

OVERGOOI

KAVELPASPOORT

Kavelgegevens

Meergezins- clusterwoningen

aan de woonstraat

Kavelnummer: 285

Oppervlakte: ca. 5.243 m²

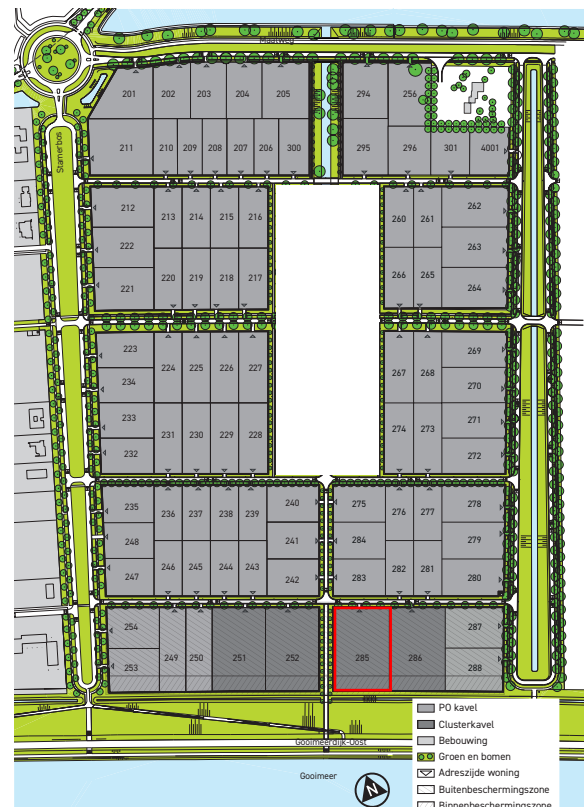
Kavelwinkel, gemeente Almere

Telefoon 14 036

info@kavelwinkel.almere.nl



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.



Kavel

Bouwvlak hoofdgebouw en aan- en uitbouwen

Bouwvlak bijgebouw

Voorgevellijn

Achtergevellijn

a Bebouwing niet toegestaan

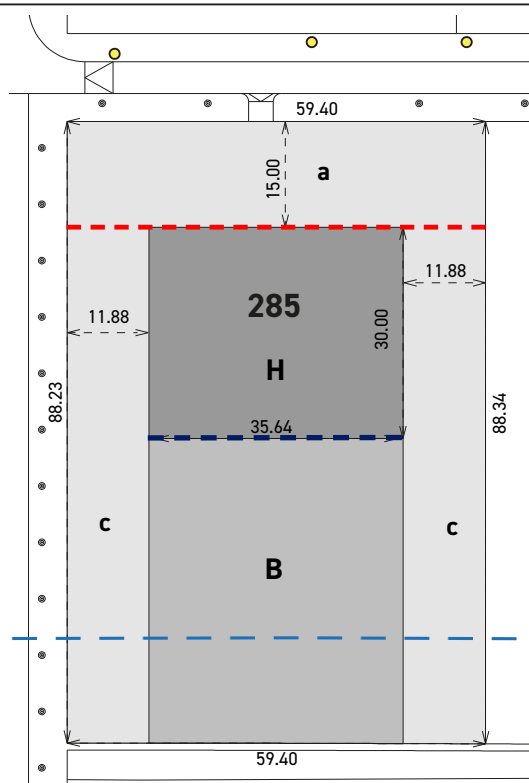
c Afstand tussen de bebouwing en de zijerfscheiding

Bomen

Beschermingszone Waterschap

Verlichting

De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening en het Omgevingsplan zijn leidend. Het [vastgestelde inrichtingsplan](#) laat de inrichting van het openbaar gebied zien.



Als opdrachtgever krijgt u bij de bouw van uw huis te maken met wetten en regels, zoals [het Besluit bouwwerken leefomgeving \(Bbl\)](#), de [Omgevingswet](#) 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 [Omgevingsplan Almere](#). De regels in dit kavelpaspoort gelden specifiek voor bebouwing op deze kavel(s). Op de website [kavelwinkel.almere.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 met betrekking tot het bouwen en het gebied, gegevens die onmisbaar zijn tijdens het proces.

In Overgooi wordt voor de volgende fase gewerkt aan een nieuw ontwikkelingsplan waarbij meer woningen worden gerealiseerd. Denk hierbij aan het aanbod van kleinere kavels, luxe appartementen en/of serviceflats.

Regels voor het bouwen

- Per bouwperceel (hierna: kavel) mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd. Dit hoofdgebouw is bestemd voor de realisering van maximaal 5 geclusterde meergezinswoningen.
- Het aantal woningen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van de kavel in m² gedeeld door 1.000.
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 12.00 m bedragen. Deze hoogte mag worden overschreden met ten hoogste 3.00 m met een oppervlakte van ten hoogste 10 m².
- De afstand van de gebouwen tot de zijerfscheiding bedraagt minimaal 10.00 m.
- Het hoofdgebouw dient voor ten minste 60% van het grondoppervlak uit ten minste drie bouwlagen te bestaan.
- Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen in 'vlak B' en op één van de naast dit 'vlak B' gelegen 'vlakken c'. Van deze gronden mag maximaal 25% worden bebouwd met bijgebouwen, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen.
- Aan- en uitbouwen (waaronder garages) zijn toegestaan in 'vlak H' en vlak B' waarbij geldt dat maximaal 25% van 'vlak B' mag worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- Onoverdekte zwembaden en tennisbanen zijn zowel op 'vlak H' als op 'vlak B' toegestaan en voor zover niet grenzend aan openbaar gebied, aan één zijde tevens in 'vlak c' tot ten minste 4.00 m uit de erfgrans.
- De goothoogte van de achter de achtergevellijn te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 4.00 m en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 m bedragen.
- Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. Dit geldt ook voor bezoekers. De locatie van de inrit is vrij, met inachtneming van elementen uit het inrichtingsplan.

Begripsbepalingen

- **Clusterkavel:** een kavel waarop meerdere woningen in één hoofdgebouw ('cluster') zijn toegestaan.
- **Bouwvlak:** een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- **Geclusterde meergezinswoningen:** een residentieel gebouw dat is ontworpen om meerdere afzonderlijke woningen of appartementen te huisvesten binnen dezelfde structuur. De gemeenschappelijke voorzieningen (zoals de ingang en een trappenhal) zijn gedeeld.
- **Voorgevellijn:** de in de voorschriften of op de plankkaart als zodanig aangegeven lijn die door de voorgevel van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden, met uitzondering van tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), galerijen, balkons, erkers, serres, veranda's, overstekken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

- **Hoofdgebouw:** een gebouw dat op een kavel door zijn constructie, afmeting of functie dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- **Bijgebouw:** een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op dezelfde kavel gelegen, gebouw.
- **Aan- en uitbouw:** een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- **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.

Werken aan huis

In Overgooi mogen bewoners een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis te starten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën, die passen binnen de planologische omschrijving. Het is mogelijk om een deel van de woonruimte (tot maximaal 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) hiervoor te benutten. De woonfunctie dient wel primair te blijven en het beroep / activiteit dient door de bewoner te worden uitgevoerd. Daarnaast dient voor voldoende parkeer gelegenheid gezorgd te worden op de eigen kavel.

Architectuur

De ontwerpen voor woningen en woongebouwen in Overgooi dienen van een hoogwaardig, specifiek op de situatie toegesneden architectuur te zijn. Hoogwaardige architectuur vraagt om kwalitatief hoogwaardige materialisering en zorgvuldige detaillering passend bij de gekozen architectonische stijl/uitstraling van de woning.

Waterschapsverordening Waterschap Zuiderzeeland

Op de kaveltekening staan de Binnen- en Buitenbeschermingszones voor deze kavel schetsmatig aangegeven, waarop de [Waterschapsverordening](#) van toepassing is. De aanvraag voor een ontheffing voor werkzaamheden in beschermingszones dient gedaan te worden volgens de regels van de Waterschapsverordening, die onder de Omgevingswet valt.

Boringsvrije zone

In dit gebied mogen geen boringen worden verricht bijvoorbeeld ten behoeve van grondwateronttrekkingen en/of warmte opslagsystemen, die dieper zijn dan de aangegeven 10 meter ten opzichte van het maaiveld. Zie de [interactieve kaart](#) van de boringsvrije zone. Boven de maximale diepten die op de kaarten staan aangegeven is boren, het onttrekken van grondwater of het plaatsen van een bodemenergiesysteem wel toegestaan. Hiervoor geldt een [meldingsplicht](#). Zie voor meer informatie de website van de [Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek](#).

Begrippen en wijze van meten

Voor de begrippen en wijze van meten wordt verwezen naar het [Omgevingsplan Almere](#).

Stappenplan CPO

Voor de geclusterde meergezinswoningen is er een [stappenplan](#) beschikbaar. Het stappenplan helpt om het proces overzichtelijk en gestructureerd te laten verlopen.