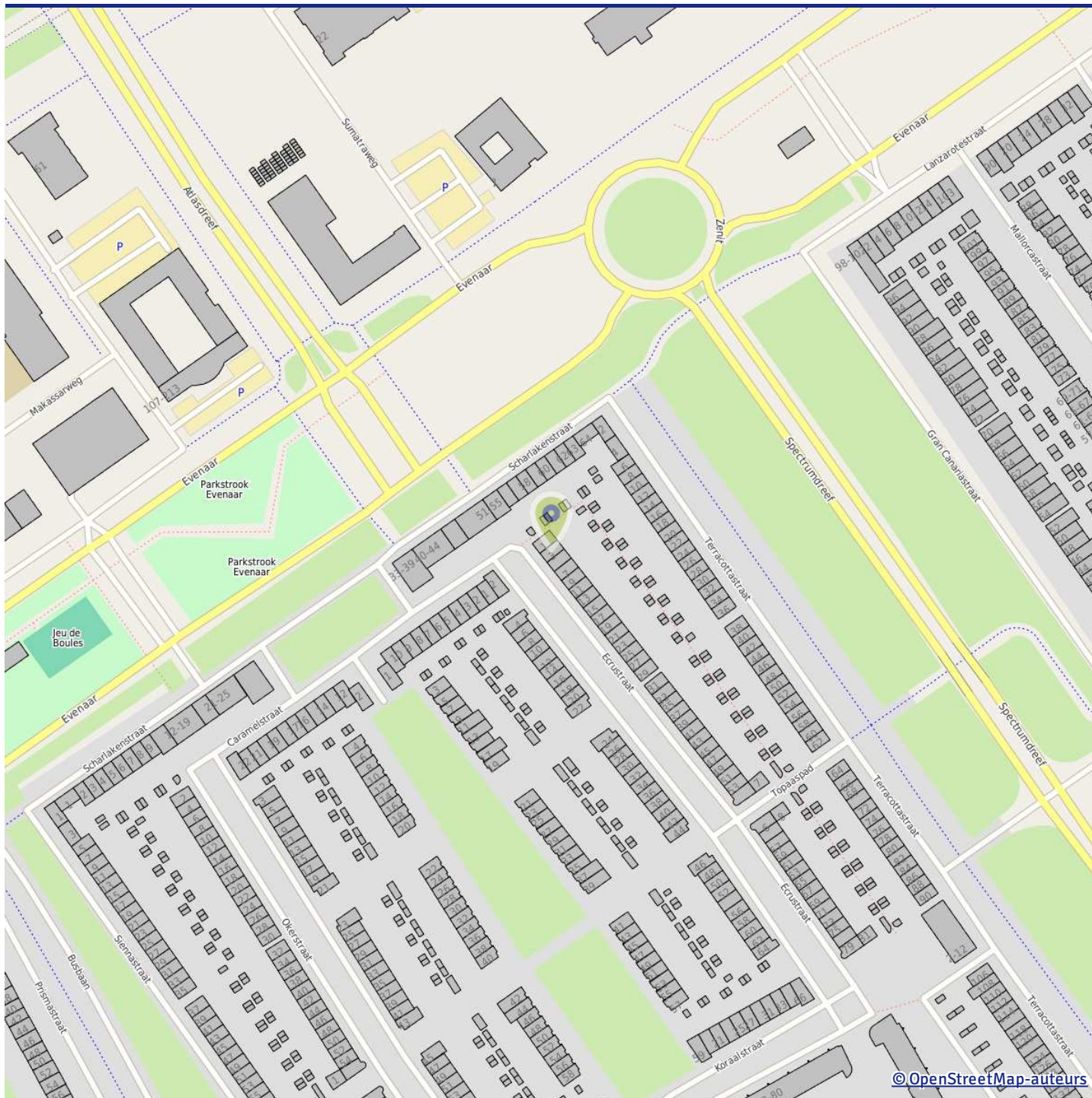


Bestemmingsrapport



Kenmerk 61700415/MRV Ecrustra 3, 1339AV Almere

Datum 10-05-2017

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

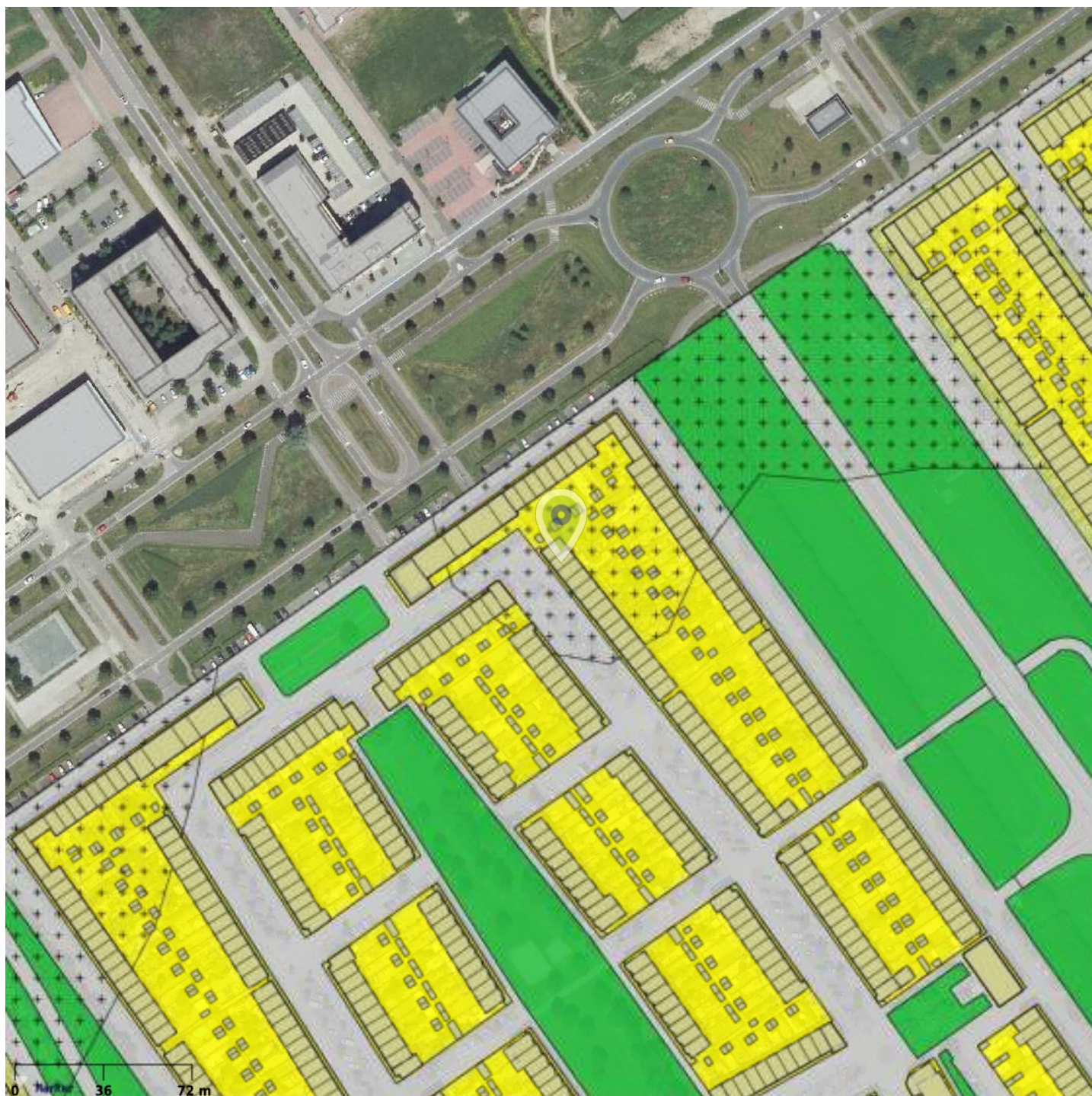
Identificatie gebouw	34100000015135
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	48,8 m ²
Bouwjaar	1996
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	34010000003599
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	88,00 m ²
Adres	Ecrustraart 3
Postcode	1339AV
Plaats	Almere

Bestemmingsplan

Naam plan	Regenboogbuurt en Eilandenbuurt
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Almere
IMRO-idn	NL.IMRO.0034.BP3JO01-vg01
Datum vastgesteld	20-12-2012
Enkelbestemming	Wonen - 1
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 6

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Func tieaanduiding

-  Func tieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Regenboogbuurt en Eilandenbuurt

> Regels > Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels > Artikel 11 Wonen-1

Plan: Regenboogbuurt en Eilandenbuurt
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0034.BP3JO01-vg01



Artikel 11 Wonen-1

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [11.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [11.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

11.1 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' tevens voor zelfstandige bedrijfsruimten (voor bedrijfjes, kantoren en voorzieningen zoals bedoeld in categorie A van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) alsmede de aan-huis-verbonden beroepen) met dien verstande dat deze bedrijfsruimten uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd; op de hoek Gran Canaristraat - Azorenweg zijn bedrijfsruimten bij wijze van uitzondering tevens op de tweede verdieping toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -2' tevens voor zelfstandige bedrijfsruimten zoals bedoeld en bestemd onder b. (dus ook op de begane grond) echter met daarin tevens de mogelijkheid voor horeca tot en met categorie 1a. van de [Staat van Horeca Activiteiten](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' uitsluitend voor woonschepen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein voor gemotoriseerd verkeer;

met de daarbij behorende:

- f. erven;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. (verdiepte) parkeervoorzieningen;
- i. toegangspaden, in- en uitritten en;
- j. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

een en ander met dien verstande dat:

- k. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor [Waarde - Archeologie 1](#), ze mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van mogelijke archeologische waarden en het bepaalde in artikel [13](#) van toepassing is;
- l. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" de gronden op de begane grond (maaiveld) niet mogen worden bebouwd, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies, dan wel voor benodigde vlonders c.q. steigers en erfafscheidingen;
- m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - uitgesloten dakopbouw" is de onder 11.3 bedoelde afwijkmogelijkheid ten behoeve van dakopbouwen niet toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het wonen in gestapelde vorm plaatsvindt;
- o. de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een gevel van een geluidsgevoelig object of ruimte zoals gedefinieerd volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder), niet meer mag bedragen dan de

desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) dan wel eventueel verkregen Hogere Waarden, waaronder de Hogere Waarden genoemd in [Bijlage 3](#) van de Toelichting.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

Ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbebouwing) geldt dat:

- a. uitsluitend in of op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van die zijdelingse perceelsgrens;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.

Ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- c. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak,
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte geldt, met dien verstande dat dit aan de voorkant (straatzijde) is beperkt tot het realiseren van een dakkapel met een maximale breedte van 1/3 van het dakvlak tot de toegestane bouwhoogte;

Ten aanzien van erfbebouwing geldt dat:

- e. Per bouwperceel ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden mag worden bebouwd met erfbebouwing, tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- f. De diepte van aan (de achtergevel van) het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing buiten het bouwvlak, gemeten vanuit de bouwgrans, niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- g. De bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum van 4 meter;
- h. in afwijking van de onder g. bepaalde maximale bouwhoogte dakterrassen zijn toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden (voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf (de zijdelingse perceelsgrens) bevindt (bevinden)) worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
- i. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3 meter,
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte geldt voor erfbebouwing;

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- k. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder d. (maximale bouwhoogte) voor de realisering van een extra bouwlaag op het hoofdgebouw (opbouw) indien sprake is van de volgende voorwaarden:

- het bestaande hoofdgebouw heeft op de plankaart een aanduiding van 6 of 7 meter hoog;
- het hoofdgebouw wordt met niet meer dan 3 meter wordt verhoogd ;
- er is per straat sprake van één type dakopbouw; de eerste aanvrager met bouwvergunning is de trendsetter voor alle andere dakopbouwen in dezelfde straat;
- de afstand tot de voor-, achter- en zijgevel van het hoofdgebouw is minimaal 1 meter;
- de dakopbouw laat de hoofdvorm van het hoofdgebouw in stand of leidt tot een nieuwe evenwichtige hoofdvorm;
- de uitbreiding levert geen onevenredige toename van schaduwwerking voor aansluitende of tegenover gelegen percelen op;
- de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer bedraagt niet meer dan de geldende voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder (incl. Besluit geluidhinder);

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. tot 50% van het 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 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. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximaal van 25m² w.v.o, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a. bedoelde 50%-regeling;
 - g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
 - h. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de bestemming [Wonen-1](#) de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1 ' aan te brengen ten behoeve van de vestiging van een zelfstandige bedrijfsruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 1 op de 150 woningen in het plangebied komt hiervoor in aanmerking, dit is inclusief de reeds bestaande zelfstandige bedrijfsruimten;
- b. bedrijven, kantoren en voorzieningen zijn toegestaan tot en met milieucategorie A van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) alsmede de gebruikelijke aan-huis-verbonden beroepen;
- c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- g. er wordt geen detailhandel uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- h. er kunnen maximaal 2 zelfstandige bedrijfsruimten als bedoeld in dit lid naast elkaar worden gevestigd.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Bestemmingsplankaart

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren. conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden gegevens getoond over de bestemmingsplaninformatie van de gekozen locatie. De bestemmingsplankaart geeft informatie over de bestemmingsplannenregels, een kaart van de situatie en een legenda. Een Bestemmingplankaart kan de volgende type ruimtelijke plannen bevatten: Bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit en gerechtelijke uitspraak.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Bestemmingsrapport

Kenmerk 61700415/MRV Ecrustraart 3, 1339AV Almere
Datum 10-05-2017



-
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
 - Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
 - Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.