

# OVERGOOI

## KAVELPASPOORT

### Kavelgegevens

Villa aan de laan

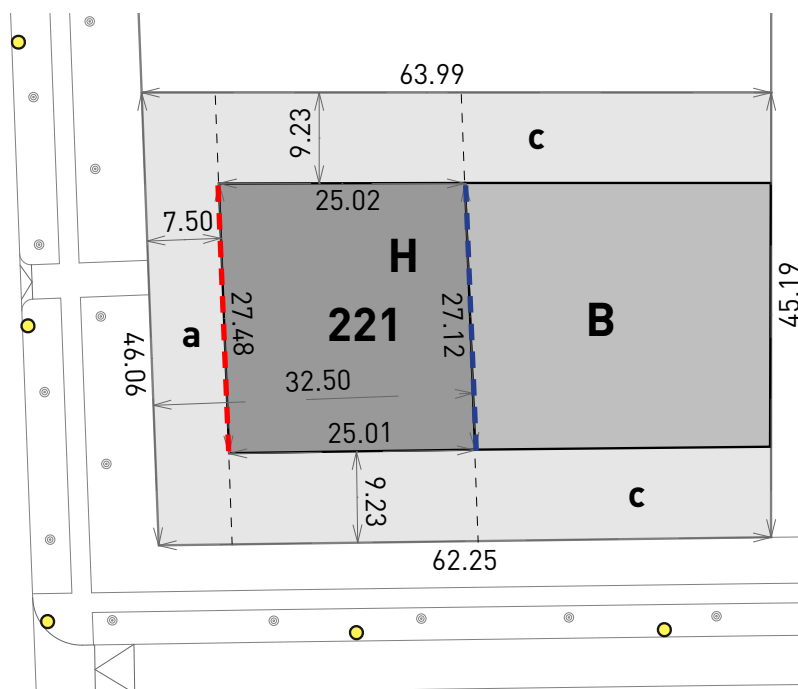
Kavelnummer: 0221

Oppervlakte: ca. 2.878 m<sup>2</sup>

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



-  Kavel
-  **H** Bouwvlak hoofdgebouw en aan- en uitbouwen
-  **B** Bouwvlak bijgebouw
-  Voorgevelrooilijn
-  Achtergevelrooilijn
-  **a** Bebouwing niet toegestaan
-  **c** Afstand tussen de bebouwing en de zijerfscheiding
-  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 burens. Alle gebouwen moeten hieraan voldoen, ook als er geen vergunning nodig is.

Naast landelijke wet- en regelgeving zijn lokale regels ook van kracht, onder andere vastgelegd in bestemmingsplannen, bouwverordeningen en bouwvoorschriften. 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 het geldende bestemmingsplan meer (bouw)mogelijkheden bieden dan de regels in dit kavelpaspoort. De regels zoals opgenomen in dit paspoort zijn echter bindend.

Op de website [ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://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.

### 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 m bedragen. Deze hoogte mag worden overschreden met ten hoogste 3.00 m 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, 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 m tot de zijerfscheiding. In het geval van een onoverdekt zwembad of tennisbaan moet minimaal 4 meter worden aangehouden.
- De goothoogte van de achter de achtergevellijn te bouwen bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4 m en de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedragen.
- De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en 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](#).

### Overig

- Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. De locatie van de inrit is vrij, met inachtneming van elementen uit het inrichtingsplan.
- Het vloerpeil bedraagt -2.70 NAP.
- 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](#).
- De kavels O221 en O222 kunnen worden samengevoegd tot een clusterkavel en daarmee geschikt voor een hoofdgebouw met meerdere woningen. De regels voor clusterkavels aan de laan zijn opgenomen in het [bestemmingsplan Villapark Overgooi, bouwregels voor clustering langs lanen](#). Bij een clusterkavel wordt het ontwerp bij de SRV toets beoordeeld op de architectonische kwaliteit zoals genoemd in dit Kavelpaspoort en passend bij het ambitieniveau van Overgooi. Aan het samenvoegen zijn kosten verbonden, zie ook het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#). Tevens vindt bij het samenvoegen tot een clusterkavel op basis van het ingediende bouwplan een herberekening plaats van de koopprijs.
- De kavel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone. Binnen deze zone geldt, voor activiteiten anders dan de fundering, een verbod om dieper te boren dan ca. 10 meter. Zie voor de volledige regelgeving en meldingsplicht de [brochure Boringsvrije zone Zuidelijk Flevoland](#) van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek.
- 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.

### 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](#).

### 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.

**Ik bouw  
mijn huis  
in Almere**