



beknopte weergave uitgiftetekening

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](#) 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 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.

Zandpoort

De kavels liggen in het gebied Zandpoort, Olympiakwartier West. Een karakteristiek gebied tussen het station en het duinlandschap. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer – particulier, projectontwikkelaar en woningcorporatie – te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan [Wakker worden in Zandpoort, Olympiakwartier West](#). Bij de toets Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRV-toets) wordt dit beoordeeld.

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.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het dak mag aan de voorzijde maximaal 0.50 meter oversteken (boven het terras), aan de achterzijde maximaal 1.00 meter. De dakgoot mag aan de zijkanten maximaal 0.30 meter over de erfgrans vallen, boven openbaar gebied. Dit geldt ook voor de hemelwaterafvoer.
- De voorgevel dient in de rooilijn te worden gebouwd.
- Om aan te sluiten bij het duinlandschap liggen de kavels op een terp met een hoogte van 50 cm, de grond om en tussen de kavels is openbaar gebied. Zie ook het inrichtingsplan. Het hoogteverschil naar de entree van de woning dient op eigen terrein te worden overbrugd.
- 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.
- De maximale goothoogte is 3.00 meter, de maximale bouwhoogte is 7.00 meter. De woning bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Voor het hoofdgebouw is een symmetrisch zadeldak verplicht. Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- Een – volledige – verdieping is binnen de regels in dit kavelpaspoort niet mogelijk, wel behoort een zogenoemde insteekverdieping of entresol tot de mogelijkheden mits deze past binnen het gestelde maximaal BVO.
- De kavels zijn op een terp gesitueerd, daarbij is een verhoogde veranda aan de voorzijde van de woning en een verhoogd terras aan de achterzijde is verplicht. Beide buitenruimtes worden op palen uitgevoerd, m.a.w. de constructie wordt aan de onderzijde niet afgesloten.
- Een eventuele schoorsteen mag buiten de bouwveloppe vallen en dient onderdeel uit te maken van het ontwerp van de woning.
- Het in het beeldkwaliteitplan [Wakker worden in Zandpoort, Olympiakwartier West](#) omschreven kleuren- en materiaalgebruik dient te worden toegepast. De gevel mag ook in hout worden uitgevoerd. Bij het indienen van de SRV-toets moet dit op tekening worden aangegeven.
- Het regenwater dient oppervlakkig afgevoerd te worden en de eigenaar van de kavel is zelf verantwoordelijk voor de afwatering van het perceel. Zie ook de [Themabijlage grondwater, waterafvoer en ontwatering kavel](#) en de [gebiedspecifieke bijlage Olympiakwartier West](#).
- Vanwege het bijzondere karakter van het gebied dient extra aandacht te worden besteed aan de overgang van privé naar openbare ruimte. De hoogte van de erfafscheidingen (borstwering) aan de veranda- en terraszijde is maximaal 1.00 meter en bestaat

uit een hekwerk van houten spijlen. Zie ook het beeldkwaliteitplan [Wakker worden in Zandpoort, Olympiakwartier West](#). Bij het indienen van de SRV-toets moet dit op tekening worden aangegeven.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 25 oktober 2018, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- De kavels zijn bouwrijp.
- De adreszijde ligt vast.
- Parkeren gebeurt in het openbaar gebied.
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt -1.80 NAP. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Door de glooiing van het landschap zitten verschillen in het niveau van het naastgelegen maaiveld, zie ook het inrichtingsplan.
- Voor de herkenbaarheid en het karakter van het gebied wordt bij de kavel aan de voorzijde een vierkant houten strandpaal – 17 cm vierkant, hoogte 1.00 meter – met huisnummer geleverd, hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Almere Poort, specifieke gebruiksregels](#) en het [concept uitwerkingsplan Olympiakwartier West](#).
- Voor Almere Poort is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Op dit moment is het bestemmingsplan Almere Poort uit 2007 nog van kracht, voor dit deelgebied in combinatie met het [concept uitwerkingsplan Olympiakwartier West](#). Het ontwerp [bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin](#) is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Begripsbepalingen

- De definities van de in dit kavelpaspoort gebruikte begripsbepalingen en de wijze van meten vindt u terug in het [bestemmingsplan Almere Poort, 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.