



De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening is leidend. Het vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien.

Als opdrachtgever in de bouw krijgt u bij de bouw van uw huis te maken met wetten en regels, zoals het Bouwbesluit, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Burgerlijk Wetboek. Deze landelijke regels hebben onder meer te maken met veiligheid, gezondheid, de omgeving en de burens. Alle gebouwen moeten hieraan voldoen, ook als er geen vergunning nodig is.

Naast landelijke wet- en regelgeving zijn ook lokale regels van kracht, onder andere vastgelegd in het [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin](#) en de [Bouwverordening Almere 2012](#). De regels in dit kavelpaspoort gelden specifiek voor bebouwing op deze kavel(s). Met een actieve link wordt verwezen naar overige regelgeving die van toepassing is waaraan moet worden voldaan. Het kan zijn dat (ruimtelijke) regels in dit kavelpaspoort afwijken van het geldende bestemmingsplan, in dat geval zijn de regels zoals opgenomen in dit paspoort van kracht.

Op de website ikbouwmijnhuisinalmere.nl staan waardevolle en praktische tips tijdens het proces van ontwerp tot eigen huis. Daar vindt u ook relevante downloads met informatie over specifieke onderwerpen m.b.t. het bouwen en het gebied, gegevens die onmisbaar zijn tijdens het proces.

Noorderduin

De kavels liggen in het gebied Boomrijk in Noorderduin en maken onderdeel uit van het gebied DUIN in Almere Poort. DUIN is een karakteristiek gebied; een landschap van strand, duinen, water en bossen. Een gebied met contrasten; hoog en laag, nat en droog, druk en rustig, beschut en open. Op de duinen en in de bossen is plek voor bijzondere woonlandschappen. Om de woningen in het landschap te laten passen en het landschap ook goed tot zijn recht te laten komen zijn de privé-buitenruimtes van alle woningen in het gebied beperkt met een kleine tuin aan de voorzijde en een terras aan de achterzijde van de woning.

Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer – particulier en projectontwikkelaar – te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor zelfbouw beschreven in het [Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Noorderduin Boomrijk](#). Zo ontstaat een divers straatbeeld, maar ook samenhang qua stijl en materiaal en passend bij het thema in Boomrijk. Bij de toets Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRV-toets) wordt beoordeeld of alle onderdelen voldoen aan de criteria in het Kwaliteitplan.

Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor individuele zelfbouw, bedoeld voor het bouwen van één woning.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen, inclusief ondergeschikte bouwdelen.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen – zoals luifels, dakgoten of dakoverstekken – mogen vanaf de eerste verdieping maximaal 0.5 meter buiten het bouwvlak vallen. In afwijking op regel 2 mag dit t.p.v. de zijerfgrens vanaf een hoogte van 4.20 meter ook buiten de kavelgrens.
- Het rood gekleurde vlak op de tekening geeft het maximale bouwvlak weer, dit is ook de maximale afmeting van het hoofdgebouw. Het gestippelde vlak geeft de positie aan waarbinnen het hoofdgebouw gepositioneerd mag worden.
- Het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden staat op tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580. Dit geldt voor de totale bebouwing.
- De maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 8.00 meter.
- De woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap of een opbouw. Bij een plat dak of lessenaarsdak springt de gevellijn aan de voorzijde minimaal 2.00 meter terug ten opzichte van de onderliggende verdieping (setback) en aan de zijkant niet grenzend aan de burens 0.5 meter.
- In het Kwaliteitplan worden bij de kwaliteitscriteria de architectonische middelen omschreven. Kleur- en materiaalgebruik dient te voldoen aan de beschreven criteria en passen binnen het genoemde palet. Daarnaast dient minimaal 30% van de gesloten geveldelen (totale woning) te worden uitgevoerd in hout met een natuurlijke uitstraling, oftewel hout met een niet dekkende afwerking en geen 'op hout lijkend' plaatmateriaal.*
- De hoeken/zijgevels van de woningen op de kavels DN 4094, DN 4096, DN 4098, DN 4099 en DN 4103 (zijde grenzend aan de straat) dienen extra aandacht te krijgen t.a.v. de beeldkwaliteit. Bijvoorbeeld door materiaalgebruik, gevelopeningen en detaillering van de gevel.*
- Bij de kavels DN 4094 en DN 4103 kan als onderdeel van het hoofdgebouw een uitbouw (vergunningsplichtig) worden gerealiseerd op de op tekening aangegeven positie. Dit onderdeel maakt deel uit van het totale ontwerp en bestaat uit 1 bouwlaag met een schuin dak indien het hoofdgebouw met een kap gerealiseerd wordt. Wordt het hoofdgebouw met een plat dak gerealiseerd dan dient dit bouwdeel ook met een plat dak te worden uitgevoerd.
- Bijgebouwen zoals een berging of bijkeuken maken deel uit van het ontwerp van de woning en dienen op de op tekening aangegeven en gearceerde positie te worden gerealiseerd. Vanwege het (vrijstaande) karakter van de woningen is een garage niet toegestaan, een carport behoort wel tot de mogelijkheden.*
- Vanwege het bijzondere karakter van het gebied dient extra aandacht te worden besteed aan de overgang van privé naar openbare ruimte. Het boslandschap zorgt voor een natuurlijke afscheiding. De gemeente plant op de erfrens aan de voorzijde van de kavel op eigen terrein een lage haag, zie ook het inrichtingsplan. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting. Eventuele overige erfafscheidingen moeten worden uitgevoerd in materialen die passen bij het karakter van het gebied. De maximale hoogte van de erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van de kavel is 0.80 meter. Ter plaatse van de achtererfgrens grenzend aan het openbaar gebied en de zijerfgrens bij hoekkavels grenzend aan het openbaar gebied is de maximale hoogte 1.60 meter.

- Vanwege het verkeer moet bij drie kavels rekening worden gehouden met geluidbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning moet via een akoestisch onderzoek worden aangetoond met welke maatregelen het binnen niveau van 33 dB is gewaarborgd. De volgende hogere waarden gelden voor deze kavels: kavel 9.01 52 dB, kavel 9.02 50 dB en kavel 9.03 51 dB. Bij de Kavelwinkel kunt u eventueel een afspraak maken met onze geluidsadviseur voor gedetailleerde informatie.
 - Op eigen terrein dient een parkeerplaats gerealiseerd te worden geschikt voor ten minste één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half) verharding.
- * De met een * aangegeven regels dienen additioneel bij de SRV-toets op de tekeningen en/of een kleur- en materiaalstaat te worden aangegeven.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 4 juni 2019, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- De kavels zijn naar verwachting 1 oktober 2019 bouwrijp, de definitieve datum is opgenomen in artikel 'bouwrijpe oplevering van de kavel' in de koopovereenkomst.
- De adreszijde en de locatie van de inrit liggen vast.
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt -2.70 NAP. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Door de glooiing van het landschap zitten verschillen in het niveau van het naastgelegen maaiveld, zie ook het inrichtingsplan.
- Het regenwater dient oppervlakkig te worden afgevoerd. Zie ook de [Themabijlage water](#).
- Maximaal 75% van de onbebouwde ruimte van de kavel is verhard.
- Aansluitend op de landschappelijke ontwikkeling van Noorderduin wordt natuurinclusief bouwen sterk aangemoedigd. Op eenvoudige wijze kunt u dit bij de bouw van uw huis en inrichting van de kavel toepassen. Bijvoorbeeld met een nestkast voor mussen of vleermuisen, dakpan met vogelhuis of bijenbaksteen. Zie ook de [webpagina](#) van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland.
- Om de hoogte verschillen tussen de kavel en het openbare terrein op te vangen worden op de zij- en/of achtererfgrenzen houten kantplanken door de gemeente aangelegd met een hoogte van ca. 40 cm. Hierdoor ontstaat een afstapje van de kavel naar de gemeenschappelijke bostuin. De positie van de kantplanken staat aangegeven op het inrichtingsplan. Voor de kantplanken geldt een instandhoudingsverplichting.
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin](#).
- Erfbebouwing wordt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid. Bijbehorende bouwwerken dienen altijd in samenhang met de bebouwing te worden uitgevoerd.

Begripsbepalingen

De definities van de in dit kavelpaspoort gebruikte begripsbepalingen en de wijze van meten vindt u terug in het [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin, inleidende regels](#).

Discretionaire bevoegdheid

Indien strikte toepassing van de bepalingen van het kavelpaspoort voor de koper leidt tot een onevenredig nadelige beperking, kan de koper het college van B&W schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om daarvan af te mogen wijken. Om toestemming te kunnen verlenen dient de voorgestelde afwijking te voldoen aan het doel en de strekking van de bepaling waarop deze betrekking heeft. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek tot afwijking een discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden.