24. In de inhoudsopgave wordt de benaming van artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

gewijzigd in "Artikel 12 Algemene ontheffingsregels". Aan artikel 12.1 wordt een ontheffingsmogelijkheid toegevoegd voor het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen. Artikel 12 luidt als volgt:

"Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

12.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk 2 terzake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing te verlenen 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. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen met dien verstande dat de reclameobjecten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- d. het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen.

12.2 Voorwaarden voor de ontheffing

Ontheffing kan niet worden verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken."

25. In artikel 14.1 wordt het gebruiksverbod gewijzigd in een algemene gebruiksregel, met de mogelijkheid om hiervan ontheffing te verlenen indien strikte toepassing hiervan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Artikel 14.1 luidt als volgt:

"14.1 Algemene gebruiksregel

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsbepalingen. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen, indien strikte toepassing hiervan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd."

26. Artikel 14.5 vervalt.

27. In artikel 15.2 worden de procedureregels voor een "vrijstelling" gewijzigd in procedureregels voor een "ontheffing". Artikel 15.2 luidt als volgt:

"15.2 Ontheffingsbevoegdheid

Bij de toepassing van een van de ontheffingsbevoegdheden, zoals genoemd in dit plan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 2 weken ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. de terinzagelegging wordt vóóraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt tevens de mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar

- maken van zienswijzen;**
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk hun zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar maken;**
 - e. burgemeester en wethouders nemen binnen 4 weken na afloop van de inzagetermijn zoals genoemd in lid a een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt."**
28. De **Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten** vervalt.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

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. Lid 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.

Overgangsrecht gebruik

- d. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- e. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid d, 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.
- f. Indien het gebruik, bedoeld in lid d, 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.
- g. Lid d 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 5 Slotregel

Dit plan wordt aangehaald als: Villapark Vogelhorst II, eerste partiële herziening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Almere, d.d. 30 september 2010.

de griffier,

de voorzitter,