# Ens Oost fase 3

## Kavelpaspoort Particulier Opdrachtgeverschap (PO)



oktober 2026

atelier DUTCH

# Inhoud

**Welkom in Ens Oost ..... 3**
**Stappenplan bij het kopen van een kavel..... 4**
**Kavelnummers ..... 6**
**Criteria uiterlijk bouwwerken ..... 7**
**Referentiebeelden ..... 8**
**Kleur/ en materiaalpalet ..... 9**
**Twee-zijdige oriëntatie.....10**
**Erfafscheidingen ..... 11**
**Eisen en wensen .....12**
**Kavelpaspoorten .....13**
Kavel 01 .....14
Kavel 02 .....15
Kavel 03 .....16
Kavel 04 .....17
Kavel 05 .....18
Kavel 06 .....19
Kavel 07 .....20
Kavel 08 .....21
Kavel 09 .....22
Kavel 10 .....23
Kavel 11 .....24
Kavel 12 .....25
Kavel 13 .....26
Kavel 14 .....27
Kavel 15 .....28
Kavel 16 .....29
Kavel 17 .....30
Kavel 18 .....31

# Welkom in Ens Oost

*Een dorp met karakter en toekomst!*

Ens is een levendig dorp in het zuiden van de Noordoostpolder. Met zo'n 3.300 inwoners is het één van de grotere dorpen van De Noordoostpolder. Gelegen aan de N50, met uitstekende verbindingen naar Emmeloord, Urk, Kampen en Zwolle, is Ens een ideale uitvalsbasis voor zowel werk als ontspanning.

Het centrum van Ens heeft alles wat je nodig hebt voor het dagelijks leven. De lokale supermarkt biedt een breed assortiment aan verse producten, van heerlijke broodjes en gebak tot groente en fruit. Voor de dagelijkse benodigdheden kun je ook terecht bij de drogisterij, waar Sylvia al meer dan 30 jaar zorgt voor een uitgebreid aanbod van drogisterijproducten, tijdschriften, kaarten en cadeaus. Rondom het gezellige 'Bloemenplein' vind je ook een bloemist, een kapsalon met nagelstudio en diverse eetcafés.

Ens staat ook bekend om zijn bruisend verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er tal van mogelijkheden om actief te zijn. De sportverenigingen bieden allerlei disciplines, van voetbal, tennis tot gymnastiek. In de zomer kun je niet om Ensyfair heen, het unieke dorpsfeest dat acht dagen duurt en een belangrijk hoogtepunt is voor het dorp. Het is de perfecte gelegenheid om je nieuwe buren beter te leren kennen.

Voor werkgelegenheid ben je in Ens ook aan het juiste adres. Er is veel bedrijvigheid op het gebied van (maak)industrie, agrarische sector, glastuinbouw en in de techniek. Voor jongeren zijn er volop mogelijkheden om werkervaring op te doen, met name in de tuinbouwsector, waar veel schooljeugd al vroeg een centje kan bijverdienen in de weekenden en vakanties.

Dankzij de veelzijdigheid van Ens, van glastuinbouw en industriële bedrijvigheid tot een bloeiend sociaal leven, is het een dorp dat zich blijft ontwikkelen.  De woningen die hier gerealiseerd gaan worden, bieden niet alleen comfort en moderniteit, maar ook de mogelijkheid om te genieten van de unieke charme van het dorp. Of je nu een starter, gezin of senior bent, Ens biedt een goede mix van rust, ruimte en goede voorzieningen. Een mooie plek om je thuis te voelen!

# Stappenplan bij het kopen van een kavel

Het is een droom voor velen om een keer een eigen huis te bouwen. Tot in detail bepalen hoe het eruit komt te zien zodat de woning aan de wensen voldoet die vooraf door u bepaald zijn. Het is goed om te weten welke stappen er genomen moeten worden en inzicht te hebben in de kaders die gelden voor deze locaties in Ens–Oost. Dit Stappenplan helpt u daarbij.

**Stap 1 Oriëntatie; Inzichtelijk maken van de kosten**

U heeft besloten om zelf een woning te willen laten bouwen. Het is goed om te weten wat de financiële kaders zijn waarbinnen u dit project wilt ontwikkelen. U kan dan op zoek gaan naar een geschikte kavel en bepaalt het daarbij beschikbare budget.

Het is handig om een stichtingskosten opzet voor uzelf te maken. De grootste kostenposten zijn:

- Aankoop kavel
- De aanneemsom
- Bijkomende kosten (aansluitkosten, bouwleges)
- De proceskosten (architect, adviseurs, financiering, rente)
- Inrichtingskosten (keuken, badkamer, vloerafwerking)
- Tuinaanleg (bestrating en beplanting)

Het is goed om te realiseren dat hoge eisen vaak tot hogere stichtingskosten leiden.

**Stap 2 Reservering**

Wanneer u alle informatie tot zich heeft genomen en uw ideeën blijken nog steeds te passen, kunt u de beslissing nemen om zich in te schrijven voor uw voorkeurskavel. Het is ook goed om een 2e of 3e keuze op te geven. De exacte voorwaarden voor toewijzing vindt u op de website van Nieuwbouwers. Na toewijzing dient u een optievergoeding van € 750,- incl. BTW voor een 2/1kap-woning en € 1000,- incl. BTW voor een vrijstaande woning te betalen.  U krijgt hiervoor 4 maanden een optie op de aan u toegewezen kavel. Hier wordt een reserveringsovereenkomst voor opgesteld. De verkopende partij houdt de kavel voor 4 maanden voor u vast zodat u de tijd heeft om de juiste afwegingen te kunnen maken.

Het is van belang om in deze optieperiode een verkenning te doen naar het selecteren van een aannemer/conceptbouwer. Een partij die bij u past en die tijd heeft om de woning te bouwen op het moment dat met de bouw gestart kan worden. Ook goed om uw bouwbudget en wensenlijst met deze partij te bespreken om te voorkomen dat dit later op een teleurstelling uitdraait.

Indien gedurende de optieperiode wordt afgezien van de betreffende kavel wordt het inschrijfgeld niet aan u teruggestort.

**Stap 3 Ontwerpfase**

Hierin zijn twee mogelijkheden:

- Optie A: Een uniek ontwerp laten maken door een architect

U heeft al een wensenlijstje opgestelt met zaken die u graag terugziet in uw droomwoning. Dit kan zijn, een veranda, aantal slaap- en badkamers, woonkeuken, etc. Dit kunt u allemaal met een door u zelf uitgekozen architect bespreken. Deze kan u ook een aardig inzicht geven of dit wensenlijstje past binnen het bouwbudget wat u in de stichtingskosten heeft opgenomen. Dit kan dan, in overleg met u, naar boven of beneden worden bijgesteld. Ook kijkt een architect met u mee naar de ligging van terrassen, uitzicht en bezonning. En ook komen de technische installaties aan bod.

Het is belangrijk om met de architect te overleggen hoe het proces er uit ziet als hij de opdracht van u krijgt. Hoeveel wijzigingen kunnen er tijdens het proces worden doorgegeven? Wanneer komt de aannemer in het traject naar voren om te bepalen of het ontwerp past in de aanneemsom die u voor ogen heeft? Het is goed een indicatie van de totale architectenkosten te krijgen en de overige adviseurs die de architect in moet schakelen zodat u hier niet tijdens het proces discussie over krijgt.

Op basis van de randvoorwaarden (Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwbesluit) en uw wensen ontwerpt de architect een woning die past binnen het budget die u met de architect besproken heeft. Het is goed om ook beelden van woningen en binneninrichtingen die u aanspreken aan de architect mee te geven.

- Optie B: U kiest een woning van een bepaald concept wat u aan staat.

U kunt ook kiezen voor een eerder ontworpen woning die u wel eens bent tegengekomen. Dit kan een woning van een lokale aannemer zijn of een woning van een conceptbouwer.  Het voordeel hiervan is dat u snel een plan heeft waar u de keuze kan maken of u zichzelf in zo'n woning ziet wonen. Daarnaast is er een redelijke mate van betrouwbaarheid als het gaat over de aanneemsom. Dit ten voordele van de wijze zoals bij 3A is beschreven. Dan is het slechts een raming.

U kan de woning die u elders heeft gezien, in overleg met de aannemer/leverancier, laten aanpassen naar uw persoonlijke wensen en eisen zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Hierin kunnen wij u ook adviseren.

**Stap 4 Toetsen van het plan**

Zodra het voorlopig ontwerp gereed is en het past binnen het financiële plaatje, zal het ontwerp getoetst moeten worden door de gemeente. Het gaat hier om een vooroverleg met de Welstand van de gemeente Noordoostpolder. Hier wordt het plan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en aan het bestemmingsplan en aan de redelijke eisen van Welstand. Bij een positief advies kunt u verder met de vergunningsaanvraag. Deze beoordeling in een vroegtijdig stadium bespaart veel tijd en onnodige ontwerpkosten. U weet dan ook of u plan definitief haalbaar is.

Het is van belang om uw plan finaniceel te laten toetsen door de beoogde partij die de woning daadwerkelijk gaat realiseren. Dit om vervelende verassingen te voorkomen.

**Stap 5 Aankoop kavel**

Als alle seinen op groen staan kunt u de reservering omzetten in een definitieve aankoop van de kavel. Er wordt door de verkopende partij een koopovereenkomst opgesteld die beide partijen moeten ondertekenen. Aan de overeenkomst is ook de situatietekening, het kavelpaspoort, de concept leveringsakte en de voorschriften voor de bouw toegevoegd. Na ondertekening is ontbinding van de koopovereenkomst alleen nog mogelijk als u de financiering niet rond krijgt. Hiervoor geld een termijn van max 2 maanden. Voor de aanvraag van uw financiering heeft u ook een aanneemovereenkomst of offerte van de aannemer nodig.

Na die twee maanden kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris voor de overdracht van de grond. U wordt dan eigenaar van de kavel.

**Stap 6 Vergunningsaanvraag**

De aannemer of de architect verzorgt voor u de vergunningsaanvraag. Dit is als het Definitief ontwerp gereed is. Zaken als isolatie, installatie en andere bouwbesluit technische redenen worden in deze fase meegenomen. Ook alle andere benodigde documenten en berekeningen worden door de aannemer/architect aangeleverd ten behoeve van de vergunningsaanvraag. De gemeente bekijkt al deze documenten.

De gemeente moet binnen 8 weken de aanvraag in behandeling nemen. Ze kunnen deze termijn eenmalig met 6 weken verlengen, Daarna volgt de periode van 6 weken waarin mensen bezwaar kunnen maken op de aanvraag. Als er geen gegronde bezwaren binnenkomen is de vergunning onherroepelijk.

**Stap 7 vastleggen aannemer**

Als u kiest voor een conceptwoning is het een helder traject. Deze heeft u dan waarschijnlijk ook geholpen met de vergunningsaanvraag. Er zal dan ongetwijfeld ook al een overeenkomst over tafel zijn gegaan waarin alle afspraken zijn vastgelegd.

Heeft u nog geen aannemer definitief vastgelegd, dan is het zaak hier ook parallel aan het vergunningstraject mee te starten. U kan de partij weer benaderen waar u tijdens de reserveringsperiode een eerste verkenning mee heeft gedaan. Maar u kan ook offertes bij 1 of 2 andere partijen aanvragen. Belangrijk is dat u een aannemer kiest die bij u past en die tijd heeft om uw droomwoning te realiseren.

Het zou mooi zijn dat wanneer de vergunningsprocedure is afgerond u ook helderheid heeft over de definitieve bouwprijs. Zo kan er snel gestart worden met de bouw.  U vraagt dan na het indienen van de vergunning een definitieve prijs aan bij één of meerder aannemers. (Probeer dit te maximaliseren tot 2 of 3). De aanvraag gebeurt op basis van bestektekeningen en een bestek. De architect kan dit voor u verzorgen.

Tip: zorg dat alle bouw gerelateerde kosten in de aanneemsom zitten en dat u niet achteraf voor verassingen komt te staan. De afvoer van grond uit de bouwput is daar een goed voorbeeld van. Maar ook de aansluitkosten en andere bijkomende kosten. Maak alles bespreekbaar en vraag ook aan de aannemer of er niets vergeten is. Hij is de specialist.

**Stap 8 Binneninrichting**

Maak per ruimte een tekening en bedenk waar het handig is om stopcontacten, schakelaar en lichtpunten te hebben. Dat kunt u nu helemaal zelf bepalen. Later aanpassen is lastig en kost dan ook nog extra geld.  Maar ook de indeling van de badkamer en de keuken zijn in deze beginfase belangrijk om uit te kiezen.

**Stap 9 De oplevering**

In de regel duurt de bouw van een vrijstaande woning 8-12 maanden. Natuurlijk afhankelijk van omvang en vorm. Als alles klaar is zal de woning aan u worden opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe woning.

# Kavelnummers
## PO kavels



# Criteria uiterlijk bouwwerken
## Uit het beeldkwaliteitsplan Ens Oost fase 3

**Het Beeldkwaliteitsplan én de bouwregels uit het bestemmingsplan zijn ten alle tijden leidend.** Bij de beoordeling van plannen betreffende de zelfbouwkavels zal o.a. op de volgende aspecten worden getoetst:

### Afstand rooilijnen
De bouwvolumes moeten met hun rooilijn ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’ of maximaal 2m achter de aangeduide ‘gevellijn’gebouwd worden.

### Positionering bijgebouwen
Bijgebouwen, garages en schuren zijn mogelijk, en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1m bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd conform het bestemmingsplan.

### Aan en uitbouwen
Bij aan- en uitbouwen moet er goed op gelet worden dat deze zoveel mogelijk opgaan in de bouwmassa. Bijgebouwen die grenzen aan het openbaar gebied zijn volledig onderdeel van de architectuur.

### Kleur en materiaal
Toe te passen gevelmateriaal is baksteen in een kleurstelling van licht bruin/beige. Er mag ook voor een houten gevel gekozen worden met een rustieke uitstraling in een kleurstelling van licht bruin/grijs. Hout in de gevel mag alleen in de materiaal-eigen kleur worden toegepast. Over het algemeen geldt dat alle kleuren onverzadigd zijn: een vergrijsd of ‘gedekt’ kleurpalet. Er mogen geen harde of felle kleuren voorkomen.

### Dakvorm en materiaal
De tweekappers en vrijstaande woningen zijn maximaal 2 lagen met een kap. De goothoogte aan de voorzijde is maximaal 3,5 tot 6,5m (locatiegebonden). De tweekappers en vrijstaande woningen hebben een langs- of dwarskap en er worden maximaal twee dezelfde kaprichtingen naast elkaar gerealiseerd. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

De daken worden ofwel in zwarte dakpannen uitgevoerd, ofwel in een zwart/grijs felsdak. De kleurstelling is mat. Technische onderdelen (zoals zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepomp) zijn zorgvuldig ingepast binnen de compositie.

### Natuurinclusivitiet en duurzaamheid
Een van de belangrijkste speerpunten van de wijk is duurzaamheid. Natuurinclusiviteit, hittestress en wateropvang zijn belangrijke deelthema’s. Ook de particuliere ontwikkelingen dragen hieraan bij. Er wordt verwacht dat er in het ontwerp rekening gehouden wordt met faunaverblijven/nestkasten in de gevels/daken/erfscheidingen. Bergingen zijn voorzien van groene daken. Ook aan opvang van regenwater kan gedacht worden. Of het gebruik van constructieve materialen die CO2 vasthouden. De vrijheid is hier aan de architect, echter dient uit het ontwerp duidelijk te worden hoe hier vorm aan wordt gegeven. Zowel voor het huis als voor de tuin.

# Referentiebeelden

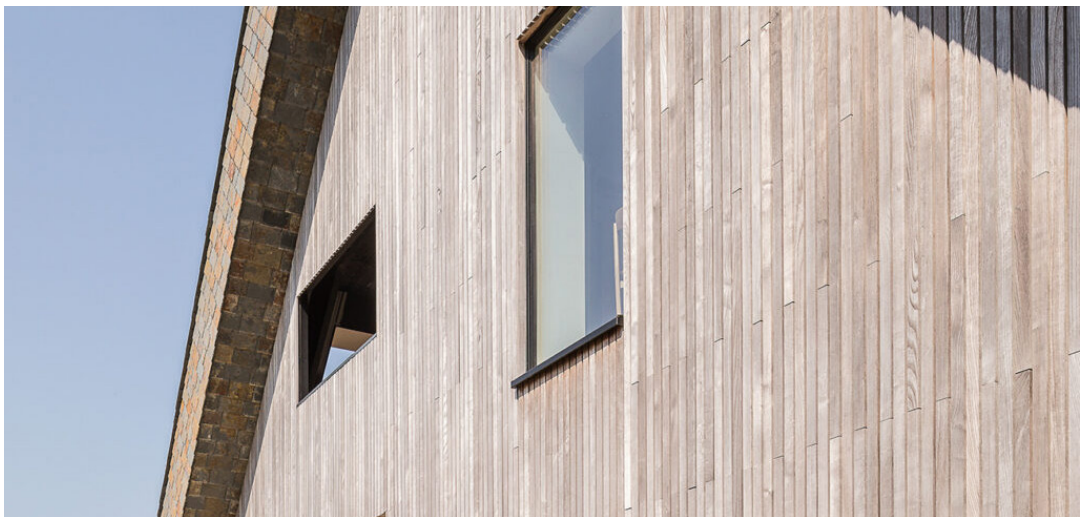












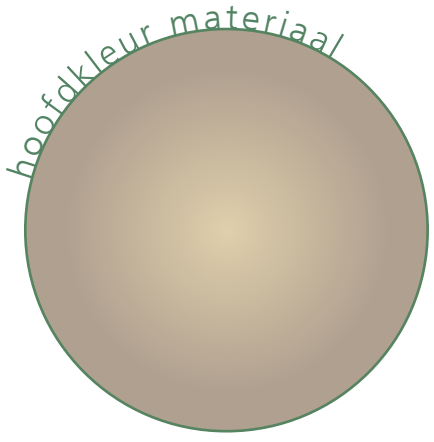




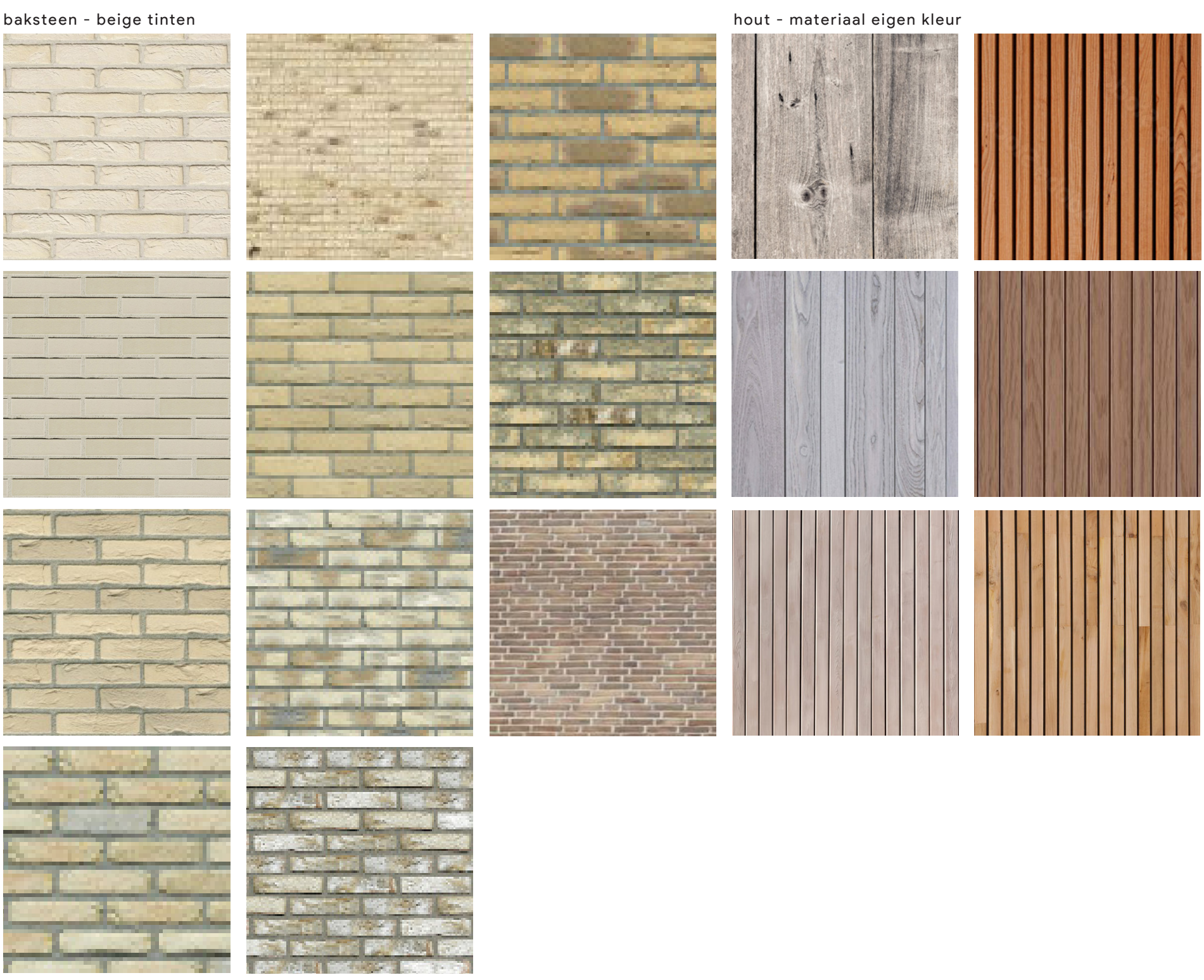




# Kleur/ en materiaalpalet




baksteen - beige tinten



hout - materiaal eigen kleur



dakbedekking



# Twee-zijdige oriëntatie

Voor woningen die met twee gevelzijdes aan de openbare ruimte grenzen geldt dat deze een twee-zijdige oriëntatie krijgen. Dit om blinde gevels naar deze openbare ruimtes te voorkomen.

De architect heeft de vrijheid om hier invulling aan te geven. Denk aan het gebruik van grote raamvlakken, erkers of veranda's op deze hoeken. Ook het plaatsen van de voordeur 'om de hoek' kan een bijdrage leveren aan deze tweezijdige oriëntatie. Dit betreft de kavels: 01, 08, 09, 14, 15 en 18



*voorbeeld twee-zijdige oriëntatie*




*voorkant*

*tweezijdige orientatie*

# Erfafscheidingen

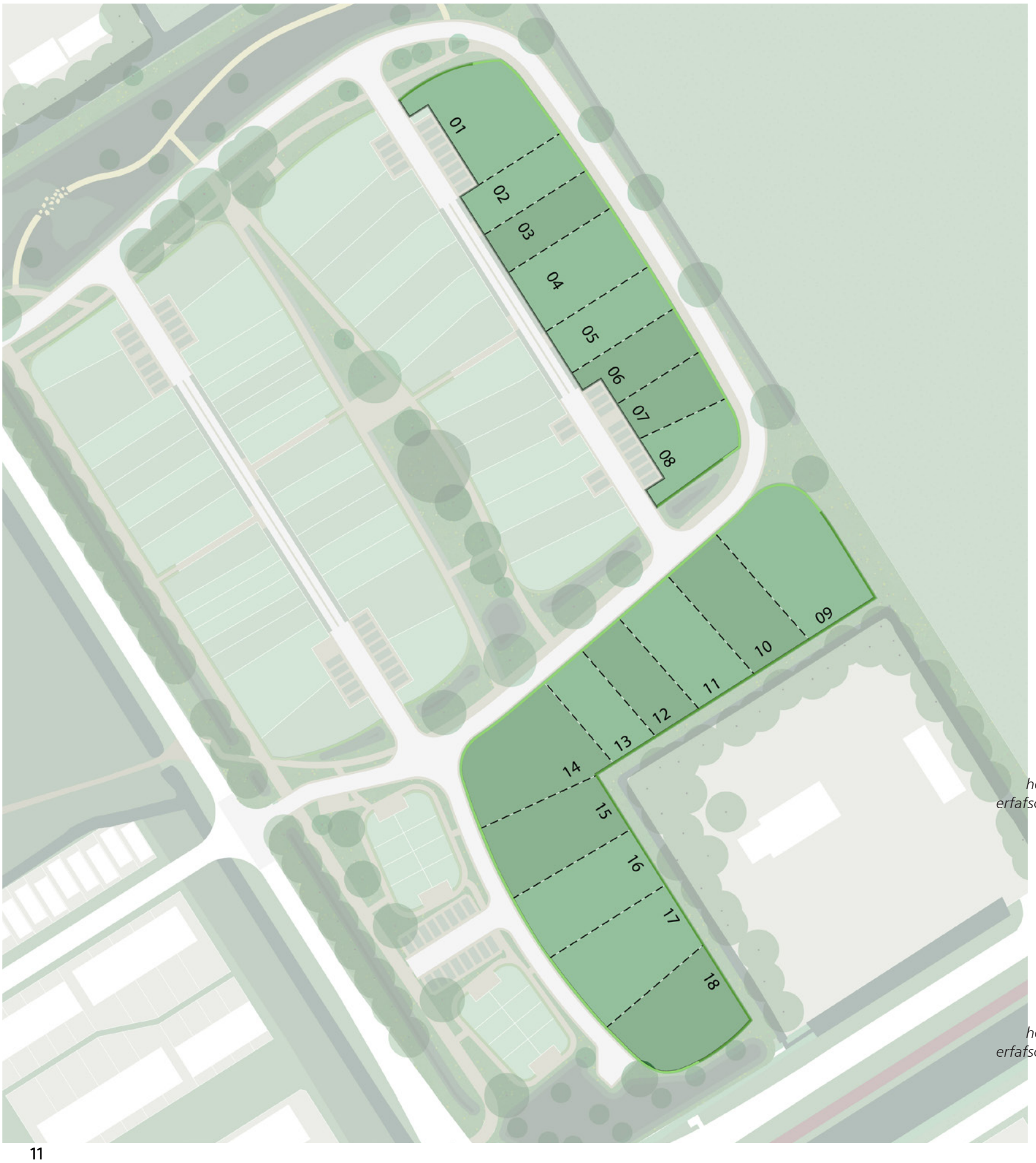
Daar waar privéruimten aan de openbare ruimten grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld. Alle voortuinen hebben een haag van maximaal 80 centimeter hoog.

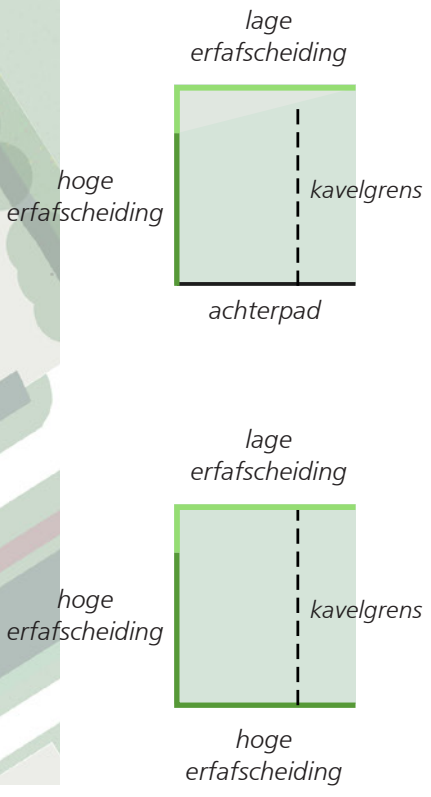
De erfafscheidingen aan het achterpad (01 t/m 08) vormen bij voorkeur een eenheid, doordat zij bijvoorbeeld dezefde sfeer en uitstraling krijgen. De maximale bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken is 3,5m[1] en de bergingen hebben een plat dak. Overige erfafscheidingen hebben een hoogte van 2 meter conform het bestemmingsplan. De hoge erfafscheiding bestaat uit een groene haag, hekwerk met beplanting of een natuurlijke erfafscheiding. Op de daken van bergingen wordt sedum toegepast. Hiernaast is een principe weergegeven hoe de erfafscheiding opgebouwd kan worden. Parkeerplaatsen op eigen perceel dienen vrij toegankelijk te zijn vanaf het aangrenzend achterpad.

De kavels (09 t/m 18) grenzen aan de achterzijde aan een groenstrook. Vanaf de erfgrens mag tot een afstand van 2.0 meter geen bebouwing of bouwwerken geplaatst worden in verband met o.a. onderhoud van het bestaande talud en sloot.



***voorbeeld*** *erfafscheiding aan het achterpad*



# Eisen en wensen

| | vereist | gewenst |
|---|---|---|
| **Beeldregie** | • hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie<br>• bijgebouwen op de hoek zijn volledig onderdeel van de architectuur<br>• alle woningen hebben een voortuin | • lichte verspringingen in bouwmassa's/ rooilijnen<br>• erkers aan de voorzijde van de bebouwing<br>• maximaal twee dezelfde architectonische eenheden naast elkaar |
| **Materiaal** | • hoofdmateriaal: licht bruin/grijs hout of licht bruin/beige baksteen<br>• daken hebben een zwarte dakpan of een zwart/grijs felsdak<br>• daken hebben een matte kleurstelling<br>• rieten daken en verticale gevelpannen zijn niet toegestaan<br>• groene daken op de bergingen<br>• technische onderdelen (zoals zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepomp) zijn zorgvuldig ingepast binnen de compositie. | • groene hellende daken<br>• groene gevels |
| **Woningen** | • twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen hebben een minimale goothoogte van 3.5 meter en een maximale goothoogte van 4.5 tot 6.5 meter (locatiegebonden). De maximale bouwhoogte is 11 meter<br>• maximaal twee dezefde kaprichtingen naast elkaar bij twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen<br>• de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens is 2.0 meter (tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kapwoningen)<br>• de hoofdentree (voordeur) is in de oriëntatie van de woning is opgenomen | |
| **Erfafscheiding** | • alle voortuinen hebben een haag van maximaal 80 centimeter hoog<br>• parkeerplaats op eigen woonperceel dient vrij toegankelijk te zijn vanaf het aangrenzend achterpad of vanaf de straat.<br>• aan de openbare ruimte bestaat de erfafscheiding uit een groene haag, hekwerk met hedera of een natuurlijke erfafscheiding | • parkeeroplossing (carport) en bergingen als één architectonische eenheid ontworpen met een weerszijde uniforme uitstraling per achterpad |

*Bron: Beeldkwaliteitsplan Ens Oost Fase 3*

# Kavelpaspoorten



# Kavel 01

- bouwvlak: 255,3 m²
- kavelgrootte: 649,2 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

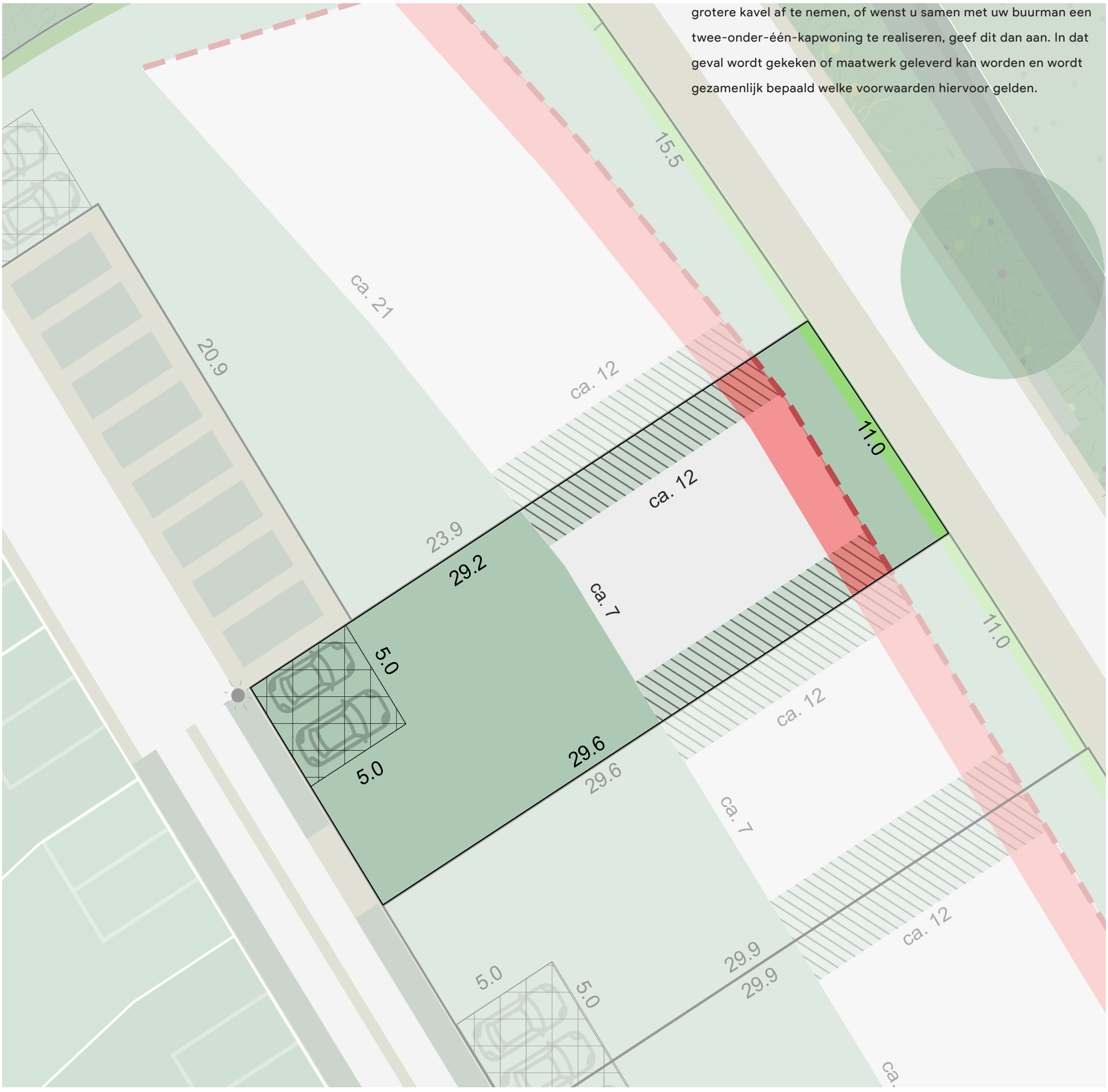
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 02

- bouwvlak: 84,1 m²
- kavelgrootte: 323,6 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

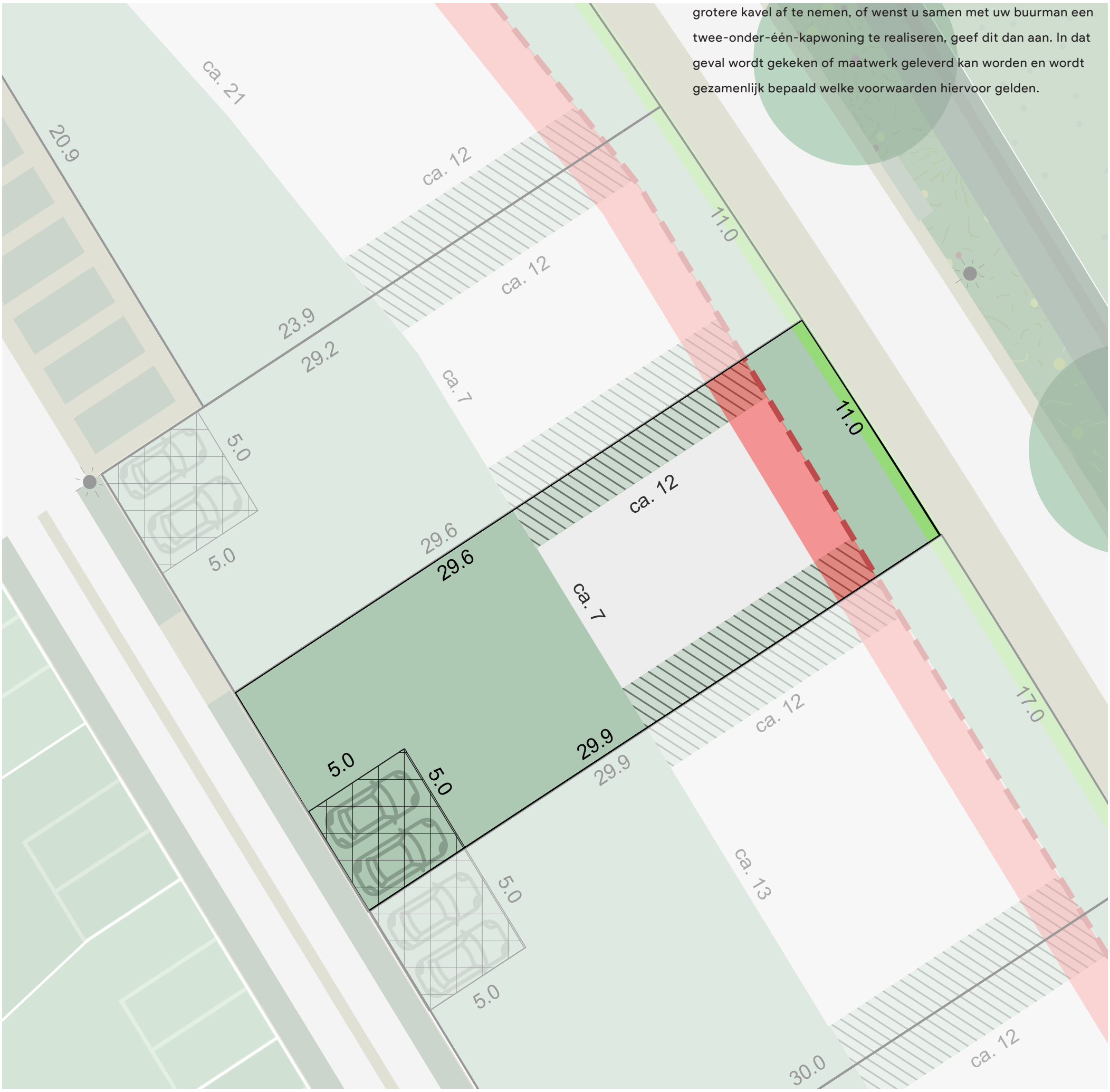
erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 03

- bouwvlak: 84,0 m²
- kavelgrootte: 327,7 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 04

- bouwvlak: 156,0 m²
- kavelgrootte: 509,4 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

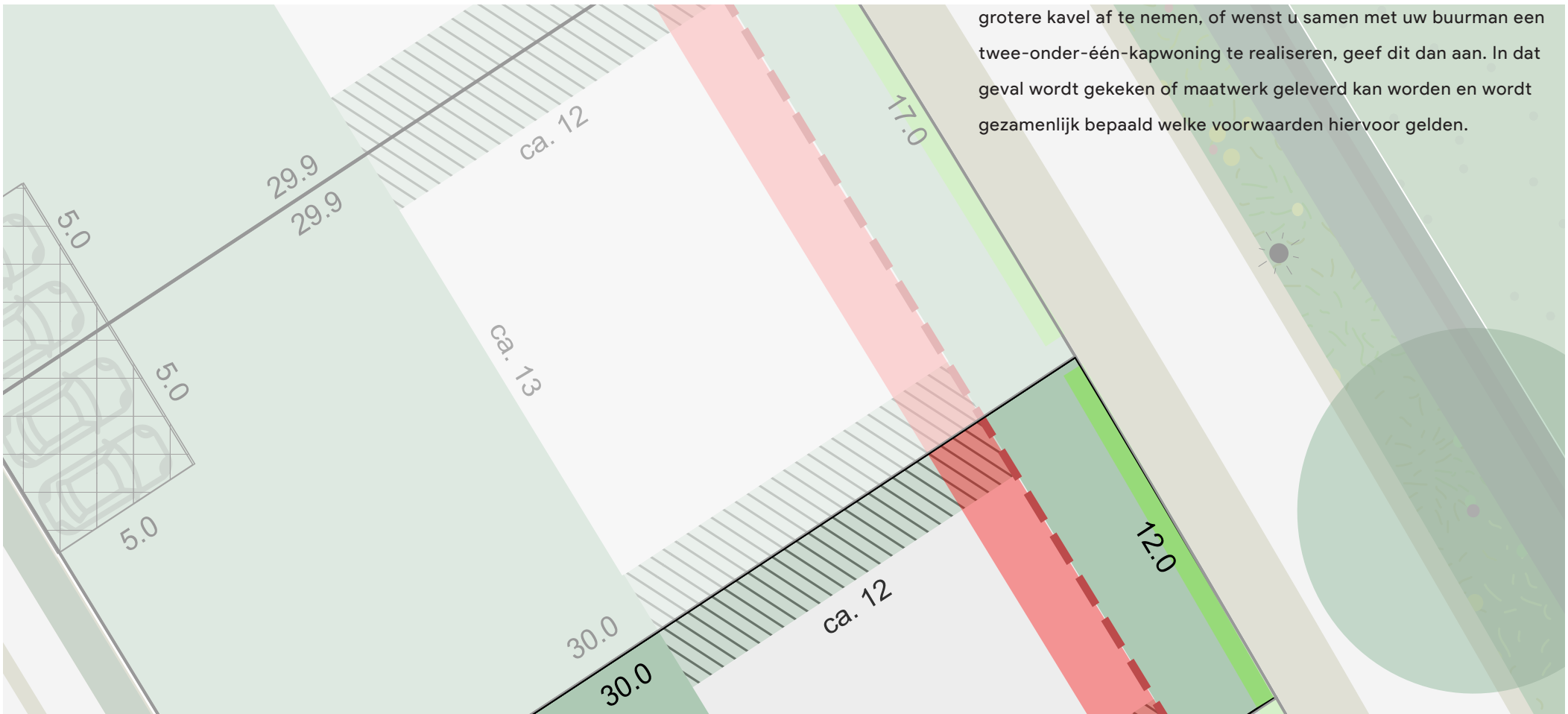
erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 05

- bouwvlak: 96,2 m²
- kavelgrootte: 358,8 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 06

- bouwvlak: 100,1 m²
- kavelgrootte: 324,8 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 07

- bouwvlak: 93,9 m²
- kavelgrootte: 276,9 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding laag (zie p10)

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 08

- bouwvlak: 102,8 m²
- kavelgrootte: 342,5 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zoekgebied parkeren achterterrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

* twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
* maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

# Kavel 09

- bouwvlak: 196.7 m²
- kavelgrootte: ca. 793.2 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

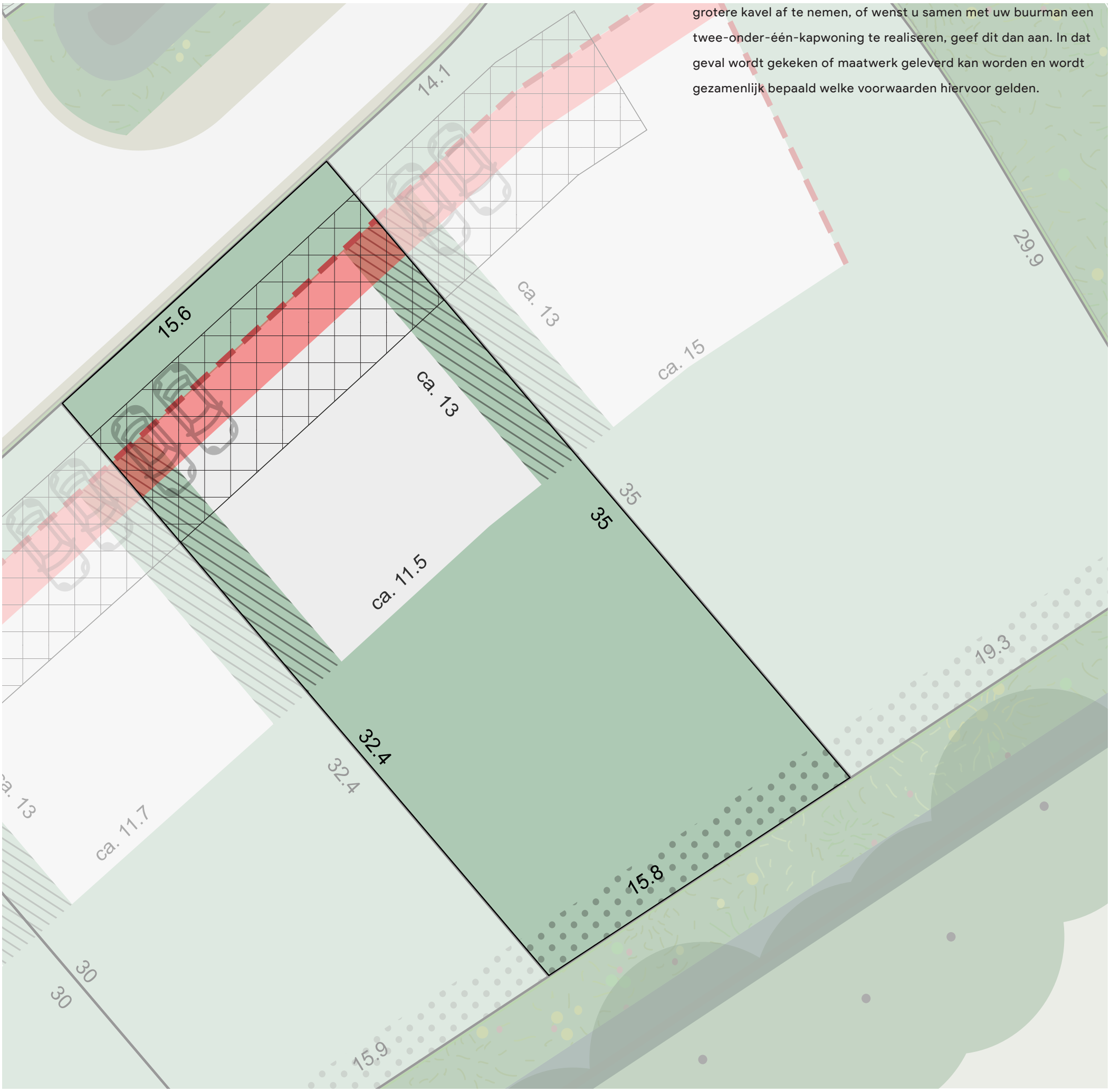
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 10

- bouwvlak: 151.1 m²
- kavelgrootte: 525.97 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

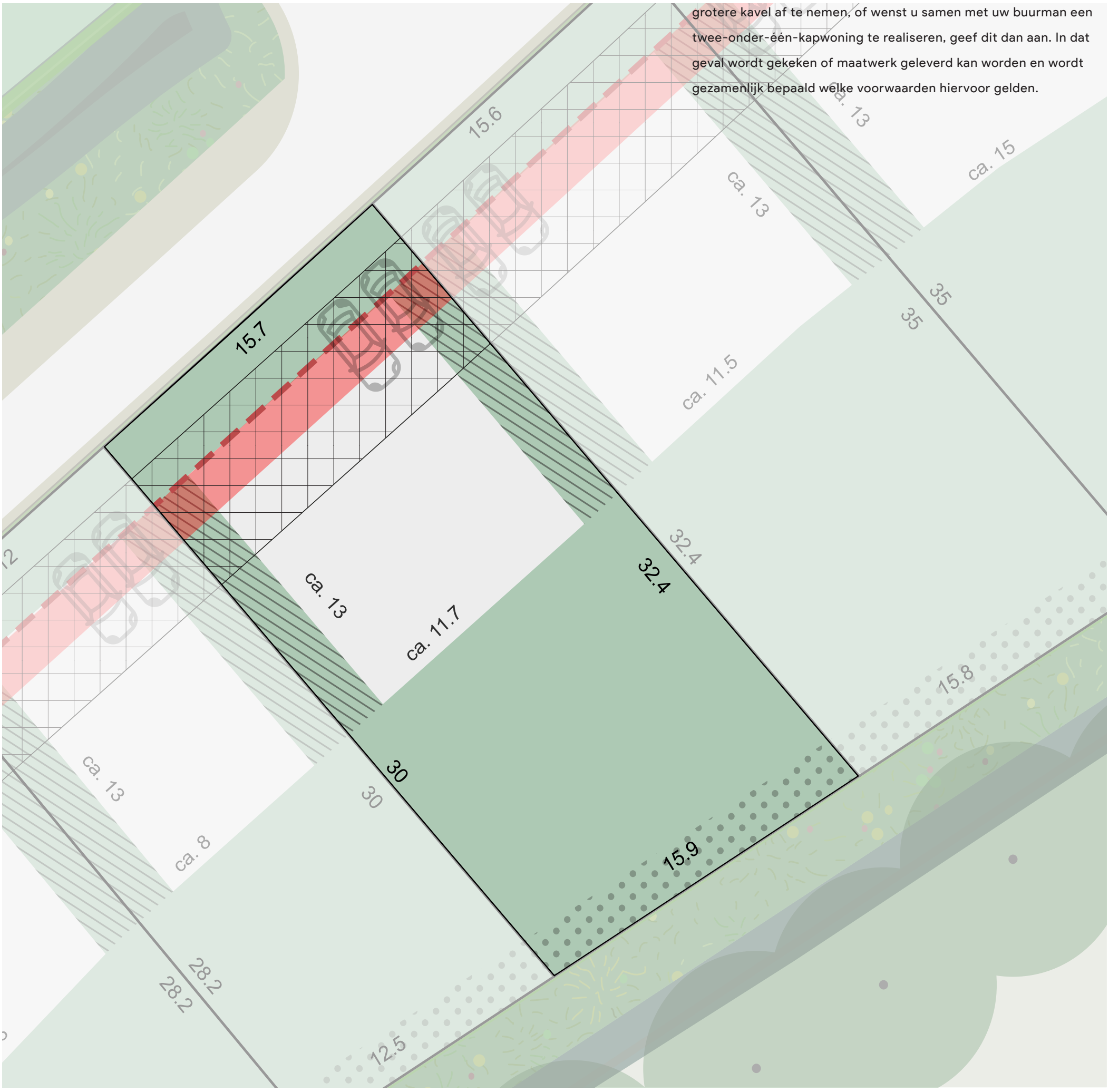
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 11

- bouwvlak: 152.65 m²
- kavelgrootte: 492.24 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 12

- bouwvlak: 105.7 m²
- kavelgrootte: 355.3 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

✱ twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk

✱ maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 13

- bouwvlak: 107.7 $m^2$
- kavelgrootte: 330.8$m^2$

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 11m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 6.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

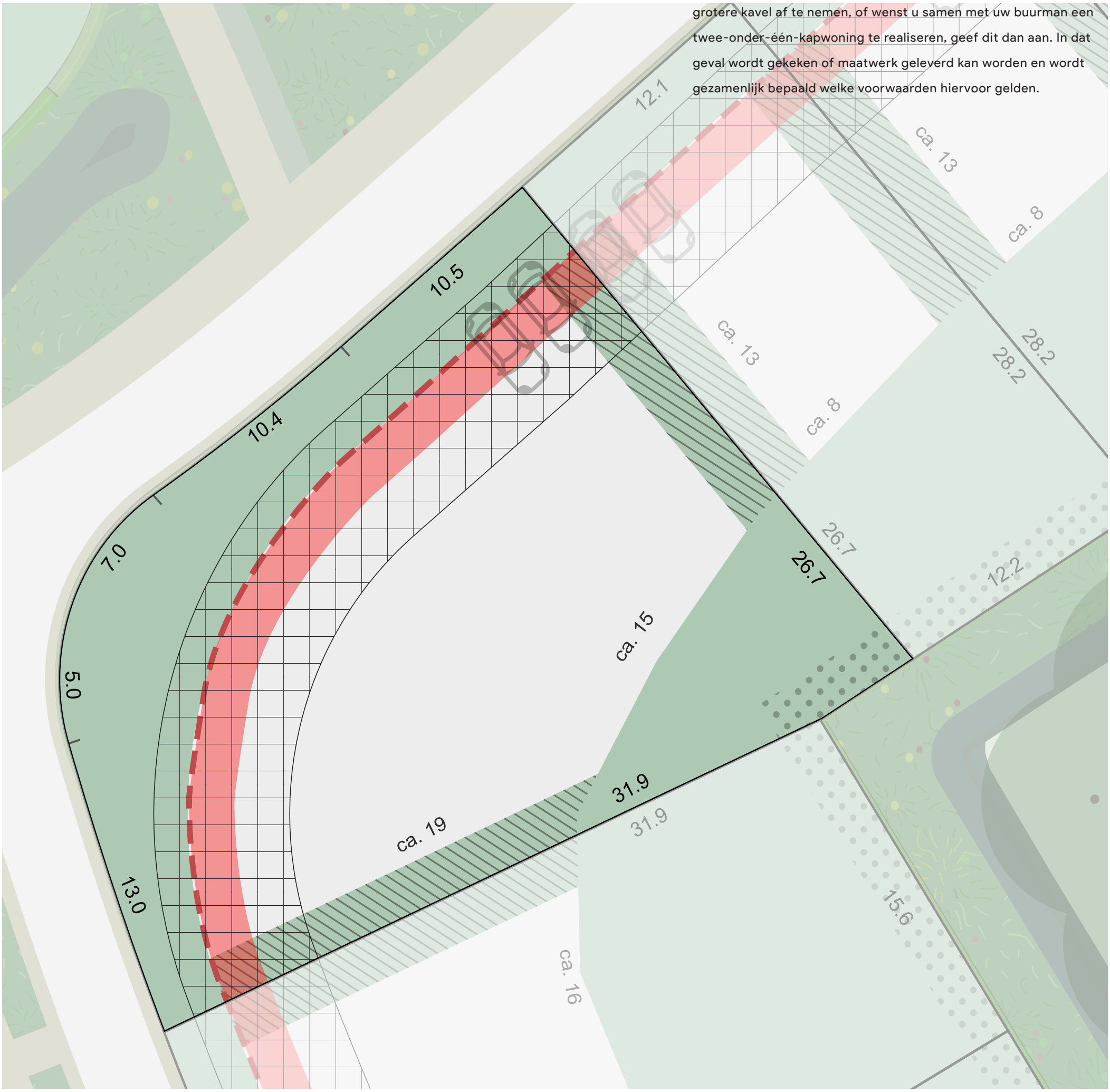
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 14

- bouwvlak: 388.1 m²
- kavelgrootte: 725.3 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 9m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 4.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

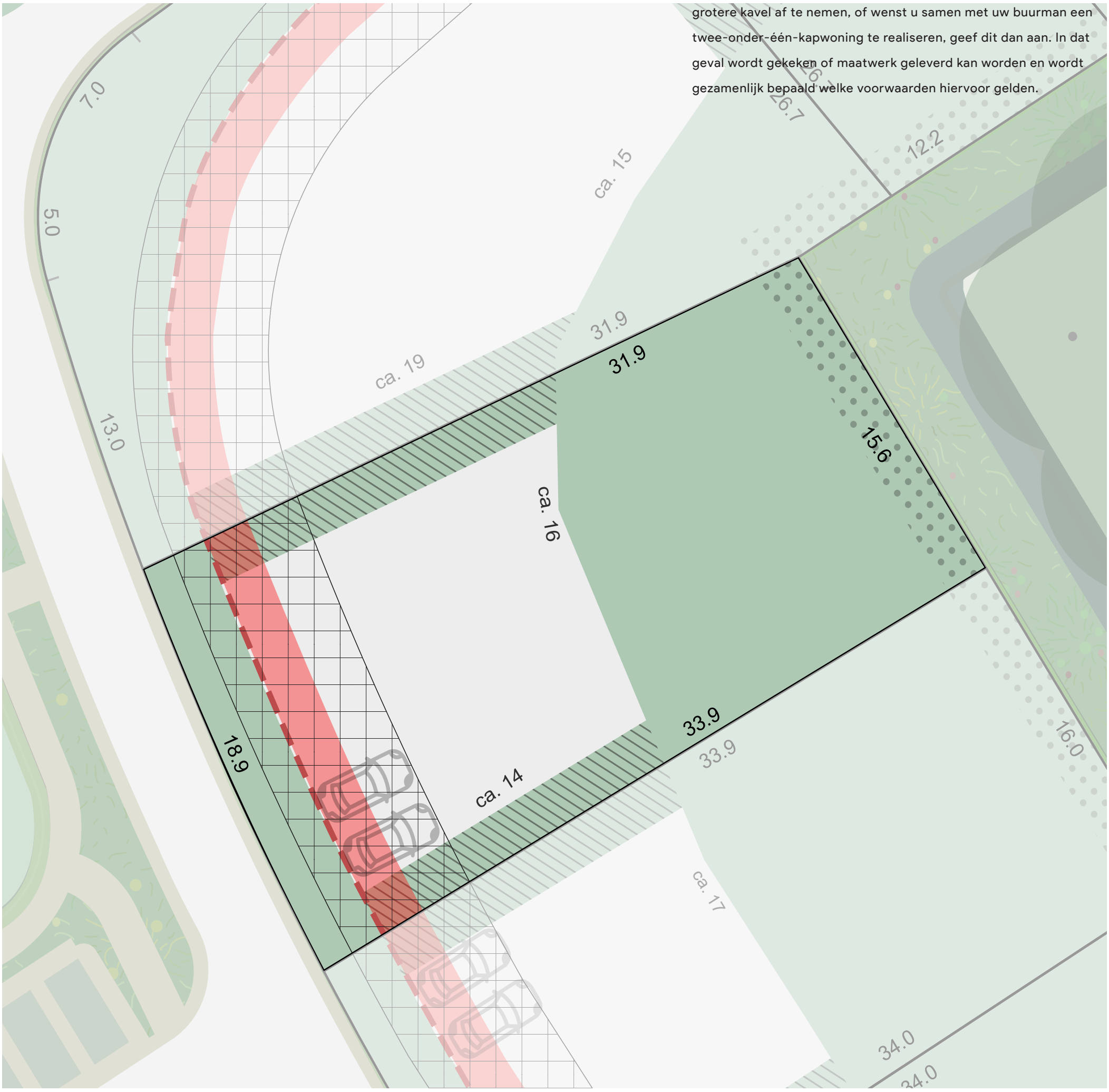
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 15

- bouwvlak: 208,0 m²
- kavelgrootte: 568,6 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 9m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 4.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 16

- bouwvlak: 179,2 m²
- kavelgrootte: 564,0 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 9m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 4.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

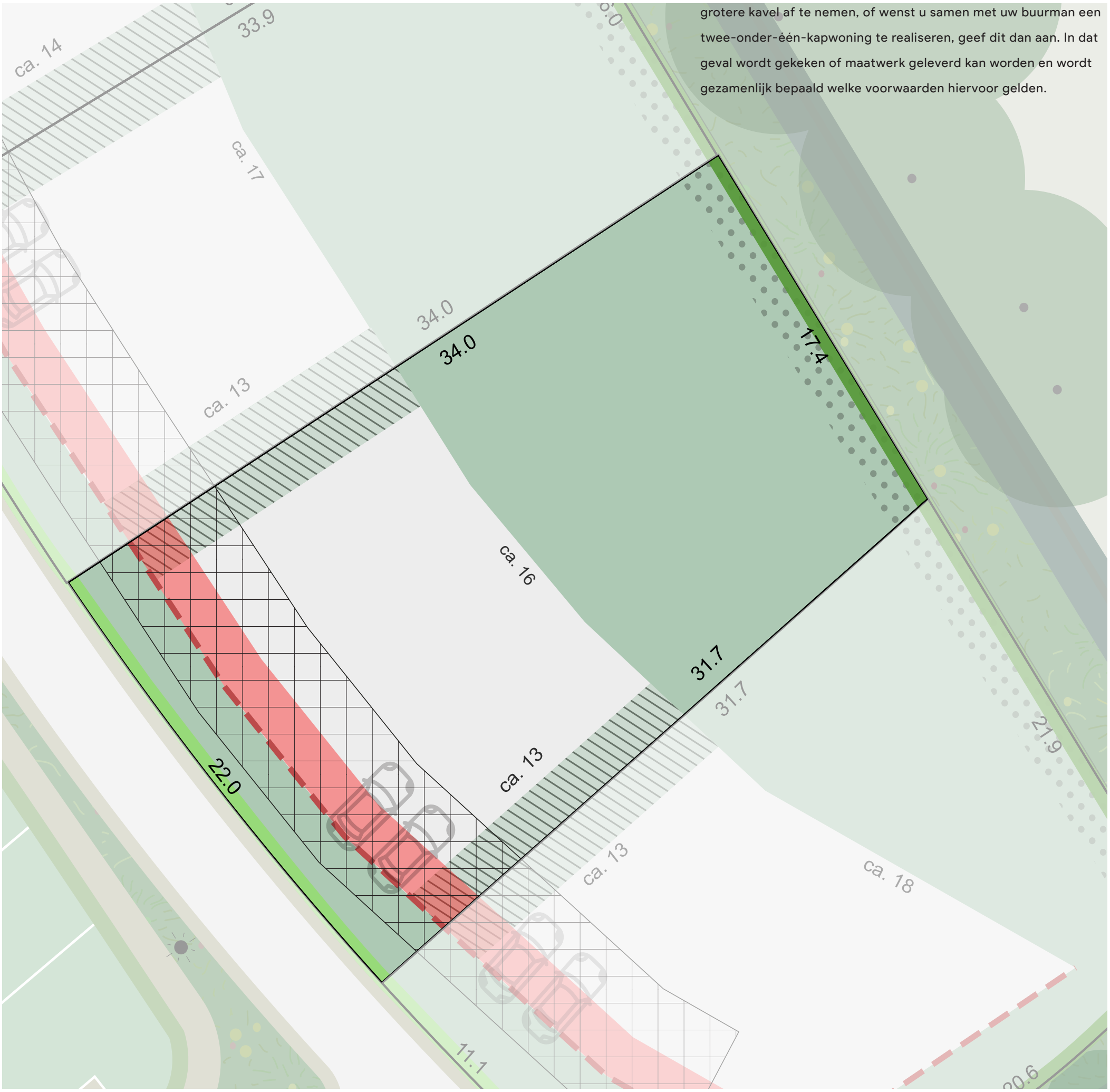
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 17

- bouwvlak: 230,3 m²
- kavelgrootte: 647,9 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 9m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 4.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

- twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk
- maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

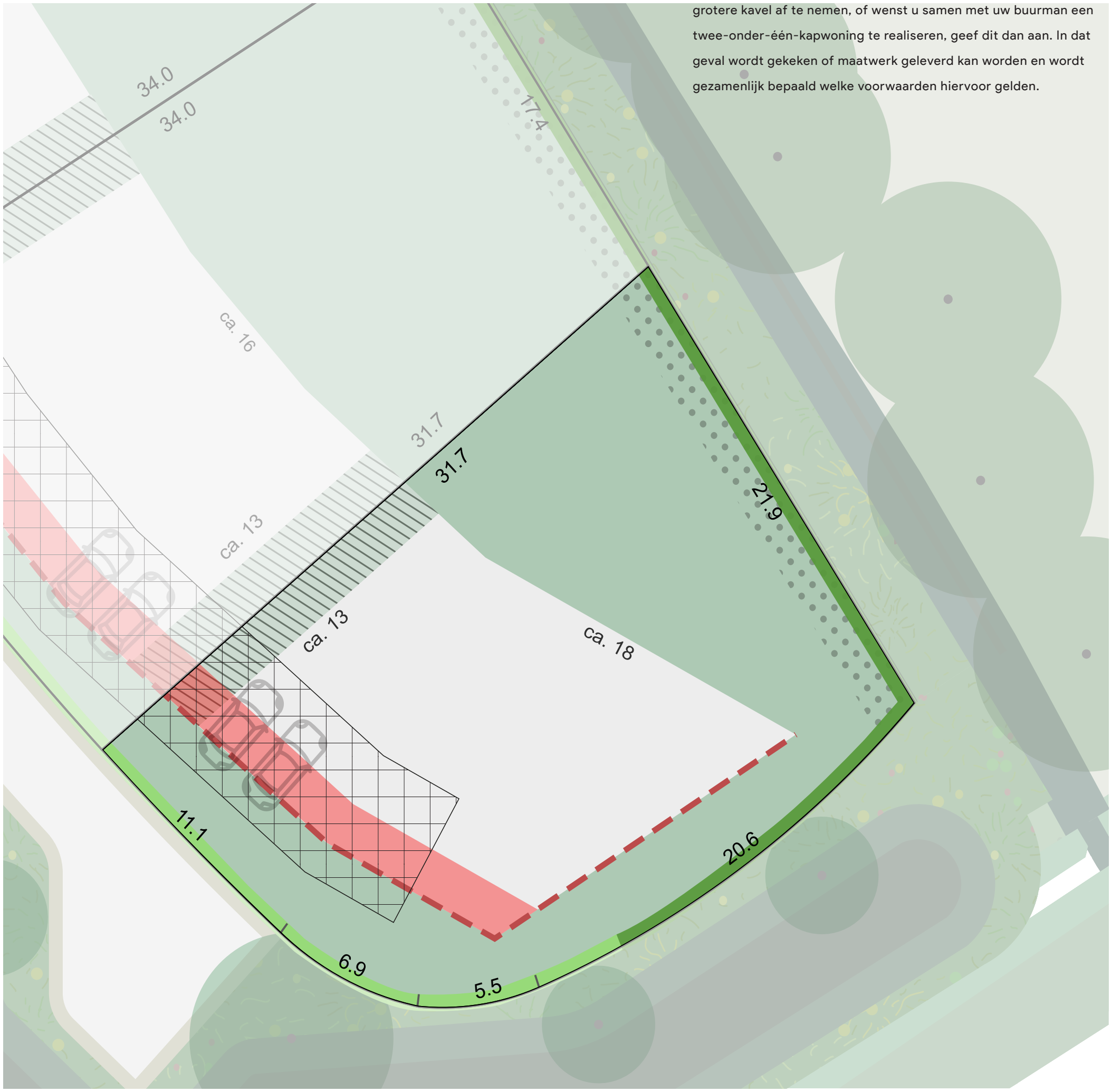
erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

# Kavel 18

- bouwvlak: 239,6 m²
- kavelgrootte: 611,8 m²

- De tekening is met grote zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.
- Op deze kavels is de bestemming ”Wonen” van toepassing
- Ingetekende inrichting openbaar gebied geeft een indicatie, maar is onder voorbehoud.
- Wenst u meerdere kavels samen te voegen, danwel een kleinere of grotere kavel af te nemen, of wenst u samen met uw buurman een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, geef dit dan aan. In dat geval wordt gekeken of maatwerk geleverd kan worden en wordt gezamenlijk bepaald welke voorwaarden hiervoor gelden.




kavel

maximale bouwvlak hoofdgebouw

| | | |
|---|---|---|
| maximale nokhoogte: | 9m | |
| goothoogte: | min. 3.5m | max 4.5m |
| dakhelling: | min. 25° | max. 60° |

✱ twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning mogelijk

✱ maximaal 2 keer dezelfde kaprichting naast elkaar

oriëntatie woning

zoekgebied rooilijn (2.0 meter)

afstand hoofdgebouw tot de kavelgrens min. 2.0 meter
(tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd bij twee-onder-een-kap)

zone geen bebouwing of bouwwerken (2.0 meter)

zoekgebied parkeren eigen terrein (min. 2 parkeerplaatsen)

erfafscheiding hoog (zie p10)

erfafscheiding laag (zie p10)

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Antennestraat 86-H | 1322 AS Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

**S-NOP-2022011**
13 oktober 2026

Rob van der Velden
Nathalie Koren