



De maten zijn indicatief, de uitgiftekening 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 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. Spoedig staat de implementatie van de Omgevingswet gepland. De intrede van deze wet zal belangrijke wijzigingen met zich meebrengen voor het zelfbouwproces. Zie voor meer informatie '[Zelf bouwen – omgevingswet](#)'.

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 strenger zijn dan 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.

De kavels liggen in het gebied New Brooklyn. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer – particulier en 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.

* 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 geschakelde woning.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen inclusief ondergeschikte bouwdelen.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor zover niet vergunningvrij, moeten bijbehorende bouwwerken tevens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er geldt een uitzondering voor erkers.*
- Aan de voorzijde van de woningen is een erker mogelijk. De erker kan grondgebonden of hangend vanaf de eerste verdieping worden uitgevoerd. Een erker heeft een diepte van minimaal 0.50 meter en maximaal 1.00 meter. De breedte van de erker is minimaal 40% en maximaal 55% van de breedte van de voorgevel. De erker bevindt zich minimaal 0.40 meter uit de zij- erfgrens. Dit betreft een buitenmaat. De erker is onderdeel van het gevelontwerp.*
- Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en sierlijsten) mogen tot maximaal 0.30 meter buiten het bouwvlak vallen. Daar waar het bouwvlak grenst aan het openbaar gebied mag dit, in afwijking van voorgenoemde bouwregel(s), vanaf minimaal 3.00 meter hoogte eveneens buiten de kavelgrens.
- De voorgevel dient voor 100% over de volledige bouwhoogte op de aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd, met uitzondering van de erker.
- De plafondhoogte van de begane grond is minimaal 3.10 meter.
- Alle gevels zijn volledig in metselwerk uitgevoerd. Het steentype is conform de referentiestenen sortering. Zie [Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn](#).*
- Voor kavel EKO 4064 gelegen op de straathoek geldt dat de zijgevel voor 100% in de zijgevelrooilijn gebouwd dient te worden. De zijgevel heeft, grenzend aan het openbaar gebied, een volwaardige uitstraling met voldoende (grote) gevelopeningen.*
- Regenpijpen in de voorgevel en zijgevel (zichtzijde) van de woning liggen achter/in de gevel weggewerkt.
- Balkons zijn niet toegestaan behalve op de voorgenoemde erker binnen de opgegeven maatvoering.
- 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).
- Bij kavel EKO 4064 dient grenzend aan het openbaar gebied, in het verlengde van de zijgevel, een gebouwde tuinmuur als erfafscheiding over de volledige diepte van de kavel te worden gerealiseerd. De woning en de tuinmuur (met eventuele poort) dienen een samenhangend en bouwkundig onderdeel te zijn van het woningontwerp, in materiaal en in vormgeving. Een eventuele berging aan de zijde van de openbare weg dient een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp van de woning en de tuinmuur. Dit wil zeggen dat de gevel van de berging, direct grenzend aan de openbare weg, dezelfde materialisering heeft als de woning en de

gebouwde tuinmuur. De minimale hoogte van de tuinmuur is 1.80 meter.*

- De op tekening aangeduide erfafscheiding aan de voorzijde, op de kavel, grenzend aan het openbaar gebied, dient te bestaan uit een laag hekwerk met eventueel een poortje (max.1.00 meter hoog) i.c.m. een haag. Hiervoor geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting.*
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover deze in dit kavelpaspoort niet zijn benoemd, zijn opgenomen in het bestemmingsplan [Almere Poort Oost en Duin bouwregels t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#).
- 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, exclusief de benoemde erker en exclusief een eventuele berging van maximaal 8 m² BVO.*
- Aan- en uitbouwen maken deel uit van het ontwerp en tellen ook mee voor het BVO.*
- Erfbebouwing wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid. Bekijk ook het [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin](#).
- Er dient aaneengesloten met de woning(en) van de burens in de zijerfgrens te worden gebouwd, over de volledige diepte van de woning. De gedeelde zijwand wordt uitgevoerd volgens het document [Spelregels bij geschakeld bouwen](#). Bouwdelen die noodzakelijk zijn voor het afwerken van de gemeenschappelijke bouwmuur mogen maximaal 0.20 meter over de zijerfgrens van het naastgelegen bouwperceel vallen, hiervoor wordt een erfdienstbaarheid gevestigd. Er dient aandacht besteed te worden aan de aansluiting op de naastgelegen woning(en).
- Het ontwerp met materiaal-, kleurgebruik, detaillering en principes dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten van New Brooklyn zoals opgenomen in de [Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn](#). In de kwaliteitsgids worden ook verschillende bouwregels gevisualiseerd.*

Bouwregels woningen met een kap*

De volledige uitwerking van de bouwregels is terug te vinden in de [Kwaliteitsgids PO kavels New Brooklyn](#).

- De woningen hebben verplicht een symmetrische dwarskap.
- De woning bestaat uit 3 bouwlagen: 2 bouwlagen en een volwaardige kaplaag.
- 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.
- Er is sprake van een volwaardige puntgevel. Trapgevels, tuitgevels, schijngevels, e.d. zijn niet toegestaan.
- Het dakvlak en de goten bevinden zich achter de gevels.
- De optische goothoogte (snijvlak puntgevel met zijgevel) ligt vast op 8.70 meter t.o.v. het afgegeven vloerpeil.
- De helling van de kap en puntgevel ligt vast op 45 graden.
- De puntgevel en kap zijn evenwijdig aan elkaar. Het dakvlak ligt minimaal 0.15 meter en maximaal 0.30 meter lager dan de gemetselde puntgevel.
- De kaplaag is een volwaardige verdieping. Dat wil zeggen dat de kap op de 3de bouwlaag start vanaf minimaal 1.50 meter

- gevelhoogte/rechtopstand (gerekend met binnenmaat).
- De puntgevel/dakrand kent een verbijzondering in het metselwerk.
 - Eventuele dakkapellen starten minimaal 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 1 december 2021, en kan daarna gewijzigd worden.
- De adreszijde ligt vast.
- Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied en mag niet op eigen terrein plaatsvinden.
- De kavels grenzen aan achterpaden. Voor wat betreft eigendom, aanleg en onderhoud van deze paden worden afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Zie ook de [Gebiedsspecifieke bijlage Europakwartier Oost](#).
- De kavels bevinden zich in bouwrijpe staat.
- Het voorlopig vloerpeil van de kavels is -2.15 NAP. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
- 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](#).

Begripsbepalingen

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

Bruto Vloer Oppervlak

Het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden, wordt gemeten volgens de NEN 2580. Daarbij dient opgemerkt te worden dat alle ruimtes, ook indien deze als 'ontoegankelijk' zijn aangeduid op tekening, worden meegerekend in de BVO. Bij de Stedenbouwkundige Rand Voorwaarden toets (SRV toets) wordt getoetst of het bouwplan, inclusief vergunningvrije bouwdelen, voldoet aan de maximaal toegestane BVO.