Kavelwinkel Almere

Kavelpaspoort

Vogelhorst

Kavels aan de zijlaan

VH 4199 - VH 4206

De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening is leidend. Het vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien. Verder geldt dat ondanks zorgvuldige samenstelling van het kavelpaspoort tegenstrijdigheden met het geldende omgevingsplan niet volledig kunnen 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 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 gemeente 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.

Gemeente Almere

Buurtbeschrijving
Vogelhorst wordt omrand door een groene zone. De wijk kenmerkt zich door de groene lanen met daarop aansluitend de korte doodlopende woonstraten. In het midden ligt de archeologische vindplaats De Bult. Dit park vormt samen met de doorlopende waterstructuur een schakel tussen de verschillende deelgebieden in Vogelhorst en is het groene hart van de wijk. De kavels zijn ruim, de tuinen zijn groot en de omgeving is rustig. Toch woon je ook dicht bij de stad en midden in Nederland.

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 het bouwen van één woning.
- Het gewenste **minimaal** bruto vloeroppervlak (BVO), exclusief vergunningsvrije bouwdelen, voor deze kavel staat op de tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580.*
- Maximaal 40% van de oppervlakte van de kavel mag worden bebouwd inclusief aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Voor het totaal aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen geldt een maximum van 10% van de oppervlakte van de kavel. Bij kavels kleiner dan 600 m^2 is dit maximaal 60 m^2.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, doch tenminste 1.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en tot maximaal 2.00 meter achter het bouwvlak.*
- Het bouwvlak mag overschreden worden door verschillende ondergeschikte bouwdelen. Zie voor meer informatie hierover het Omgevingsplan gemeente Almere.*
- Het ontwerp dient aan te sluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de zijlaan, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout - Architectuur. De regels voor de kap staan in bovengenoemd plan uitgelegd.
- De maximale bouwhoogte van de woning is 12.00 meter. De goot- en boeiboordhoogte van bijgebouwen is maximaal 3 meter. De goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.*
- De voorgevel van het hoofdgebouw is, over minimaal 60% van de gevelbreedte, 5.00 meter of hoger.
- Zonnepanelen dienen volgens het Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Duurzaamheid, integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.*
- Hoekkavel VH 4206 grenst aan twee zijden aan het openbaar gebied en wordt daarom 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel grenzend aan het openbaar gebied een aantrekkelijke gevel is met meerdere grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen. Zie Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout - Alzijdige architectuur.*
- 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
- Het voorlopige vloerpeil van de kavels is aangegeven op het inrichtingsplan van Vogelhorst fase 2 Noord, Almere-Hout. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij het uitzetten van de kavelgrenzen.
- Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is, op de kavel, grenzend aan het openbaar gebied, een beukenhaag (Fagus sylvatica) als erfafscheiding vereist. Voor deze beukenhaag geldt een aanleg-, instandhoudings en onderhoudsverplichting. In het Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout - Groen staan de maximale hoogtes van de beukenhagen genoemd die aan de voor- en zijerfgrenzen geplant dienen te worden.
- De groene levende erfafscheiding mag niet onderbroken worden door bergingen of andere bouwwerken. Bergingen staan minimaal 0.50 meter vanaf de erfgrens.*
- De erfafscheiding op de achtererfgrens van de kavels is bij voorkeur een groene levende erfafscheiding zodat de beoogde natuurlijke groene uitstraling van Vogelhorst in stand wordt gehouden. In de gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst wordt verdere uitleg gegeven over het planten van hagen.*
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen kan je terugvinden in Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout - Groen.*
- Als platte daken (van aan-, uit- en bijgebouwen) worden toegepast, met een hellingshoek tot 5%, dan is een levend groen dak (eventueel in combinatie met zonnepanelen) vereist.*
- De locatietoegang kabels en leidingen en locatie van de inrit liggen vast volgens het inrichtingsplan van Vogelhorst Noord, Almere Hout. Bij een inrit voor een woning geldt een maximale breedte van 4.80 meter. Het entreepad tot de woning wordt gecombineerd met de inrit. Er kan geen aanvraag ingediend worden voor het verbreden, verplaatsen of toevoegen van inritten en/of entreepaden. Zie Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Inrit en parkeren.*
- Op eigen terrein dienen 2 afzonderlijk toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, ieder 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.*
- Kavels VH 4199 t/m VH 4206 worden in eigendom overgedragen inclusief talud en drainage. Daarmee komt de verantwoordelijkheid, het beheer en onderhoud van de talud en drainage volledig bij de eigenaar van de kavel te liggen. Het drainagestelsel (bestaande uit afvoerbuizen en eventueel een doorspuitput) wordt tijdens het bouwrijp maken, tegen de achtererfgrens van de kavel, door de gemeente aangelegd. Zie voor meer informatie hierover de gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst. Afwatering van de woning dient op een andere manier te geschieden, zie hiervoor de Themabijlage water.

Overig
- De kavels zijn bouwrijp.
- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 13 maart 2023, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Door onder andere de meest actuele GPR gebouw berekening toe te passen op het ontwerp, wordt bijgedragen aan een

duurzame ontwikkeling. Zie voor de gevraagde minimale scores het Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Duurzaamheid.*
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie almere.nl/ondernemen/vestigen-en-vergunningen.
- De kavel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone, dit beschermingsgebied kan effect hebben op de mogelijkheden die de kavel biedt met betrekking tot de bebouwing ervan. Voor meer informatie hierover zie de gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst.

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.

Document
Zelf bouwen – omgevingswet
Omgevingswet
Besluit bouwwerken leefomgeving
Themabijlage water
Omgevingsplan gemeente Almere
Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord
Inrichtingsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere-Hout
Gebiedsspecifieke bijlage Vogelhorst
Een bedrijf aan huis

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.