

NOBELHORST - HET AMBACHT 4 woon-werkkavels

Kavelpaspoort 'Aan de Vinkwegbuurt' (veld 1b-2/3) - woon-werk kavels 1 t/m 4

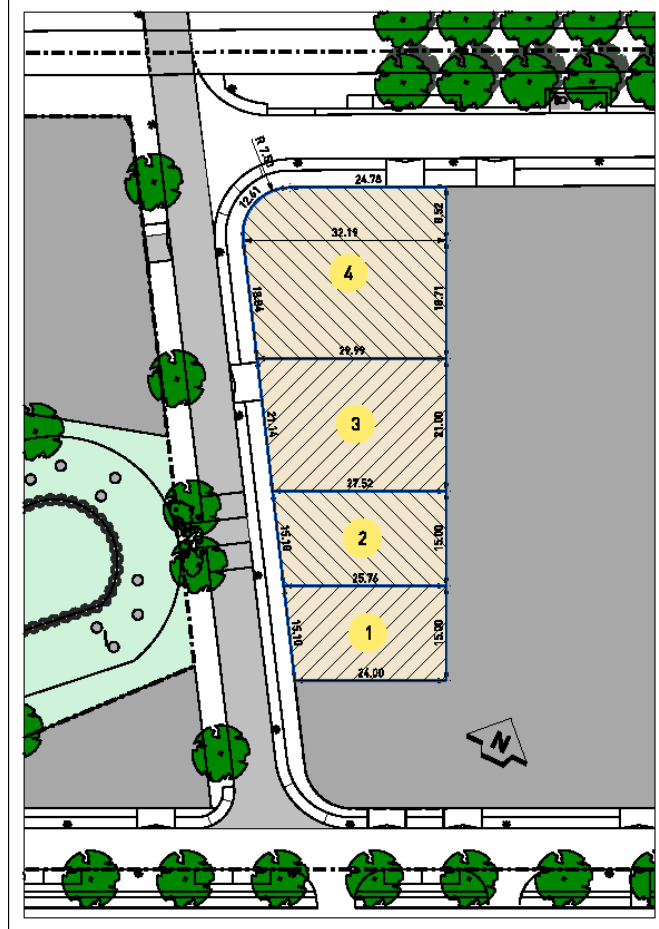
Perceelgrootte is indicatief.

Perceel 1 = ca. 373 m²

Perceel 2 = ca. 400 m²

Perceel 3 = ca. 604 m²

Perceel 4 = ca. 841 m²



Algemeen

Het Ambacht is een binnenstedelijk bedrijventerrein in Nobelhorst met een totale uitgifteoppervlakte van 14.800 m². Het binnenstedelijk bedrijventerrein is bedoeld voor ondernemers die de eigen (woon-werk) woning ontgroeid zijn en een regionaal bedrijventerrein nog een stap ter ver is. Het binnenstedelijk bedrijventerrein bestaat uit 4 eenheden (van west naar oost):

- 'Aan het Bos' (veld 1b-1)
- **'Aan de Vinkwegbuurt' (veld 1b-2/3)**
- 'Aan het Oever' (veld 1b-4)
- 'Aan de Laan' (veld 1b-5)

De ontwikkeling van deze bouwvelden geven mede invulling aan de wijk voor initiatieven. De kavels en de bebouwing op het binnenstedelijke bedrijventerrein zijn kleinschalig, variërend van ca. 400 tot 2.800 m². Het terrein is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten tot categorie A, B of C van de staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging - 1. Op Het Ambacht kunnen kleinschalige bedrijven in dienstverlening, handel en productie zich vestigen. Daarnaast is Het Ambacht bedoeld voor bedrijfswoningen en woonwerkeenheden met een lage milieubelasting/milieucategorie. Dat zijn bij voorbeeld een kleine drukkerij, cateraar of een installatiebedrijf. Ook kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de dienstverlening kunnen worden gevestigd op Het Ambacht.

Nobelhorst is een wijk met een duurzame uitstraling in een dorpachtige setting. Een duurzaam ontwerp waarbij rekening wordt gehouden met de levensloopbestendigheid van de woningen en mogelijkheden voor hergebruik van bedrijfsgebouwen is gewenst. Ook het gebruik van duurzame materialen en installaties is wenselijk.

Ligging

Het bedrijventerrein is gelegen in de wijk Nobelhorst, tussen het A6 Park en de Vinkwegbuurt. De korrelgrootte van de bedrijven is afnemen van de snelweg naar de woongebieden. De randen zijn open naar het bos en de woongebieden en de randen passen naadloos in de zichtas langs de hoofdlaan.

Bereikbaarheid

Het Ambacht is voor gemotoriseerd vervoer uitstekend bereikbaar door de ligging nabij de A6 en A27. De ontsluiting vindt plaats via de Laan en de wijkontsluitingsweg tussen Vinkwegbuurt en bedrijventerrein. Het gebied wordt via de rotonde en de fase 1 van het A6 park ontsloten. Uitgangspunt is dat het bedrijfsverkeer via het A6 Park plaatsvindt en het woonverkeer via de wijkontsluiting. Daarnaast is het gebied goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In het noorden loopt de busbaan. Openbaar vervoer zal in een vroeg stadium beschikbaar zijn en de verbinding leggen naar onder andere het stadshart en de stations. In het westen loopt in noord-zuidrichting een hoofd fietsroute naar de bestaande stad (Tussen de Vaarten/Sallandskant) en de recreatieve gebieden van Almere Hout (Ecozone, Golfterrein en Groene Kathedraal).

Grondprijs

Deze percelen worden individueel ontwikkeld. In onderstaande tabel zijn het minimale programma en zijn de grondprijzen met prijspeil 2019 opgenomen.

Minimaal programma per kavel

Kavel	Oppervlakte	Bedrijfswoning	Bouwmassa	Minimaal oppervlak bedrijfsruimte (max. 30% kantoor)
Kavel 1	ca. 373 m ²	1 (geschakeld)	1 bouwmassa	125 m ² bvo
Kavel 2	ca. 400 m ²	1 (geschakeld)	1 bouwmassa	175 m ² bvo
Kavel 3	ca. 604 m ²	1 (geschakeld/vrijstaand)	vrij	250 m ² bvo
Kavel 4	ca. 841 m ²	1 (geschakeld/vrijstaand)	vrij	400 m ² bvo

Grondprijzen, prijspeil 2019

Kavel	Oppervlakte	Minimale grondprijs	Min. oppervlak werken	Aanvullende grondprijs wonen	Aanvullende grondprijs werken
Kavel 1	ca. 373 m ²	€ 163.000	125 m ² bvo	€ 450 / m ² bvo	€ 200 / m ² bvo
Kavel 2	ca. 400 m ²	€ 181.000	175 m ² bvo	€ 450 / m ² bvo	€ 200 / m ² bvo
Kavel 3	ca. 604 m ²	€ 241.000	250 m ² bvo	€ 450 / m ² bvo	€ 200 / m ² bvo
Kavel 4	ca. 841 m ²	€ 296.000	400 m ² bvo	€ 450 / m ² bvo	€ 200 / m ² bvo

De aanvullende grondprijs per m² bvo voor wonen geldt voor woningen > 190 m² bvo.

De aanvullende grondprijs per m² bvo werken vanaf het minimaal aantal m² bvo werken op de kavel.

De grondprijzen zijn vrij van btw.

Toelichting

Voor het gebied is het bestemmingsplan Almere Hout Noord onherroepelijk vastgesteld op 13-02-2014 (zie ook <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>).

Openbare ruimte

Voor het binnenstedelijke bedrijventerrein geldt een gemiddelde inrichtingsambitie en een daarbij passend beheerniveau. De openbare ruimte bestaat uit infrastructuur, water en groen. Het gebied kent een intensieve verkaveling. Het groen is gecombineerd met de ontsluiting en de busbaan. De archeologische vindplaats heeft zowel een wijk gerelateerde als ook een bovenwijkse functie in relatie met andere vindplaatsen in Almere (thematisch) en andere groengebieden (recreatief). Voor details en materiaalgebruik zie Atlas Openbare Ruimte.

Overkoepelend thema

Tegenover de woonwijk 'Vinkwegbuurt' worden de kavels ontwikkeld voor kleine bedrijven in combinatie met wonen. Ook kleine voorzieningen, dienstverlening, vrije beroepen en ZZP'ers zijn hier welkom. Er zijn verschillende soorten woonwerk-combinaties denkbaar van bijvoorbeeld een woongebouw langs de straatzijde met een achterliggend bedrijfspand, een woon- en een werkgebouw naast elkaar met verschillende ingangen of bedrijf en woning op elkaar gestapeld. De overgang qua schaal naar de woonwijk en de zichtlijnen van en naar de woonwijk zijn belangrijk. Een zekere diversiteit maar ook een bepaalde samenhang in vorm, materiaal en kleur is gewenst, daarom geldt: de pionier zet de toon voor de opvolgers. De voorgevels tegenover de woonwijk vormen geen aaneengesloten bebouwing.

Beeldkwaliteit

Ter waarborging van een bepaalde beeldkwaliteit worden tijdens de ontwikkeling een aantal punten in acht genomen. De voorkanten van de gebouwen zijn altijd georiënteerd naar de openbare wegen en de groengebieden. Parkeren en laden - lossen vindt zo veel mogelijk op het achterste gedeelte van de kavel plaats. Aan de zijde van de Vinkwegbuurt zijn woonwerk-combinaties voorzien om de overgang tussen wonen en werken zo geleidelijk mogelijk te maken. Lange gesloten gevels zijn hier dan ook niet wenselijk. De sfeer is een mix van ambachtelijk, stoer, robuust en transparant/glas.

Regelgeving bouw

Naast de regels in dit kavelpaspoort is landelijke wetgeving van toepassing, zoals het Bouwbesluit, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Burgerlijk Wetboek. Ook lokale regels zijn van kracht, onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan Almere Hout Noord, de Bouwverordening Almere 2012 en de Welstandsnota 2018.

Specifieke regels voor het bouwen van de 4 woon-werkkavels

- De kavel is bestemd voor de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bedrijfswoning. De bedrijfsruimte kan van de woonruimte worden gesplitst bij kavels groter dan 500 m². Bij een geïntegreerd gebouw gelden de volgende voorwaarden: aparte ingang, eigen nutsaansluitingen, geen directe doorgang/verbinding. Bij de kavels die kleiner zijn dan 500 m² dient het wonen en werken geïntegreerd te worden in 1 bouwmassa.
- 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, bedrijf en wonen. Het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt minimaal 125 m² van het bruto vloeroppervlak (BVO gemeten volgens NEN 2580) en minimaal 40% van het totale bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen. Het bebouwingspercentage van de kavel is maximaal 70%.
- Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden, inclusief integrale onderdelen passend bij het ontwerp van het gebouw zoals luifels, dakgoten of dakoverstekken. De voorgevel (rooilijn) heeft een afstand van 3 meter tot de erfgrans. Er dient 1 bouwvolume op de rooilijn te staan of de rooilijn te raken.

- De maximale bouwhoogte is 12.00 meter, waarvan per bestemmingsvlak 10% van de oppervlakte van dit bestemmingsvlak een grotere bouwhoogte mag hebben tot een maximum van 20 meter. Ten aanzien van bedrijfswoningen geldt aanvullend dat de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt indien de woning niet is opgenomen in het bedrijfsgebouw.
- Bij meerdere gebouwdelen dient in ieder geval het woongebouw met een kap te worden uitgevoerd.
- In Almere zijn reclame-uitingen welstandsplichtig, ook in welstandsvrije gebieden. De criteria zijn opgenomen in de Welstandsnota 2018, te vinden op almere.nl.
- Op eigen terrein dienen t.b.v. het wonen minimaal twee 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. De parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten moet op eigen terrein worden opgelost (Nota Parkeernormen Almere 2019). Op eigen terrein moet worden voorzien in ruimte voor laden – lossen.
- De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel of grenzend aan de weg of het openbaar groen bedraagt maximaal 1.00 meter. De hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel bedraagt maximaal 2.00 meter. De gemeente schrijft een groene levendige erfafscheiding voor aan de zijde(s) van de kavel die grenst/grenzen aan het openbaar gebied.

Overig

- De adreszijde ligt vast. De locatie van de inrit kan binnen de mogelijkheden van de definitieve inrichting van het gebied worden aangepast;
- Het voorlopig vloerpeil bedraagt - 3.95 NAP. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning;
- De kavel ligt in een ‘milieubeschermingsgebied voor grondwater’ van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone. Binnen deze zone geldt, voor activiteiten anders dan de fundering, een verbod om dieper te boren dan ca. 10 meter. Zie voor de volledige regelgeving en meldingsplicht de brochure [Boringsvrije zone Zuidelijk Flevoland](#) van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek;
- 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 op de website: <https://ikbouwminhuisin.almere.nl/> onder downloads.

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](#).

Disclaimer:

Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar een van onze adviseurs. Zie hiervoor onze website: www.bedrijventerreinenalmere.nl.