



De maten zijn indicatief, de uitgiftekening is leidend. Het vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien.

Als opdrachtgever in de bouw 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.

Naast landelijke wet- en regelgeving zijn ook lokale regels van kracht, onder andere vastgelegd in het [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin](#) en de [Bouwwerordening 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 ikbouwminhuisinalmere.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.

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 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.
- Voor de kavels EKO 4053 en EKO 4054 is een erker of loggia in de voor- of zijgevel vanaf de eerste verdieping (minimaal 3.00 meter boven maaiveld) verplicht. Een erker hangt boven het openbaar gebied. Bij de overige kavels is een erker binnen de opgegeven maatvoering aan de voorgevel boven openbaar gebied (minimaal 3.00 meter boven maaiveld) mogelijk.
- Een erker heeft een diepte van minimaal 50 centimeter en maximaal 1.00 meter. De breedte is minimaal 1.50 meter en maximaal 3.00 meter.
- Een loggia heeft een diepte van minimaal 1.00 meter vanuit de gevelrooilijn en een breedte van minimaal 1.50 meter en maximaal 3.00 meter.
- Balkons zijn niet toegestaan behalve op de voorgenoemde erker binnen de opgegeven maatvoering.
- Voor de kavels EKO 4053 en EKO 4054 geldt dat de zijgevel voor 100% in de zijgevelrooilijn gebouwd dient te worden.
- Bij de kavels EKO 4053 en EKO 4054 gelegen op de straathoeken dient grenzend aan het openbaar gebied, in het verlengde van de zijgevel, een gebouwde erfafscheiding (tuinmuur) 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. De minimale hoogte van de tuinmuur is 1.80 meter.
- De zijgevels van de kavels EKO 4053 en EKO 4054 hebben grenzend aan het openbaar gebied een volwaardige uitstraling met voldoende (grote) gevelopeningen.
- 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 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.
- Erfbebouwing wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije 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](#). Maakt u hier gebruik van en zet u dit bij de aanvraag SRV-toets en omgevingsvergunning op de tekeningen dan dient op de tekeningen specifiek aangegeven te worden welke delen als vergunningsvrij worden ingediend.
- Bij de geschakelde woningen (kavels EKO 4052, EKO 4053, EKO 4054 en EKO 4055) dient er 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 20 centimeter over de zijerfgrens van het naastgelegen bouwperceel vallen.
- 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](#).

- 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](#).
- 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.
- 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](#).

Omgevingswet

Per medio 2022 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](#)'.

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.