



De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening is 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 buren. 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 vigerend [Omgevingsplan Almere](#). De regels in dit kavelpaspoort gelden specifiek voor bebouwing op deze kavel. Met een actieve link wordt verwezen naar overige regelgeving die van toepassing is waaraan moet worden voldaan.

Kavel 4057 ligt in het gebied New Brooklyn. Deze kavel is in eerste instantie uitgegeven voor Particulier Opdrachtgeverschap en wordt nu aan projectontwikkelaars aangeboden om projectmatig te ontwikkelen. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient de projectontwikkelaar te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor de zelfbouwkavels staat dit beschreven in de [Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn](#). In deze kwaliteitsgids zijn ook verschillende bouwregels met principes en illustraties uitgebeeld.

Regels voor het bouwen

- Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen inclusief ondergeschikte bouwdelen.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor zover niet vergunningsvrij, moeten bijbehorende bouwwerken tevens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er geldt een uitzondering voor erkers, zie betreffende bouwregel(s).
- Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en sierlijsten) mogen vanaf minimaal 3.00 meter hoogte, tot maximaal 30 centimeter buiten het bouwvlak vallen. Daar waar het bouwvlak grenst aan het openbaar gebied mag dit, in afwijking van voorgenoemde bouwregel(s), eveneens buiten de kavelgrens.
- De voorgevel dient voor 100% over de volledige bouwhoogte op de aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- De woning bestaat uit 3 bouwlagen: 2 bouwlagen en een volwaardige kaplaag.
- De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is 11.50 meter.
- De begane grond plafondhoogte is minimaal 3.10 meter. Bij de kavel EKO 4057 is een tuinetage mogelijk. Bij toepassing van een tuinetage dient over minimaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond een minimale plafondhoogte van 3.10 meter aangehouden te worden.
- Een symmetrische dwarskap over de volledige diepte van het hoofdgebouw is verplicht. De dwarskappen staan haaks op de voorgevel. Dakschilden of mansardedaken zijn niet toegestaan. Dakterrassen zijn enkel aan de achterzijde van de woning op de eerste bouwlaag toegestaan.
- De kaplaag is een volwaardige verdieping. Dat wil zeggen dat de kap op de 3de bouwlaag start vanaf minimaal 1.50 meter en maximaal 2.00 meter gevelhoogte/rechtopstand (gerekend met binnenmaat).
- De helling van de kap is tussen de 40 en 50 graden.
- Het dakvlak en goten bevinden zich achter de gevels.
- Regenpijpen zijn geïntegreerd in de voor- en zijgevels.
- Dakkapellen starten minimaal 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Er is sprake van een volwaardige puntgevel. Trapgevels, tuitgevels, schijngevels, e.d. zijn niet toegestaan.
- Alle gevels zijn volledig in metselwerk uitgevoerd. Het steentype is conform de referentiestenen sortering.
- Balkons zijn niet toegestaan behalve op de voorgenoemde erker binnen de opgegeven maatvoering.
- De ramen zijn verticaal georiënteerd en benadrukken de verticaliteit. Op de begane grond zijn voldoende (grote) raamopeningen om relatie binnen en buiten (straat) te benadrukken.
- De kozijnen zijn wit en niet van kunststof.
- De woningen hebben aan de voor- en zijgevels een plint van minimaal 40 centimeter en maximaal 80 centimeter gerekend vanaf maaiveld in een afwijkende kleur steen (binnen het voorgeschreven palet).
- De op tekening aangeduide erfafscheiding aan de voorzijde, grenzend aan het openbaar gebied, dient te bestaan uit een laag hekwerk met eventueel poortje

(max. 1.00 meter hoog) i.c.m. een haag. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.

- Het gewenste 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, exclusief de benoemde erker boven openbaar gebied. En exclusief een eventuele berging van maximaal 8 m² BVO.
- Bijgebouwen zoals een berging of bijkeuken maken deel uit van het ontwerp.
- Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het vigerend Omgevingsplan gemeente Almere.
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het vigerend Omgevingsplan Almere.
- Het ontwerp met materiaal- en kleurgebruik dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten van New Brooklyn zoals opgenomen in de [Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn](#). Dit dient te worden aangetoond bij de SRV-toets en zal worden beoordeeld. In de kwaliteitsgids worden ook verschillende bouwregels gevisualiseerd.

Overig

- De adreszijde ligt vast.
- Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied en mag niet op eigen terrein plaatsvinden.
- Kavels EKO 4050, EKO 4056 en EKO 4057 grenzen aan achter- en zijpaden. M.b.t. eigendom, aanleg en onderhoud van deze paden worden afspraken vastgelegd. Zie hier voor de [gebiedsspecifieke bijlage](#).
- Kavel EKO 4056 wordt (op)geleverd met een keerwand om aan te sluiten op de achtergelegen tuinen en lager gelegen achter-/zijpad. Zie hiervoor de [gebiedsspecifieke bijlage](#).
- Kavel EKO 4057 wordt aan de achterzijde op een lager peil opgeleverd om aan te sluiten op het lager gelegen achter-/zijpad. Zie ook de [gebiedsspecifieke bijlage](#).
- Op de perceel grond is één ca. 50 cm hoge bovengronds keerwandelement die zich reeds op de Bouwkavel bevindt aan de achterzijde van de Bouwkavel grenzend aan het achter/zijpad. Deze keerwand dient in stand gehouden worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- De kavels worden in bouwrijpe staat in eigendom overgedragen.
- Het voorlopig vloerpeil van de kavels staat op het inrichtingsplan. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.

Begripsbepalingen

De definities van de in dit kavelpaspoort gebruikte begripsbepalingen en de wijze van meten vindt u terug in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het vigerend Omgevingsplan gemeente Almere.

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.