Gemeente Almere

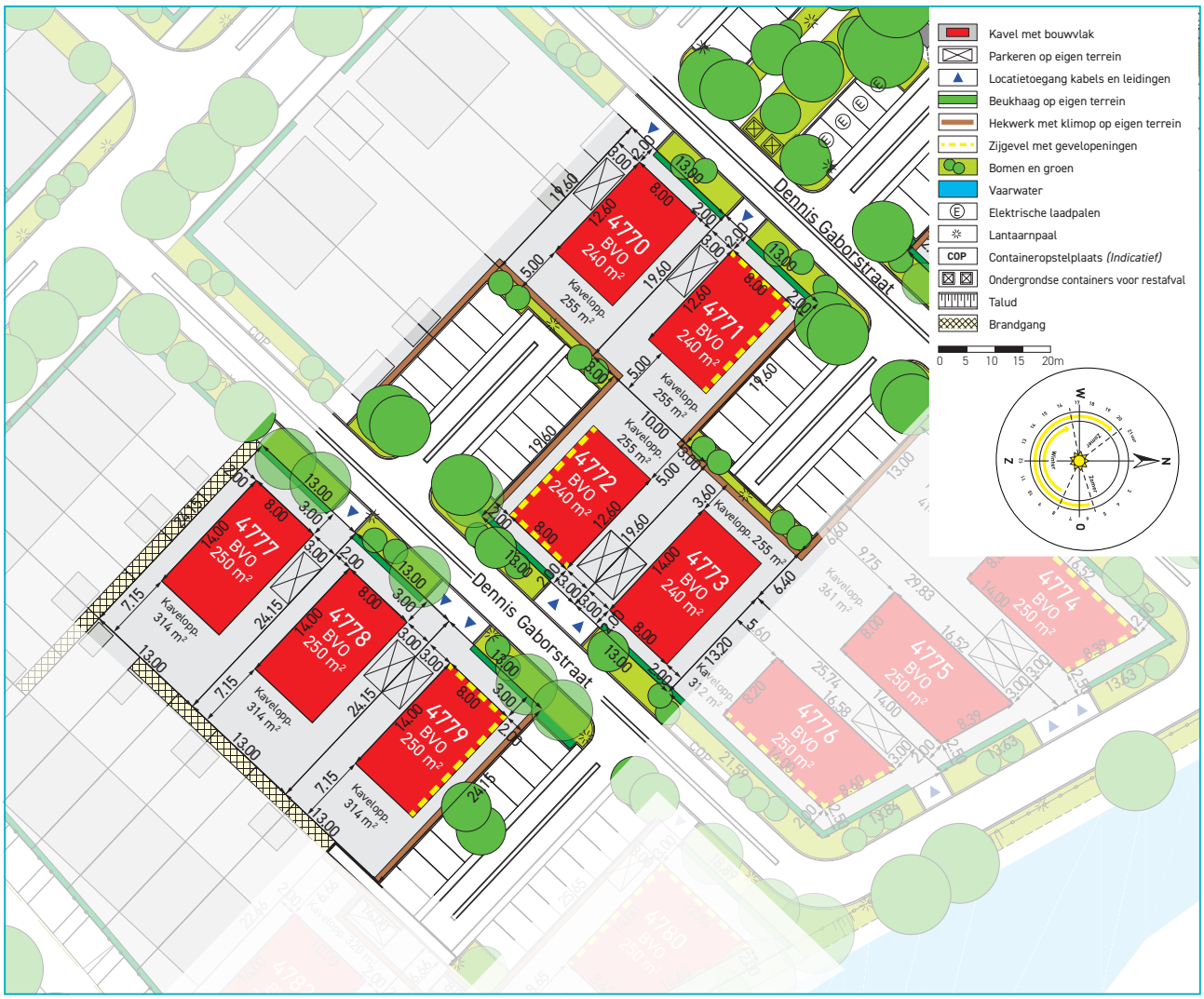
Ik bouw mijn huis in Almere

KAVELPASPOORT

Nobelhorst

Veld 17 - Het Dorpshart

NH 4770 - NH 4773 en NH 4777 - NH 4779



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 de Omgevingswet 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 vigerend Omgevingsplan gemeente Almere. De regels in dit kavelpaspoort gelden specifiek voor bebouwing op deze kavel(s).

Op de website kavelwinkel.almere.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 met betrekking tot het bouwen en het gebied, gegevens die onmisbaar zijn tijdens het proces.

De kavels liggen in het gebied Het Dorpshart. 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. De inrichting van het openbaar gebied in dit veld wordt gericht op de toekomst. Er is rekening gehouden met biodiversiteit en klimaat(verandering). Het groen en de oevers in veld 17 worden op natuurlijke wijze aangelegd en kunnen daardoor wat ruiger in uitstraling zijn. Riet is hier onderdeel van.

*De met een * aangegeven regels dienen additioneel bij de SRV-toets op tekening te worden aangegeven. Kleur, materiaal en type gevelsteen hierbij inbegrepen.*

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 0.30 meter buiten het bouwvlak vallen, maar niet buiten de kavelgrens.
- In het ontwerp dient het materiaal- en kleurgebruik aan te sluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in het Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst.*
- Hoekkavels (kavels NH 4771, NH 4772 en NH 4779) 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 erfgrens te blijven. Een eventuele erker mag maximaal 0.30 meter boven de eerste verdiepingsvloer gebouwd worden. Erkers worden meegeteld in het gewenste maximale toegestane bruto vloeroppervlak (BVO).*
- De maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
- Voor alle kavels is voor het hoofdgebouw 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.*
- Het gewenst 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 m^2 BVO.*
- 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 locatietoegang voor kabels en leidingen en locatie van de inrit liggen vast volgens het inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17. Het entreepad tot de woning wordt gecombineerd met de oprit. Er kan geen aanvraag ingediend worden voor het verbreden, verplaatsen of toevoegen van inritten en/of entreepaden. De inrit is maximaal 3.50 meter breed.

Tuin en groen

- Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is een groene levende erfafscheiding in Nobelhorst gewenst. Zie voor meer informatie het Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst – overgangen openbaar-privé (voor- en zijkanten).*
- De gemeente plant tegen de op het inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17 aangegeven erfgrenzen, op de kavel, een lage beukhaag van ca. 0.80 meter hoog. Hiervoor geldt een instandhoudings- en onderhoudsverplichting.
- Voor de kavels NH 4770 t/m 4773 en NH 4779 geldt dat tegen de op het inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17 aangegeven erfgrenzen, een hekwerk bekleed met klimop, als erfafscheiding tussen de kavel en het parkeerbos/ het openbare gebied, aangelegd dient te worden. Voor de exacte specificaties van het hekwerk en de klimop zie de legenda van het inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17. Hiervoor geldt een aanleg-, instandhoudings- en onderhoudsverplichting.*
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Almere Hout Noord, specifieke bouwregels t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het vigerend Omgevingsplan gemeente Almere.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 3 april 2023, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftetekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17 laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- De kavels zijn bouwrijp.
- Het voorlopige vloerpeil van de kavels is aangegeven op het inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij het uitzetten van de kavelgrenzen..
- Bij de kavels bestaan er mogelijk hoogteverschillen ten opzichte van de hoogte van het omliggende terrein. Zie gebiedsspecifieke bijlage voor belangrijke informatie

hierover.

- 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.

Bruto Vloer Oppervlak

Het gewenst 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 deze 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.