



De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening 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 De Laren](#) 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 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

- De kavel is bestemd voor individuele zelfbouw, bedoeld voor het bouwen van één 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. Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (zoals balkons, luifels, dakgoten en -overstekken en sierlijsten) mogen tot 1.00 meter buiten het bouwvlak vallen.
- De voorgevel dient voor minimaal 50% op de aangegeven rooilijn te worden gebouwd.
- De bungalow bestaat uit 1 bouwlaag met een plat dak. Er is mogelijkheid een 2e bouwlaag toe te voegen, waarbij de tweede bouwlaag maximaal 25% van de onderliggende verdieping beslaat. (Een eventuele 2e bouwlaag heeft ook een plat dak). De maximale bouwhoogte is 4.00 meter.
- In het geval van twee bouwlagen is de maximale bouwhoogte 6.00 meter.
- Het **maximaal** bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden staat op de tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580. Dit geldt voor de totale bebouwing, exclusief een eventuele (gangbare) garage of berging.
- Het ontwerp met materiaal- en kleurgebruik dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten van dit wijkje (veld C) in De Laren, zoals opgenomen in de [Kwaliteitsgids Veld C De Laren](#). Minimaal 75% van de dichte geveldelen wordt in een rood/bruine kleur in baksteen uitgevoerd. Accenten dienen, voor circa 10% van de zij- en voorgevel, in hout met een naturel uitstraling uitgevoerd te worden.*
- Het stedenbouwkundig plan kent 'eyecatchers', kavels waarvoor een extra ontwerpogave geldt. Voor de kavels LA4077 en LA4078 betekent dit dat in het ontwerp de zijgevel en de hoekoplossing met de voorgevel verbijzonderd wordt door middel van een raampartij, erker of uitbouw. Zie ook de spelregels in de [Kwaliteitsgids Veld C De Laren](#).*
- Op eigen terrein dient een parkeerplaats gerealiseerd te worden die geschikt is voor één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half) verharding. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
- De adreszijde en locatie van de inrit liggen vast volgens het [inrichtingsplan van De Laren veld C](#). De inrit is maximaal 4.00 meter breed.
- Erfbebouwing wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende

* De met een * aangegeven regels dienen additioneel bij de SRV-toets op de tekeningen en/of een kleur- en materiaalstaat te worden aangegeven.

bouwwerken op het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid. Bekijk ook het bestemmingsplan De Laren. 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.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 19 november 2020, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftekening zijn leidend.
- De kavels zijn bouwrijp.
- Het voorlopig vloerpeil van de kavels bedraagt -2.85 NAP. Zie het [inrichtingsplan van De Laren veld C](#). 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 De Laren, specifieke gebruiksregels](#).
- Om aan te sluiten op de groene inrichting van het openbaar gebied is een groene (levende) erfafscheiding uitgangspunt, bijvoorbeeld door middel van een haag of een gaashek bekleed met klimplanten. De hoogte van groene (levende) erf- en terreinafscheidingen staan beschreven in de [Kwaliteitsgids Veld C De Laren](#).
- De gemeente plant tegen de aangegeven erfgrenzen op de kavels een (beuk)haag (zie de tekening van het Kavelpaspoort of het [inrichtingsplan van De Laren veld C](#)). Bij de kavels LA4077 en LA4078 wordt tevens aan de zijkant tegen de zijerfgrens aan de zijde van de openbare parkeerplaatsen/boomweide, achter de voorgevel, een groene (levende) erfafscheiding/hagen geplaatst door de gemeente. Voor deze groene (levende) erfafscheidingen/hagen geldt een instandhoudingsverplichting.

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 De Laren, 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.