



De maten zijn indicatief, de uitgiftekening 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 Almere Hout Noord](#) 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 ikbouwmijnhuisinalmere.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.

De kavels liggen in het gebied Aan het Bos. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer (particulier en projectontwikkelaar) te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor de zelfbouwkavels staat dit beschreven in het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#). In dit beeldregieplan zijn ook verschillende bouwregels met principes en illustraties uitgebeeld.

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, overstekken en sierlijsten) mogen tot 30 centimeter buiten het bouwvlak vallen maar niet buiten de kavelgrens.
- Hoekkavels (kavels NH4485, NH4486, NH4487, NH4489, NH4525, NH4526 en NH4530) die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen worden 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel meerdere grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen heeft. Zie [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) – alzijdige architectuur en verbijzondering hoeken.*
- In het geval bij deze hoekkavels als ondergeschikt bouwdeel een erker aan de zijgevel gerealiseerd wordt (aan de zijde van het openbare gebied), dan mag deze erker tot maximaal 1.00 meter diepte buiten het bouwvlak vallen en dient minimaal op 1.00 meter afstand vanuit de erfgrans te blijven (mits de kavelgrootte afdoende is). Ook mag een eventuele erker maximaal 0.30 meter boven de eerste verdiepingsvloer gebouwd worden en wordt deze erker meegeteld in het maximale toegestane bruto vloeroppervlak (BVO).*
- De maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
- Voor de kavels NH4524 t/m NH4530 is voor het hoofdgebouw een kap als dakvorm verplicht. Een plat dak of lessenaars dak is niet toegestaan.*
- Voor de kavels NH4487 t/m NH4489 geldt dat voor het hoofdgebouw een dwarskap gericht op het water als dakvorm verplicht is. De woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een (hoge) kap. Een plat dak of lessenaars dak is niet toegestaan.*
- Een dakkapel/risaliet is onderdeel van het ontwerp en ondergeschikt. Denk hierbij aan positionering, maatvoering en materialisering. Een dakkapel/risaliet is maximaal 40% van de daklengte.*
- Kavels NH4485 en NH4486 zijn in het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) aangemerkt als kavels waar het hoofdgebouw stedenbouwkundige accenten in architectuur krijgt, zoals een verbijzondering in de vorm

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

van extra massa in de voorgevel. Zie [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) – stedenbouwkundige accenten in architectuur. Bij een plat dak is de minimale bouwhoogte 9 meter.*

- Als onderdeel van de architectuur van de hoofdbebouwing dient bij kavels NH4485 t/m NH4489 een veranda aangelegd te worden. Deze veranda valt binnen de roze zone zoals aangegeven op bovenstaande tekening. Zie [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) – overgangen privé- openbaar veranda's.*
- 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, exclusief een eventuele gangbare garage en/of berging van totaal maximaal 28 m² BVO.
- In het ontwerp dient het materiaal- en kleurgebruik aan te sluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#).
- Op eigen terrein dient een parkeerplaats gerealiseerd te worden 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.
- De adreszijde en locatie van de inrit liggen vast volgens het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#). Er kan geen aanvraag ingediend worden voor het verbreden, verplaatsen of toevoegen van inritten en/of voetpaden. De inrit is maximaal 3.50 meter breed.
- Het entreepad tot de woning wordt gecombineerd met de oprit. Een extra inrit/entreepad is niet toegestaan.
- Aan de waterzijde van de kavels NH4524 t/m NH4530 is, een open waterkant wenselijk. Geen erfafscheiding/bebouwing over de breedte van het talud geeft een open karakter. Enkele boompjes/struiken bieden tevens privacy.
- Aan de achterzijde van kavels NH4487 en NH4489 hebben de aangrenzende woningen mogelijk een dakoverstek dat 0.30 meter over de erfgrans boven de kavels valt. Ten behoeve van overbouw en onderhoud van deze aangrenzende woningen wordt hiervoor een erfdiensbaarheid gevestigd.

Tuin en groen

- De inrichting van het openbaar gebied in dit veld wordt gericht op de toekomst. Biodiversiteit en klimaat(verandering) zijn inclusief. Voor meer uitleg bekijk de [brochure Wonen Aan het Bos](#).
- Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is een groene (levende) erfafscheiding in Nobelhorst gewenst, bijvoorbeeld door middel van een haag of een gaashek bekleed met klimop. De gemeente plant tegen de op het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#) aangegeven erfgrans, op de kavel, een lage haag van ca. 0.80 meter hoog. Hiervoor geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht. Zie voor meer informatie het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) – overgangen openbaar- privé voor- en zijkanten.

- Voor de kavels NH4485 en NH4486 geldt dat aan de achterzijde een gaashek bekleed met klimop, als erfafscheiding tussen de kavel en het parkeerbos, aangelegd wordt door de gemeente. Hiervoor geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.
- Voor de kavels NH4524 t/m NH4530 geldt dat in het schuine deel van het talud door de gemeente enkele knotwilgen (geplant als sliet) per erfgrans worden geplant. De gemeente doet daarbij een beroep op de toekomstige eigenaren van de kavels om deze jonge knotwilgen in stand te houden en te onderhouden, zodat de beoogde natuurlijke groene uitstraling en de biodiversiteit in Nobelhorst in stand wordt gehouden.
- De hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het [bestemmingsplan Almere Hout Noord, specifieke bouwregels t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#).
- Voor iedere kavel met een voortuin dieper dan 2.00 meter, stelt de gemeente (een bon voor) een kleine huisboom/ heester ter beschikking.
- De kavels aan het water worden door de gemeente voorzien van een standaard vlonder/steiger van ca. 5.00 meter breed en ca. 3.00 meter diep. Deze vlonder/steiger wordt naar verwachting gelijktijdig aangelegd met het bouwrijp maken van het gebied. Zie het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#) voor de positie van de vlonder/steiger.
- Het resterende deel van de oever bestaat uit een natuurlijke oever met een flauw talud inclusief beschoeiing (zie voor meer informatie hierover de [gebiedsspecifieke bijlage](#)). Deze natuurlijke oever en de oeverbeschoeiing worden aangelegd door de gemeente. Het is niet toegestaan om de oever/het talud op te vullen of op een andere manier aan te passen en/of te bebouwen.
- Erfbebouwing wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 1 november 2021, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#) laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- De kavels zijn naar verwachting in het derde kwartaal van 2022 bouwrijp.

- Het voorlopige vloerpeil van de kavels is aangegeven op het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#). Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
- Bij de kavels NH4485, NH4486 en NH4487 bestaat een hoogteverschil ten opzichte van de hoogte van het omliggende terrein. Dit hoogteverschil is maximaal 30 centimeter. Dit verschil kan bijvoorbeeld worden opgevangen met de tuininrichting of in het ontwerp van het huis. Het hoogteverschil moet op de kavel zijn ondervangen en overeenkomen met het niveau van het definitieve afgewerkte aansluitende terrein (zie [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 16](#)).
- Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Almere Hout Noord](#), specifieke gebruiksregels.
- De kavel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone. Voor meer informatie hierover zie de gebiedsspecifieke bijlage.
- Nobelhorst kent een hoge grondwaterstand. Hierdoor zijn droge kruipruimtes niet te garanderen en wordt geadviseerd om 'kruipruimteloos' te bouwen. Dit vraagt vanaf de ontwerpfase aandacht. Zie voor meer informatie de [brochure Kruipruimteloos bouwen Nobelhorst](#).

Begripsbepalingen

De definities van de in dit kavelpaspoort gebruikte begripsbepalingen en de wijze van meten vindt u terug in het [bestemmingsplan Hout Noord](#), inleidende regels.

Omgevingswet

Per medio 2022 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'](#).

Bruto Vloer Oppervlak

Het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden, wordt gemeten volgens de NEN 2580. Daarbij dient opgemerkt te worden dat alle ruimtes, ook indien deze als 'ontoegankelijk' zijn aangeduid op tekening, worden meegerekend in de BVO. Indien de volledige verdieping/bouwlaag een netto hoogte van maximaal 1.50 meter heeft, zoals een vliering, wordt deze niet meegerekend in de BVO. Bij de Stedenbouwkundige Rand Voorwaarden toets (SRV toets) wordt getoetst of het bouwplan, inclusief vergunningsvrije bouwdelen, voldoet aan de maximaal toegestane BVO.

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.