



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

Als opdrachtgever 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 buren. 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 Villapark Vogelhorst II, eerste partiële herziening Villapark Vogelhorst II](#) en de [Bouwverordening Almere 2012](#).

Speddig staat de implementatie van de Omgevingswet gepland. De intrede van deze wet zal belangrijke wijzigingen met zich meebrengen voor het zelfbouwproces.

Zie voor meer informatie '[Zelf bouwen – omgevingswet](#)'.

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 kavelpaspoort van kracht.

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

## Buurtbeschrijving

Vogelhorst wordt omrand door een groene zone. De wijk kenmerkt zich door de groene lanen met daarop aansluitend de korte doodlopende woonstraten. In het midden ligt de archeologische vindplaats De Bult. Dit park vormt samen met de doorlopende waterstructuur een schakel tussen de verschillende deelgebieden in Vogelhorst en is het groene hart van de wijk. De kavels zijn ruim, de tuinen zijn groot en de omgeving is rustig. Toch woon je ook dicht bij de stad en midden in Nederland.

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

## Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor het bouwen van één woning.
- Het minimaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd dient te worden staat op tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580.\*
- Maximaal 40% van de oppervlakte van de kavel mag worden bebouwd inclusief aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Voor het totaal aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen geldt een maximum van 10% van de oppervlakte van de kavel. Bij kavels kleiner dan 600 m<sup>2</sup> is dit maximaal 60 m<sup>2</sup>.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, doch tenminste 1.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en tot maximaal 2.00 meter achter het bouwvlak (dit laatste geldt niet voor kavel VH 4024).\*
- Het bouwvlak mag overschreden worden door verschillende ondergeschikte bouwdelen. Zie voor meer informatie hierover het [bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II](#) en de [eerste partiële herziening Villapark Vogelhorst II](#).\*
- Het ontwerp dient aan te sluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de zijlaan, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Architectuur](#). De regels voor de kap staan in bovengenoemd plan uitgelegd. De maximale bouwhoogte van de woning is 12.00 meter. De goot- en boeihoogte van bijgebouwen is maximaal 3 meter. De goot- en boeihoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.\*
- De voorgevel van het hoofdgebouw is, over minimaal 60% van de gevelbreedte, 5.00 meter of hoger.\*
- Zonnepanelen dienen volgens het [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Duurzaamheid](#), integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.\*
- Hoekkavels (kavels VH 4024, VH 4030 en VH 4036) die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen, worden 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel grenzend aan het openbaar gebied een aantrekkelijke gevel is met meerdere grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen. Zie [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere](#)

## Hout-Alzijdige architectuur.\*

- Erfbebouwing wordt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Zie de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid.

## Tuin en groen

- Het voorlopige vloerpeil van de kavels is aangegeven op het [inrichtingsplan van Vogelhorst fase 2 Noord, Almere-Hout](#). Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
- Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is op de kavel, grenzend aan het openbaar gebied, een beukhaag (*Fagus sylvatica*) als erfafscheiding vereist. Voor deze beukhaag geldt een aanleg-, instandhoudings- en onderhoudsplicht. In het [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Groen](#) staan de maximale hoogtes van de beukhagen genoemd die aan de voor- en zijergrenzen geplant dienen te worden. De erfafscheiding op de achterergrens van de kavels is bij voorkeur een groene levende erfafscheiding zodat de beoogde natuurlijke groene uitstraling van Vogelhorst in stand wordt gehouden. In de [gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst](#) wordt verdere uitleg gegeven over het planten van hagen.\*
- De groene erfafscheiding mag niet onderbroken worden door bergingen of andere bouwwerken. Bergingen staan minimaal 0.50 meter vanaf de erfgrens.\*
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen kan je terugvinden in [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Groen](#).\*
- Als platte daken (van aan-, uit- en bijgebouwen) worden toegepast, met een hellingshoek tot 5%, dan is een levend groen dak (eventueel in combinatie met zonnepanelen) vereist.\*
- De adreszijde en locatie van de inrit liggen vast volgens het [inrichtingsplan van Vogelhorst Noord, Almere-Hout](#). Het entreepad tot de woning wordt gecombineerd met de inrit. Er kan geen aanvraag ingediend worden voor het verbreden, verplaatsen of toevoegen van inritten en/of entreepaden. Zie [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Inrit en parkeren](#)\*.
- Op eigen terrein dienen 2 afzonderlijk toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, ieder geschikt voor ten minste één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half)verharding. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.\*
- Kavels VH 4030 t/m VH 4036 worden in eigendom overgedragen inclusief greppel en drainage. Daarmee komt de verantwoordelijkheid en het beheer en onderhoud van de greppel en drainage volledig bij de eigenaar van de kavel te liggen. Het drainagestelsel (bestaande uit afvoerbuizen en eventueel een doorspuitput) wordt tijdens het bouwrijp maken, tegen de achterergrens van de kavel, door de gemeente aangelegd. Zie voor meer informatie hierover de [gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst](#). Afwatering van de woning dient op een andere manier te geschieden, zie hiervoor de Themabijlage water via [www.ikbouwmijshuisinalmere.nl/downloads](http://www.ikbouwmijshuisinalmere.nl/downloads).

## Overig

- De kavels zijn naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 bouwrijp.
- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 1 november 2022, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Door onder andere de meest actuele GPR gebouw berekening toe te passen op het ontwerp, wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling. Zie voor de gevraagde minimale scores het [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout-Duurzaamheid](#).\*
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II](#) en de [eerste partiële herziening Villapark Vogelhorst II](#).
- De kavel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone, dit beschermingsgebied kan effect hebben op de mogelijkheden die de kavel biedt met betrekking tot de bebouwing ervan. Voor meer informatie hierover zie de [gebiedsspecifieke bijlage van Vogelhorst](#).

## 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, het [bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II](#) en de [eerste partiële herziening Villapark Vogelhorst II](#).

## Bruto Vloer Oppervlak

- Het minimaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden, wordt gemeten volgens de NEN 2580. Bij de Stedenbouwkundige Rand Voorwaarden toets (SRV toets) wordt getoetst of het bouwplan, exclusief vergunningsvrije bouwdelen, voldoet aan de minimaal opgelegde BVO.