


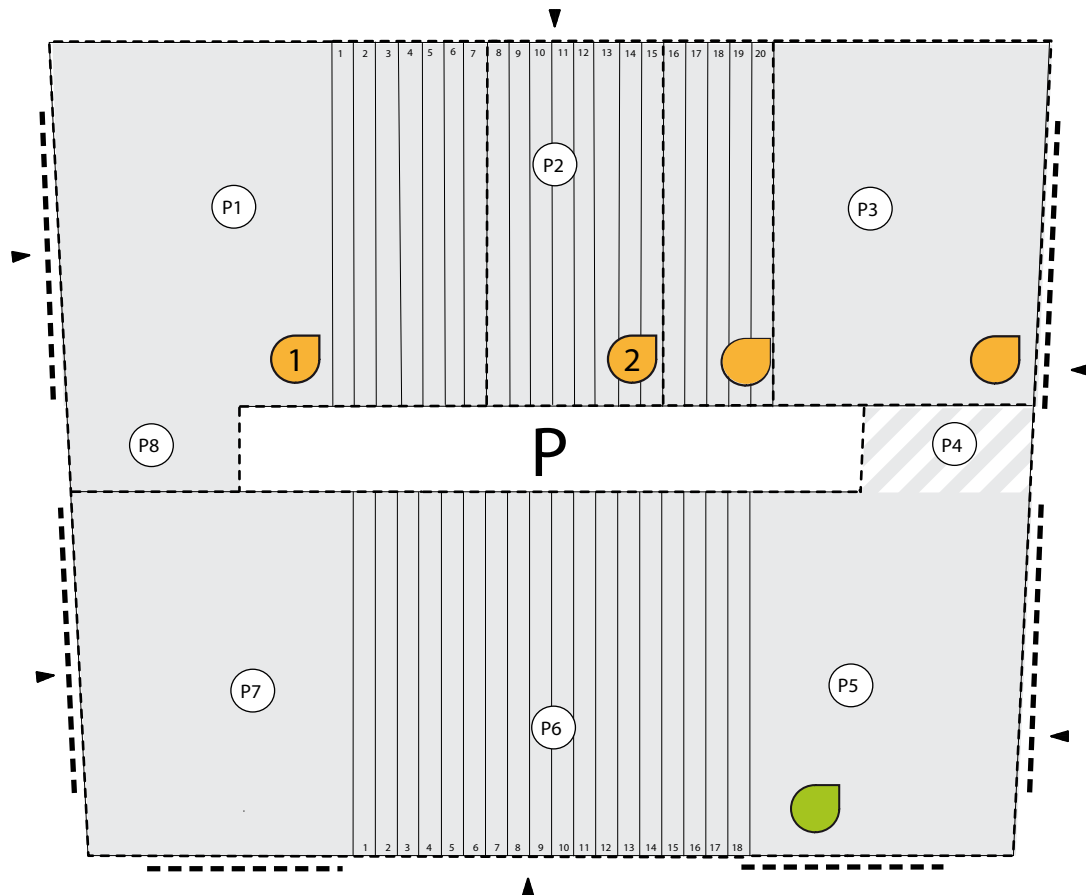




EUROP AKWARTIER WEST

-  te koop
-  gereserveerd
-  verkocht



BLOK P

-  Heutink
www.stadswonenalmere.nl
-  BVM Beheer

Regels voor het bouwen

- 1 Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen.
- 2 De hoogte van de voorgevel van de rijhuizen is minimaal 9 meter; van de herenhuizen minimaal 12 meter.
- 3 De bouwhoogte van rijhuizen is maximaal 12 meter; van de herenhuizen maximaal 16 meter.
- 4 De verplichte bouw- en voorgevelhoogte voor het hoek herenhuis is 16 meter.
- 5 De diepte van de bebouwing is vrij.
- 6 De herenhuizen (en hoek herenhuizen) hebben een bruto verdiepingshoogte (bovenkant vloer tot bovenkant vloer gemeten) van de begane grond van minimaal 3,5 meter.
- 7 In de achterbouwzone mag de kavel volledig worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter voor de rijhuizen en maximaal 3,5 meter voor de herenhuizen.
- 8 Er dient aaneengesloten met het pand van de burens te worden gebouwd. Deze verplichting geldt niet bij het 'achterom'. Ter hoogte van een belendend pand dient de voorgevel minimaal over een breedte van 20 cm in de rooilijn te worden gebouwd, ten behoeve van een passende aansluiting met de burens, tenzij met die burens overeenstemming bestaat over een andere passende aansluiting.
- 9 De doorgangen (recht van overbouw) mogen overbouwd worden vanaf 4,5 meter boven peil. Verder zijn de bouwregels van het rijhuis van toepassing. Er kunnen aanvullende eisen gelden met betrekking tot de (brand)veiligheid en de aansluiting met het belendend pand.
- 10 De voorgevel moet op de rooilijn worden gebouwd. Een insprong voor de eerste bouwlaag is op 20 cm in de rooilijn na voor vrijwel 100% mogelijk, voor de overige bouwlagen tot maximaal 50% van het gevelvlak.
- 11 De oppervlakte van de bouwlaag tussen de 9 en 12 meter (voor rijhuizen) en tussen de 12 en 16 meter (voor herenhuizen) mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende verdieping. In geval van een schuin dak wordt de projectie van het oppervlak gemeten op 12 meter hoogte voor rijhuizen en op 16 meter hoogte voor herenhuizen, ofwel ter plaatse van het hoogste dakvlak. Voor alle zijden van het bouwvolume geldt dat de gevel tussen de 9 en 12 meter (voor rijhuizen) en tussen de 12 en 16 meter (voor herenhuizen) voor niet meer dan 1/3 van de omtrek samen mag vallen met de onderliggende gevel. De overige gevels van de daklaag moeten terugliggend zijn ten opzichte van het onderliggende gevelvlak, gemeten binnen een hoek van 60 graden ten opzichte van de onderliggende gevellijn. Dit geldt niet voor een borstwering van maximaal 1,2 meter hoog voor een eventueel dakterras. Bij de hoekpercelen is geen dakopbouw toegestaan.
- 12 De nokrichting van een hellend dak is altijd loodrecht op de straat.
- 13 Regenwaterafvoeren moeten achter het straatgevelvlak weggewerkt worden. Aan de voorgevel dient een terugsprong van tenminste 15 centimeter breed en diep voorzien te worden.
- 14 Ondergeschikte bouwdelen aan de voor- en achterzijde van het gebouw (zoals balkons, luifels, erkers, galerijen e.d.) mogen maximaal 0,6 meter uit de gevellijn steken en pas beginnen vanaf 0,9 meter vanaf de zijgrenzen van de kavel en aan de voorgevel beginnen op minimaal 3 meter hoogte bij de rijhuizen en minimaal 3,5 meter bij de herenhuizen boven het openbaar gebied. Deze regel is niet van toepassing bij de bouwvlakken direct grenzend aan het achterom. Ondergeschikte bouwdelen als dorpels en vensterbanken mogen maximaal 15 cm uit de voorgevel steken. Dakgoten en dakoverstekken mogen over de gehele breedte.
- 15 Tenzij de eigenaar van de aangrenzende kavel daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd in de zijgevel binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. Bij afname van een deel van de blokhoek is een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht van toepassing.
- 16 Er dient op eigen kavel ruimte te zijn om fietsen te stallen.

Parkeren en inrit

- Per woning dient het parkeren voor de bewoners zelf op eigen terrein te worden gerealiseerd (zie pag. 29 in de verkoopbrochure). Het bezoekersparkeren met de bestemming 'detailhandel en horeca' is in beginsel in de openbare ruimte opgelost.
- Kavels die bereikbaar zijn via het achterom hebben geen inritten aan de straatzijde. Voor de overige kavels is een inrit vanaf de straat mogelijk, mits de plaatsing van bomen, lantaarnpalen ed in de openbare ruimte dit toelaat.
- Indien gewenst kunnen aan de Oostenrijkstraat parkeerplaatsen komen te vervallen voor een eventuele inrit ten behoeve van P3 en P5.

Overig

- De breedte van het kavel met de 1,5 meter uitgiftestroken wordt vrij gekozen, maar is altijd een veelvoud van 1,5 meter stroken, de perceeldiepte ligt vast. Voor de blokhoeken P1, P3, P5 en P7 is de keuze van de kavelmaat vrij. Er kunnen geen onbruikbare restmaten ontstaan. De gemeente ziet hierop toe.
- De woon- en werkruimtes mogen worden gesplitst als appartementsrechten. Er blijft echter sprake van één gebouw.
- De kavels zijn bestemd voor het bouwen van één of meer woningen. In geval van aan-huis-gebonden beroepen mag het vloeroppervlak niet groter zijn dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, in geval van kunst en kunstnijverheid is dat maximaal 75%. Daarnaast kunnen er kantoren, bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen worden gevestigd die passen binnen het bestemmingsplan Almere Poort. Voor kantoorfuncties, bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging ten hoogste 500 m² mag bedragen. De bedrijfsmatige activiteiten moeten passen binnen Categorie II Staat van inrichtingen en Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan Almere Poort (zie www.ruimtelijkeplannen.nl).
- De plint van de bouwbloknummers P5, P6 en P7 is ook bestemd voor detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening. Voor detailhandel en horeca geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging ten hoogste 200 m² mag bedragen. Voor horeca geldt maximaal categorie 2A van de Staat van Horeca-activiteiten. Het bezoekersparkeren dat ontstaat als gevolg van horeca en detailhandel wordt - in beginsel- in de openbare ruimte opgelost.
- Indien men de entreezijde tot de bebouwing aan de binnentuinzijde wil vestigen, kan het zijn dat dit vanuit (brand)veiligheidseisen niet wordt toegestaan of dat er aanvullende eisen worden gesteld. Neemt u daarom in een vroeg stadium contact op met de gemeente.
- Indien u een woon- of werkruimte maakt die niet geheel zelfstandig is en u wilt toch voor beide ruimtes een apart huisnummer, dan kunnen vanuit de 'Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen' aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld.

- De bedrijfsmatige functies dienen zelf zorg te dragen voor hun afvalopslag, deze dient op eigen kavel plaats te vinden en uit het zicht van de andere bewoners en/of gebruikers van het bouwblok.
- Het 'achterom' wordt door de gemeente aangelegd en overgedragen aan de eigenaar.

Supervisor

Bij de ontwikkeling van de wijk blijft de stedenbouwkundig supervisor betrokken. Hij ziet er in algemene zin op toe dat de aard en bedoeling van het stedenbouwkundig plan gewaarborgd blijft. Incidenteel zijn afwijkingen van bouwregels zoals bouwhoogtes en bouwvolume mogelijk mits passend binnen de stedenbouwkundige aard en bedoelingen van het plan. Dit is ter beoordeling van de supervisor.

Begripsbepalingen

- **Bouwvlak:** een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegestaan.
- **Bouwhoogte:** de afstand tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- **Erker:** een veelhoekige of ronde maar altijd ondergeschikte uitbouw aan de gevel van het hoofdgebouw.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Kavel:** een aaneengesloten stuk grond zoals aangegeven op de uitgiftetekening.
- **Peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.
- **Voorgevel:** de naar het openbaar gebied gekeerde gevel.
- **Woning:** een gebouw of een deel daarvan geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

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.