Versie 1 juli 2026

Toetsproces Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Muiderbos

Almere DUIN valt, zoals omschreven in de welstandsnota (zie kaart op blz. 10 en tekst op blz. 18 en 19 van de Welstandsnota), onder het zogenoemde etalagegebied. In de welstandsnota wordt een etalagegebied omschreven als welstandsvrij tot de nieuwbouw is gerealiseerd. In dit etalagebied beoordeelt het Kwaliteitsteam-DUIN de plannen op basis van een Kwaliteitsplan.

Het Stappenplan Zelfbouw legt uit hoe het proces rondom zelfbouw in Almere gaat. Voor Muiderbos geldt dat de SRV-toets is opgedeeld in drie toets momenten. De bedoeling van dit proces is om de kavelkoper in een vroeg stadium aan de hand mee te nemen in de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Kavelpaspoort en het Kwaliteitsplan Muiderbos, er wordt gekeken naar de beeldkwaliteit van het bouwplan.

De toetsing op de beeldkwaliteit van het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp wordt namens Gemeente Almere gedaan door de architect die tevens lid is van het Kwaliteits-team DUIN; dhr. ir. M. Spaan van architectenbureau M3H.
Alle documentatie moet gestuurd worden naar e-mailadres: kavelsmuiderbos@almere.nl.

Het toetsproces voor de zelfbouwkavels in Muiderbos is als volgt:

Stap 1: Het schetsontwerp
Het schetsontwerp (SO) van het bouwplan voor de SRV toets lever je **binnen 4 maanden** na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in. Voor het SO lever je in ieder geval het volgende aan:

- Situatietekening van het huis op de kavel 1:500
- Hoofdopzet van plattegronden, doorsneden en gevels 1:200
- Impressie van het huis in het boslandschap
- Globale omschrijving toe te passen materialen en kleuren

Je levert het SO bouwplan **binnen 4 maanden** na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst digitaal in via het aanvraagformulier SRV-toets Muiderbos. Als het SO is goedgekeurd kan het VO worden uitgewerkt (stap 2). Als het SO is afgekeurd wordt het aangepast SO binnen een maand opnieuw ter toetsing aangeboden via het voorgenoemde aanvraagformulier.

Stap 2: Het voorlopig ontwerp
Na goedkeuring mag het SO verder uitgewerkt worden tot een voorlopig ontwerp (VO). Het VO lever je **binnen 6 maanden** na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in. Je levert voor het VO in ieder geval het volgende aan:

- Situatietekening van het huis op de kavel en met het tuinplan 1:500
- Doorsnede huis op de kavel met terras en erfafscheidingen 1:200
- Plattegronden, gevels en doorsneden 1:100
- Principedetails 1:50

- Impressie(s) van het huis met de tuin in het boslandschap
- Omschrijving toe te passen materialen en kleuren

Je levert het VO van het bouwplan **binnen 6 maanden** na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst digitaal in via het aanvraagformulier SRV-toets Muiderbos. Als het VO is goedgekeurd kan het DO worden uitgewerkt (stap 3). Als het VO is afgekeurd wordt het aangepast VO binnen een maand opnieuw ter toetsing aangeboden via het voorgenoemde aanvraagformulier.

Stap 3: Het definitief ontwerp

Bij goedkeuring van het VO mag het plan verder uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp (DO). Let op! Deze lever je **binnen 9 maanden** na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in via het aanvraagformulier SRV-toets Muiderbos tezamen met de volgende stukken:

- Situatietekening van het huis op de kavel met het tuinplan inclusief hoogteverschillen 1:200
- Doorsnede huis op de kavel met terras en erfafscheidingen 1:100
- Doorsnede aansluiting op de openbare ruimte voor- en achterzijde, het boslandschap en de naastgelegen kavel 1:100Plattegronden, gevels en doorsneden 1:100
- Details 1:10 van o.a. zonwering, pv panelen, hemelwaterafvoer van de woning, (mol)goten in de tuin en andere relevante beeldbepalende details, horizontale en verticale aansluitingen van kozijnen op de gevel
- Impressie(s) van het huis met de tuin in het boslandschap
- Omschrijving toe te passen materialen en kleuren van de woning en de tuin incl beplanting,
- Bemonsteren gevelmateriaal.
  De monsters van het gevelmateriaal opsturen of afleveren op het volgende adres:
  Stadhuis Almere
  t.a.v. Wendy Geijtenbeek / afdeling Gebiedsontwikkeling
  Stadhuisplein 1
  1315 HR Almere
  Hierbij duidelijk vermelden om welke kavel het gaat!

Het DO is het laatste onderdeel van de toetsing en staat gelijk aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden toets (SRV-toets). Je ontvangt binnen 6 weken schriftelijk bericht. Het goedgekeurde DO is tevens onderdeel van de vergunningaanvraag omgevingsplanactiviteit (OPA). Verander je op een later moment je ontwerp, zorg er dan voor dat je je aangepaste ontwerp nogmaals laat controleren op de regels van het kavelpaspoort.

In de bijlage is het format voor de toetsing van de drie fases (SO, VO en DO) toegevoegd.

Versie 1 juli 2026

FORMAT TOETSING KWALITEITSCRITERIA uit het Kwaliteitsplan Muiderbos

KAVELNUMMER:
FASE (SO/VO/DO):
DATUM BEOORDELING:

1. Compacte heldere hoofdvorm met één 'huid'

- ☐ Architectonische eenvoud die het boslandschap niet overschreeuwt
- ☐ De woning is compact als één heldere vorm; één huid en één solide stuk (zie de voorbeeld afbeeldingen in het Kwaliteitsplan)
- ☐ Volume heeft twee of drie bouwlagen zoals aangegeven in KPP
- ☐ Asymmetrische kap staat in dienst van compacte heldere vorm met doorlopende contouren.
- ☐ De kap is een toevoeging aan de volumetrie van de bovenste verdieping met extra verdiepingshoogte
- ☐ Bergingen en eventuele parkeergarages op de begane grond zijn geen enkellaagse aanhangsels en bevinden zich inpandig, binnen het meerlaagse volume
- ☐ Regenpijpen en zonwering zijn integraal onderdeel van de detaillering van de gevels

2. Geleding & gevelopeningen

- ☐ Grotere gevelopeningen van de kopgevel aan de straat en de achtergevel aan de boszijde
- ☐ Bij aansluiting van één zijgevel op het boslandschap, een overhoekse oriëntatie van gevelopeningen ontwerpen
- ☐ Mogelijkheden om met dakramen licht en ruimtelijkheid toe te voegen
- ☐ Hoeken/ zijgevels die in het oog springen vanaf de straat/bos, aangewezen in het KPP, om de hoek ontwerpen: extra aandacht t.a.v. beeldkwaliteit
- ☐ Het bouwvolume is geleed door kenmerkende uithollingen en een uitgesproken vormgegeven negge van de gevelopening
- ☐ Uithollingen zijn integraal onderdeel van de vormgeving, minimaal bij de hoofdentree en terras, ook bij dakterras met loggia in de kap
- ☐ Gevelopeningen kunnen contrasteren door detaillering met een zekere negge (min 15 cm)
- ☐ Verplichte parkeerplaats op eigen terrein deels binnen het maximale bouwvlak. De uitholling deels als overbouwing vormgeven
- ☐ De grotere bouwvlakken geven ruimte voor een parkeergarage als integraal onderdeel van het hoofdvolume
- ☐ Een (inpandige) parkeergarage geldt niet als parkeerplaats op eigen terrein

3. Dakvorm

- ☐ Asymmetrische kapvorm met lange flauw hellend dakvlak (max. 20, min. 10 graden) en kort steil hellend dakvlak (max. 45, min. 30 graden)
- ☐ Traditionele kapvormen zoals zadel-, tent- of schilddaken, gebogen, afgetopte en symmetrische gebroken (mansardedak) zijn niet toegestaan
- ☐ Bovenste bouwlaag, volwaardige woonverdieping met kap als karakteristieke ruimtelijke toevoeging aan volumetrie
- ☐ Kap is geen extra verdieping, daarom geen dakkapel nodig en passend bij de compacte heldere vorm. Dakraam of vide als uitholling past goed
- ☐ Dakvlakken, goten, zonnepanelen en groendaken achter de gevel als onderdeel van de doorlopende contour
- ☐ Geen overstekende dakrand, het dak is ontworpen als vijfde gevel

4. Kleur, materiaal & textuur

- De kleur, textuur en het materiaal van de woning refereren aan de natuur en het aardse van het bos
- Hout als basismateriaal. Het biobased en circulair product draagt bij aan de duurzaamheidsambities
- Geen felle en glimmende kleuren
- Kunststof of op hout lijkend plaatmateriaal, baksteen, (leem)stucgevels en glanzende materialen en afwerkingen zijn uitgesloten
- Eén kleur en één materiaal voor de vier gevels in het bouwvolume
- Kleur kozijnen, deuren (aansluitend op het kleurenpalet) kan hiermee contrasteren.
- Dakbekleding is vlak met een matte kleurstelling en niet golvend en of glanzend
- Doorvalbeveiligingen van (dak)terrassen worden uitgevoerd in gevelmateriaal

5. Zonnepanelen

- Rekening houden met de ontwikkeling van het bos
- Zonnepanelen integreren in het ontwerp

6. Terrassen & terreinverharding

- Terras in aansluiting op hoofdvorm en geleding volume, integraal onderdeel van het bouwplan; door uitholling bouwmassa, terras als loggia, verlengstuk van interieur
- Terras aanleggen min. 50 cm boven bospeil
- Verharding in opengewerkt bestratingsverband, halfverharding of grastegels
- Terughoudendheid in objecten en verlichting
- Terrassen kunnen worden uitgevoerd in hout
- Inritbreedte en positie vastgelegd, max. 3.00 of max 3.50 meter breed
- Tuinbeplanting heeft verwantschap met de vegetatie van het bos

7. Erfafscheidingen

- Groeiruimte (volle grond) op eigen terrein reserveren voor erfafscheiding in vorm van haag aan de straat. (maximaal 1 meter hoog, aanplant door de gemeente)
  Bij voorkeur geen erfafscheiding op de stippellijn in het kavelpaspoort. Bij toepassing erfafscheiding op de stippellijn dan een schapenhekwerk van 1.00 meter hoog t.o.v. bovenkant kantplank

- Voor erfafscheiding achter de rooilijn, vanaf de uitholling in de bouwmassa, uitvoeren als begroeid klimraster maximaal 1.80 meter hoog t.o.v. bovenkant kantplank.
- Voor levende erfafscheiding op eigen terrein groeiruimte (volle grond) reserveren.
- Klimplanten hebben verwantschap met de vegetatie van het bos. (zie soortenlijst in het KP)

8. Oppervlakkige afwatering van kavel naar openbaar terrein

- Oppervlakkig regenwater afvoeren door middel van molgoten op eigen terrein richting de straat
- Aan de achterzijde regenwater via een molgoot af laten stromen op de aangrenzende bospercelen
- Wanneer dit niet toegestaan is, dan regenwater wat valt op het dakvlak enkel naar straatzijde af laten stromen

9. Natuurinclusief

- Natuurinclusief bouwen wordt aangemoedigd, minimaal één natuur inclusieve bouwmaatregel toepassen
- Toevoegen van nestkasten, natuurdak, blauw dak, etc. wordt aangemoedigd

- ☐ Toepassen inheemse vegetatie
- ☐ Verharding in opengewerkt bestratingsverband, half verharding of grastegels

GOEDGEKEURD/AFGEKEURD

Toelichting:

_____
_____
_____
_____
_____

Namens Kwaliteitsteam en Gemeente Almere, M. Spaan