

## Kavelpaspoort

### Kavelgegevens

Kavelnummer: OG 266

Oppervlakte: ca. 2.015 m<sup>2</sup>


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

### Overgooi

Villa aan de woonstraat



 Kavel

 **H** Bouwvlak hoofdgebouw en aan- en uitbouwen


 **B** Bouwvlak bijgebouw

 Voorgevellijn

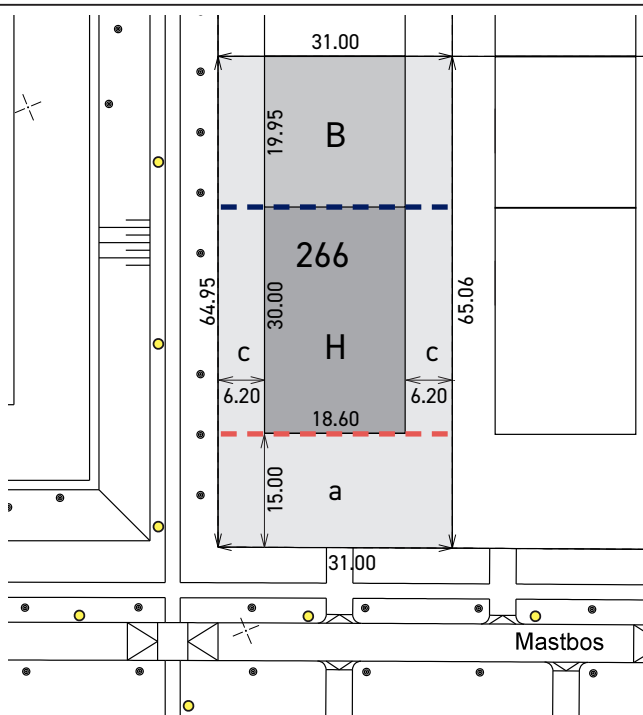
 Achtergevellijn

**a** Bebouwing niet toegestaan

**c** Afstand tussen de bebouwing en de zijerfseiding

 Bomen

 Verlichting



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 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 het [bestemmingsplan Villapark Overgooi](#) 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 afwijken van het geldende bestemmingsplan, in dat geval zijn de regels zoals opgenomen in dit paspoort van kracht.

Op de website [kavelwinkel.almere.nl](http://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 m.b.t. het bouwen en het gebied, gegevens die onmisbaar zijn tijdens het proces.

In Overgooi wordt voor de volgende fase gewerkt aan een nieuw ontwikkelingsplan waarbij meer woningen worden gerealiseerd, met behoud van het karakter van Overgooi. Denk hierbij aan het aanbod van kleinere kavels, luxe appartementen en/of serviceflats.

### Regels voor het bouwen

- Per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw voor één woning worden gebouwd.
- Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd op de gronden gelegen tussen de op de kaart aangegeven voorgevel en de achtergevellijn, vlak "H".
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient met ten minste één punt in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van dit punt ten minste de hoogte van twee bouwlagen dient te bedragen (kap niet meegerekend).
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 15.00 meter bedragen. Deze hoogte mag worden overschreden met ten hoogste 3.00 meter met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw dient over 50% van het grondoppervlak uit ten minste twee bouwlagen te bestaan.
- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op de achter de achtergevellijn gelegen gronden die zijn aangeduid met vlak "B" en aan één zijde van vlak "B" tot in de zijerfscheiding in het geval deze zijde niet grenst aan het openbaar gebied. Van deze gronden mag maximaal 25% worden bebouwd met bijgebouwen en aan- en uitbouwen, onoverdekte zwembaden en tennisbanen daar niet onder begrepen. Bijbehorende bouwwerken als architectonisch en integraal onderdeel van het hoofdgebouw zijn ook toegestaan in vlak "H".
- Indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijerfscheiding worden gebouwd, dient een afstand te worden aangehouden van minimaal 2.00 meter tot de zijerfscheiding. In het geval van een onoverdekt zwembad of tennisbaan moet minimaal 4.00 meter worden aangehouden.
- De goothoogte van de achter de achtergevellijn te bouwen bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4.00 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6.00 meter bedragen.
- Het bouwvlak "H" mag uitsluitend worden overschreden door trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, overstekken en andere bouwonderdelen behorende tot het hoofdgebouw, waarbij geldt dat:
  - de diepte (buitenwerks gemeten) maximaal 1.00 meter bedraagt;
  - de bouwhoogte maximaal 0.30 meter bedraagt boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 4.00 meter;
  - de breedte van het te bouwen bouwonderdeel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel. Dit geldt niet voor galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken.
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Villapark Overgooi, specifieke gebruiksregels](#).

- Het ambitieniveau in Overgooi is hoog, ondanks dat een welstandsadvies niet meer van toepassing is op de zelfbouw in het gebied. Het inschakelen van een architect is niet (meer) verplicht, wel bestaat de wens de gebouwen te laten voldoen aan dezelfde standaard: de ontwerpen voor woningen en woongebouwen op Overgooi dienen van een hoogwaardig, specifiek op de situatie toegesneden architectuur te zijn. Hoogwaardige architectuur vraagt om kwalitatief hoogwaardige materialisering en zorgvuldige detaillering passend bij de gekozen architectonische stijl/uitstraling van de woning.

### Tuin en openbaar gebied

- De hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het [bestemmingsplan Villapark Overgooi, bouwregels t.a.v. bouwwerken, overige gebouwen](#).
- Erfbebouwing wordt in het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak in het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid. Bekijk ook het [bestemmingsplan Villapark Overgooi](#).
- Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. De locatie van de inrit is vrij, met inachtneming van elementen uit het inrichtingsplan.
- Het bijbehorende vastgestelde [inrichtingsplan van Overgooi Fase 2](#) laat de inrichting van het openbaar gebied zien.

### Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 10 maart 2023, en kan daarna gewijzigd worden.
- Het vloerpeil bedraagt -2.90 NAP.
- 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](#).

### 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 Villapark Overgooi, inleidende regels](#).

### Omgevingswet

- Per 1 januari 2024 staat de implementatie van de Omgevingswet gepland. De inrede 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.