



De maten zijn indicatief, de uitgiftekening 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 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](#). Spoedig 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 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 m.b.t. het bouwen en het gebied, gegevens die onmisbaar zijn tijdens het proces.

De kavels liggen in het gebied De Eilanden en 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 NH 4787, NH 4797 en NH 4799 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 erfrens te blijven (mits de kavelgrootte afdoende is). 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 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.*
- Als onderdeel van de architectuur van de hoofdbebouwing dient bij kavels NH 4787 en NH 4797 t/m NH 4799 een overkapte mee ontworpen 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.*
- 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.
- Aan de zijzijde van kavel NH 4798 heeft de aangrenzende woning mogelijk een dakoverstek dat 0.30 meter over de erfrens boven de kavel valt. Ten behoeve van overbouw en onderhoud van deze aangrenzende woning wordt een erf dienstbaarheid gevestigd.
- Aan de waterzijde van de kavels NH 4787 t/m NH 4797, is een open waterkant wenselijk. Geen erfafscheiding/bebouwing over de breedte van het talud geeft een open karakter. Enkele boompjes/struiken bieden privacy.

Tuin en groen

- Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is een groene erfafscheiding in Nobelhorst gewenst. Zie voor meer informatie het [Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst – overgangen openbaar-privé \(voor- en zijkant\)](#).*
- De gemeente plant tegen de op het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17](#) aangegeven voorerfrenzen, op de kavel, een lage haag van ca. 0.80 meter hoog. Hiervoor geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.
- De groene erfafscheiding mag niet onderbroken worden door bergingen of andere bouwwerken.*
- Voor de kavels NH 4798 en NH 4799 geldt dat tegen de, op het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17](#) aangegeven erfrenzen, een gaashek 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 instandhoudings- en onderhoudsplicht.*
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het [bestemmingsplan Almere Hout Noord, specifieke bouwregels t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#).

- Voor de kavels NH 4787 t/m 4797 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 kavels die uitgegeven worden inclusief talud worden door de gemeente voorzien van een standaard vlonder van ca. 5.00 meter breed en ca. 2.00/3.00 meter diep. Deze vlonder wordt naar verwachting gelijktijdig aangelegd met het bouwrijp maken van het gebied. De grootte en positie van de vlonder ligt vast volgens het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17](#). Zie de [gebiedsspecifieke bijlage](#) voor de uitwerking van de vlonder. 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.
- Voor iedere kavel met een voortuin van minimaal 2 meter diep, stelt de gemeente (een bon voor) een kleine huisboom/heester ter beschikking.
- 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](#).
- 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 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.

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 15 november 2022, 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 naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 bouwrijp.
- Het voorlopige vloerpeil van de kavels is aangegeven op het [inrichtingsplan van Nobelhorst bouwveld 17](#). Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
- Bij de kavels NH 4789 en NH 4790 bestaat een hoogteverschil ten opzichte van de hoogte van het omliggende terrein. Zie [gebiedsspecifieke bijlage](#) voor belangrijke informatie hierover.

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.