



De maten zijn indicatief, de uitgiftektekening is leidend. Het vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien. Ondanks zorgvuldige samenstelling van het kavelpaspoort kunnen tegenstrijdigheden met het geldende omgevingsplan niet volledig worden uitgesloten. In geval van strijdigheid is het omgevingsplan leidend. Indien voor het bouwplan een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk blijkt, kan dit leiden tot een aanvullende toetsing en/of een buitenplanse omgevingsvergunning. Eventuele extra kosten die hieruit voortvloeien, komen voor rekening van de koper.

Als opdrachtgever krijgt u bij de bouw van uw huis te maken met wetten en regels, zoals het Besluit bouwwerken leef-omgeving (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 en het Uitwerkingsplan Muiderbos.

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.

Buurtbeschrijving

Aan het IJmeer, met Almere in de rug en met zicht op Amsterdam, daar vind je DUIN te Almere Poort. DUIN is een karakteristiek gebied; een landschap van strand, duinen, water en bossen. Je kunt er wonen, werken en recreëren in een landschap van duinen, bossen en stranden. En toch is de stad dichtbij. De ervaring van wonen in de natuur maakt DUIN zo bijzonder.

De zelfbouwkavels liggen in het gebied Muiderbos en maken onderdeel uit van het gebied DUIN. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer – particulier en projectontwikkelaar – te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor zelfbouwkavels/particulieren staan deze uitgangspunten beschreven in het Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Muiderbos. Zo ontstaat een divers straatbeeld, maar ook samenhang qua stijl en materiaal dat passend is bij het landschap van DUIN en Muiderbos. Aansluitend op het boslandschap van Muiderbos wordt natuurinclusief bouwen aangemoedigd.

De 'Regels voor het bouwen' en de aspecten onder 'Tuin en groen' hebben verwijzingen naar het Kwaliteitplan waarin gedetailleerde en expliciete specificaties voor de betreffende bouwregels staan opgenomen. Bij de toets Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRV-toets) wordt beoordeeld of alle onderdelen van het aangeleverde bouwplan voldoen aan de criteria uit het Kavelpaspoort én het Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Muiderbos. Voor Muiderbos geldt dat de SRV-toets is opgedeeld in drie toets momenten. Het Toetsproces Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Muiderbos beschrijft hoe dit eruit ziet.

De met een * aangegeven regels dienen additioneel bij de SRV-toets op de tekeningen en/of een kleur- en materiaalstaat te worden aangegeven.

Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor individuele zelfbouw, bedoeld voor het bouwen van één woning.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak, inclusief ondergeschikte bouwdelen.
- Het gewenste **maximaal** bruto vloeroppervlak (BVO) van het gebouw dat op de kavel gerealiseerd mag worden staat op tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580. Dit geldt voor het hoofdgebouw exclusief een eventuele inpandige berging van maximaal 8 m². * Een berging als aanhangsel of los bijgebouw is niet toegestaan. Alle ruimtes, ook indien deze als 'ontoegankelijk' zijn aangeduid op tekening, worden meegerekend in de BVO. Indien de volledige verdieping/ bouwlaag een netto hoogte van maximaal 1.50 meter heeft, zoals een vliering, wordt deze niet meegerekend in de BVO. Bij de SRV toets wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan de maximaal toegestane BVO.
- De kavels DN4212, DN4215, DN4217, DN4219 en DN4220 bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. De bouwhoogte is maximaal 10.00 meter en de goothoogte is maximaal 8.50 meter.
- De kavels DN4213, DN4214, DN4216, DN4218 en DN4221 bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. De bouwhoogte is

maximaal 8.00 meter en de goothoogte is maximaal 5.50 meter.

- De woning moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. De woning is compact en als één heldere vorm gemaakt. Het dakvlak en goten bevinden zich achter de gevels. Dakoverstekken zijn niet toegestaan* Zie het Kwaliteitplan voor de criteria.
- Ruimtes zoals een berging, garage(s) of bijkeuken maken deel uit van het ontwerp en zijn onderdeel (van het volume/vorm) van de woning. De eenheid van de woning en het ontwerp blijft daardoor behouden. Enkellaagse aanhangsels en losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.*
- Voor het hoofdgebouw is een asymmetrische kap, haaks op de voorgevel, verplicht.* Een platte dakvorm of lessenaars dak is niet toegestaan. Traditionele kapvormen zoals zadeltent- of schilddaken, gebogen, afgetopte en symmetrische gebroken (mansardedak) zijn niet toegestaan. Zie 'Verbeelding regels voor het bouwen' en 'Kwaliteitscriteria - 3. Dakvorm' in het Kwaliteitplan voor een visuele uitwerking van de regels omtrent de kap.
- De bovenste bouwlaag is een volwaardige woonverdieping met de kap als karakteristieke ruimtelijke toevoeging van de volumetrie. De kap is dus geen extra verdieping en een dakkapel is daarom niet passend bij de compacte, heldere vorm van de woning met doorlopende contouren. Een dakraam of dakvide als uitholling in het bouwvolume past hier wel goed bij.* Zie het Kwaliteitplan voor een visuele uitwerking van de regels omtrent de kap.
- De hoofdentree is herkenbaar als een uitholling over één bouwlaag in het bouwvolume. De uitholling vanaf de zij-erfgrens gemeten is minimaal 3.50 meter diep en vanaf de voor-erfgrens gemeten minimaal 6.50 meter diep.*
- Een terras aan de achterzijde maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp en is een verlengstuk van het interieur door het terras deels vorm te geven in een uitholling van het bouwvolume. De uitholling is over één bouwlaag, minimaal 1.50 meter diep in het bouwvolume en heeft een breedte van minimaal 40% van de achtergevel.*
- Gevelopeningen (raampartijen, deuren) worden zodanig vormgegeven dat deze integraal onderdeel uitmaken van de hoofdvorm en -volume en het principe van één 'huid' versterken.*
- De hoeken/zijgevels van de woningen op de kavels DN4212, DN4217, DN4218 en DN4221 (grenzend naar de straat en/of bos) dienen extra aandacht te krijgen t.a.v. de beeldkwaliteit. Bijvoorbeeld door materiaalgebruik, gevelopeningen en detaillering van de gevel.*
- In het Kwaliteitplan worden bij de kwaliteitscriteria de architectonische middelen omschreven. De kleur, textuur en het materiaal van de woning refereren aan de natuur en het aardse van het bos. Kleur- en materiaalgebruik en detaillering dienen te voldoen aan de in het Kwaliteitplan beschreven criteria en passen binnen het daarin genoemde palet.*
- Doorvalbeveiligingen van dakterrassen worden uitgevoerd in gevelmateriaal.*
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig ingepast.*
- Regenpijpen en zonwering zijn geïntegreerd in de gevels.*
- 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.

Tuin en groen

- Aan de straatzijde dient op de kavel een groene, levende erfafscheiding (haag) met een mix van inheemse struiken aangeplant te worden. Deze erfafscheiding kent een aanleg-, onderhouds- en instandhoudingsverplichting en een maximale hoogte van 1.00 meter.
- Tegen de in dit kavelpaspoort met een zwarte stippellijn aangegeven erfgrenzen wordt bij voorkeur geen erfafscheiding aangelegd. Privacy is voorzien met beplanting en hoogteverschillen in het openbaar gebied. Bij toepassing erfafscheiding geldt dat deze maximaal 1.00 meter hoog is ten opzichte van bovenkant kantplank of aansluitend openbaar maaiveld en uitgevoerd wordt als schapenhek*. Zie kwaliteitscriteria in het Kwaliteitplan.
- De erfafscheiding achter de rooilijn, vanaf de uitholling van de bouwmasa dient uitgevoerd te worden als begroeid klimraster ingeplant met een mix van klimplanten en is maximaal 1.80 meter hoog ten opzichte van bovenkant kantplank of aansluitend maaiveld. Deze erfafscheiding kent een aanleg- onderhouds- en instandhoudingsverplichting. Zie kwaliteitscriteria in het Kwaliteitplan.
- Voor de levende erfafscheiding, zowel voor de haag als voor het klimraster, moet op eigen terrein ruimte zijn om de planten te laten groeien in de volle grond.
- Het terras dient minimaal 0.50 meter boven maaiveld van het aansluitende bosvak te worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen (dit kan zwevend als vlonder of met tegels op een zandophoging). * Zie voor de juiste wijze van meten 'Verbeelding regels voor het bouwen' in het Kwaliteitplan.
- 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. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De parkeerplaats op eigen terrein leidt tot een uitholling in het bouwvolume in samenhang met de entree.*
- De adreszijde en locatie van de inrit liggen vast volgens het inrichtingsplan van Muiderbos. Het entreepad tot de woning wordt gecombineerd met de oprit. De inrit is 3.50 meter breed. Er kan geen aanvraag ingediend worden voor het verbreden, verplaatsen of toevoegen van inritten en/of voetpaden.
- Het regenwater dient oppervlakkig te worden afgevoerd zowel naar de straatzijde als achter(bos) zijde. Voor de kavels DN4212 t/m DN4217 geldt dat het regenwater wat valt op het dakvlak enkel naar de straatzijde kan worden afgevoerd. Zie het Kwaliteitplan voor de criteria en toelichting hierop en de Themabijlage water en Gebiedspecifieke bijlage voor de algemene informatie over de waterafvoer en ontwatering van de kavel.
- Maximaal 80% van de onbebouwde ruimte van de kavel is verhard. Zie het Kwaliteitplan voor richtlijnen qua verharding en beplanting.
- Om de hoogteverschillen 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. 50 cm boven aangrenzend bosmaaiveld. Hierdoor ontstaat een hoogteverschil van de kavel naar het openbare bosgebied. Voor de kantplanken geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting.

- De positie en NAP hoogte van de bovenkant van de kantplanken staan aangegeven op het Inrichtingsplan Muiderbos. Het hoogteverschil tussen vloerpeil woning en de aangrenzende openbare ruimte en kantplank wordt op eigen erf opgelost. Het maaiveld aan de buitenzijde van de kantplank wordt door de gemeente aangevuld en afgewerkt met grond.

Overig

- De kavels zijn naar verwachting in het voorjaar van 2026 bouwrijp.
- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf d.d. 11 september 2023, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde inrichtingsplan van Muiderbos laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- Het voorlopig vloerpeil van de kavels in Muiderbos varieert tussen de -2.30 en -2.40 NAP en is per kavel aangeduid op het inrichtingsplan. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Door de ophoging van het bouwvlak en de weg is er een hoogteverschil met het maaiveldniveau van het bos, zie ook het inrichtingsplan.
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het vigerend Omgevingsplan gemeente Almere.

Links

[Omgevingsplan gemeente Almere](#)

[Besluit bouwwerken leefomgeving \(Bbl\)](#)

[Inrichtingsplan Muiderbos](#)

[Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Muiderbos](#)

[Omgevingswet](#)

[Themabijlage water](#)

[Uitwerkingsplan Muiderbos](#)

[Gebiedspecifieke bijlage Muiderbos](#)

[Toetsproces Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Muiderbos](#)

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.