



De maten zijn indicatief, de uitgiftetekening 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 ikbouwijnhuisinalmere.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.
- Hoekkavel NH4540 die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenst wordt '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 hoekkavel 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 erf grens te blijven. Ook mag een eventuele erker maximaal 0.30 meter boven de eerste verdiepingvloer gebouwd worden en wordt deze erker meegeteld in het maximale toegestane bruto vloeroppervlak (BVO).*
- De maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
- Voor het hoofdgebouw is een kap als dakvorm verplicht. 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.*
- Kavel NH4542 is in het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) aangemerkt als kavel waar het hoofdgebouw stedenbouwkundige accenten en uitgangspunten in architectuur krijgt (o.a. vanwege de ligging aan de Nobellaan), zoals een verbijzondering in de vorm van extra massa in de voorgevel. Zie [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst](#) – stedenbouwkundige accenten in architectuur en hoofdstructuur. Bij een plat dak is de minimale bouwhoogte 9 meter en bij een kap is de minimale goothoogte 9 meter. Langskappen zijn niet toegestaan.*

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

- 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](#): Wonen in het Groen.*
- 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.

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 download 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 erf grenzen, 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.
- 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.
- Aan de waterzijde van kavel NH4539 is het talud nog niet eigendom van de gemeente. De kavel wordt uitgegeven tot aan het (schuine deel van het) talud.
- 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

- Vanwege wegverkeer moet bij kavels NH4539 en NH4542 rekening worden gehouden met geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde van de Wet

geluidhinder. In de [gebiedsspecifieke bijlage](#) en in het akoestisch rapport is meer informatie hierover terug te vinden. Voor kavel NH4539 houdt dit in dat er in de gevel extra maatregelen genomen dienen te worden en voor kavel NH4542 geldt dat de gevel gericht aan de Nobellaan geen gevelopeningen mag bevatten of ramen die open kunnen.

- 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.
- Op sommige kavels bestaat een hoogteverschil ten opzichte van de hoogte van het omliggende terrein. 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 bouw delen, 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.