

GEBIEDSSPECIFIEKE ASPECTEN STRIPHULDENBUURT

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Stripheldenbuurt. Samen met de basisinformatie, themabijlagen en het verwijzingsblad tarieven zelfbouw bevat dit document belangrijke informatie tijdens het zelfbouwproces. Alle documenten zijn te vinden op onze website ikbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads. Voor meer informatie kun je terecht in de Kavelwinkel en op de website.

1 Kavel

1.1 Maaiveld (peil) en vloerpeil

Het huidige maaiveld (peil) ligt in de Stripheldenbuurt circa 15 cm beneden vloerpeil. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. In dit gebied is het voorlopig vloerpeil bepaald op -4.20 NAP. Zie ook het kavelpaspoort. De definitieve hoogte wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Wij raden aan dit minimaal aan te houden i.v.m. aansluitingen.

1.2 Bouwrijpe kavels

De nog beschikbare kavels in de Stripheldenbuurt zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand (voorzijde) en grond (achterzijde) tot circa 15 centimeter onder het te leveren vloerpeil van de woningen. Grond (geen zand) om de kavel verder op te hogen stelt de gemeente kosteloos ter beschikking en kan worden afgehaald bij een grondopslag.

Het nader te bepalen toekomstige straatpeil aan de voorzijde van de kavel wordt na oplevering van de woning afgewerkt. Het toekomstig straatpeil komt ongeveer 10 cm beneden vloerpeil te liggen. De benodigde rioolaansluitingen moeten tijdig (minimaal 6 weken voor aansluiting) digitaal worden aangevraagd via de website van de gemeente: www.almere.nl/dienstverlening/vergunningen/rioolaansluiting-aanvragen. Neem voor vragen contact op met de projectleider realisatie voor Stripheldenbuurt van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl.

2. Rondom de kavel

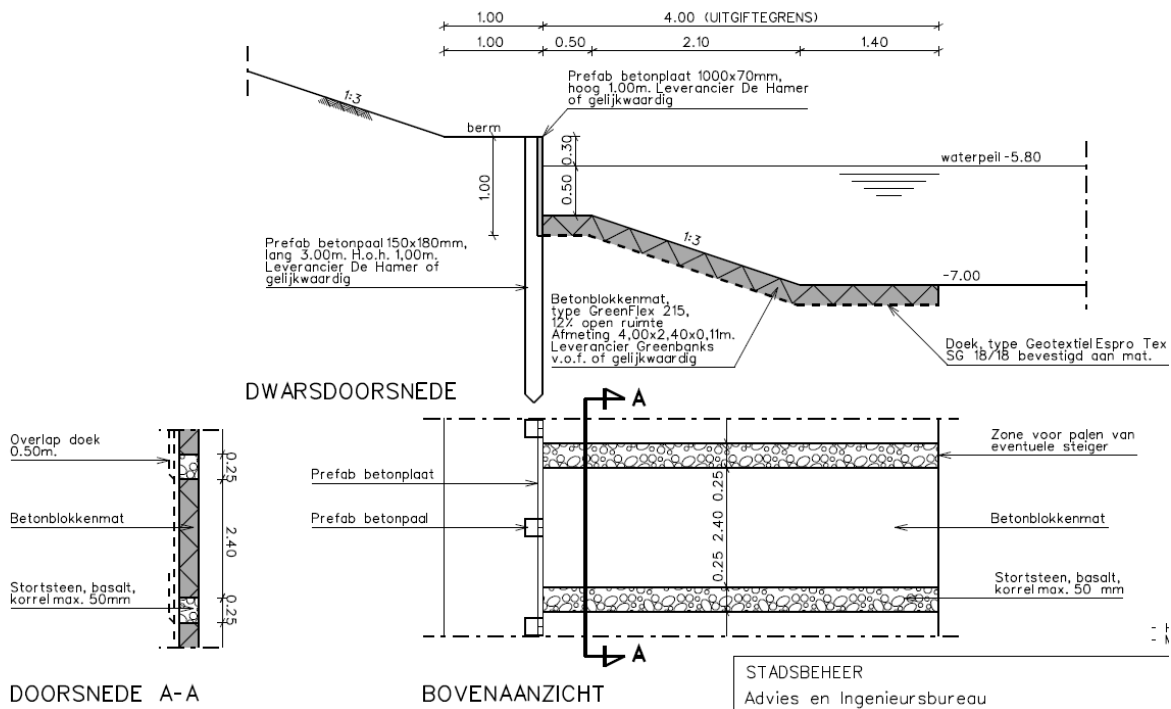
2.1 Bouwen in of aan het water

Waterschap Zuiderzeeland beheert het water in de polders van Oostelijk en Zuidelijk Flevoland en de Noordoostpolder. Zodra je in of aan het water gaat bouwen kun je in aanraking komen met het Waterschap Zuiderzeeland. Om het waterbeheer goed te kunnen uitvoeren stellen zij eisen aan bijvoorbeeld de oeverafwerking en steigers en dien je bijvoorbeeld een 'watervergunning' aan te vragen. Meer toelichting bij onderstaande onderwerpen vind je in de themabijlage 'Waterschap Zuiderzeeland' en op de website zuiderzeeland.nl.

2.1.1 Afwerking oever

De schiereilandkavels – SH109 t/m SH120 - liggen rechtstreeks aan het water. Het bouwvlak loopt door tot aan het water met een aflopend talud. De gemeente legt op haar kosten, maar op uitgeefbaar terrein, een oeverbeschoeiing aan. De oeverbeschoeiing wordt bij de grondtransport in eigendom overgedragen aan de koper. Dat betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderhoud van de beschoeiing. Het talud loopt vanaf de beschoeiing onder water door, zie onderstaande doorsnede. Ook het talud wordt in eigendom overgedragen, want bij de kavel wordt een strook van 4.00 meter eigen water gekocht. Je bent dus ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van het talud onder water.

De waterkant is afgewerkt met een betonplank bevestigd aan 3.00 meter diepe betonpalen. De betonplank steekt ca. 30 centimeter boven het waterpeil uit en is niet geschikt voor bebouwing of belasting voor, tijdens of na de bouwwerkzaamheden. Tot 4.00 meter uit de kant is de bodem afgewerkt met een betonblokkenmat, afgedekt met doek. Tussen de betonblokkenmat is ruimte gelaten voor het mogelijk aanbrengen van palen voor steigers. Vanaf 0.50 tot 2.60 meter uit de kant loopt de bodem schuin af.



2.1.2 Talud aanpassen

Bij de eilandkavels is het toegestaan het talud op te vullen om te bebouwen, of het talud te ontgraven om bijvoorbeeld een tuin direct aan het water te realiseren. Houd er rekening mee dat de huidige beschoeiing niet bestand is tegen extra druk. Je zult voorzieningen moeten treffen die de beschoeiing beschermen, of de beschoeiing vervangen door een alternatieve grondkerende constructie op dezelfde locatie. Let op: je bent zelf verantwoordelijk voor de beschoeiing, het aanpassen van het talud doe je dus geheel op eigen risico. Laat je daarom goed informeren door een bouwtechnisch adviseur.

Bij het opvullen en ontgraven van het talud dien je uiteraard rekening te houden met de naastgelegen kavels. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat je op eigen rekening een grondkerende constructie - een beschoeiing of een damwand - moet realiseren tussen jouw kavel en de buurkavel(s). Voor het aanbrengen van damwanden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De aanvraag hiervoor kan het beste direct worden meegenomen met de aanvraag voor de woning.

2.1.3 Ontgraven van de kavel

Wanneer je de vorm van de kavel wijzigt door ontgraving dan wijzig je feitelijk de oorspronkelijke situatie die valt in de beschermingszone van het Waterschap Zuiderzeeland. Je hebt hiervoor een watervergunning nodig die je minimaal 8 weken voor de start van de werkzaamheden dient aan te vragen.

2.1.4 Steigers

Bij de eilandkavels hoort een strook 'eigen water' met een breedte van 4.00 meter, aangegeven op het kavelpaspoort. Het is toegestaan in deze zone een steiger in het water te bouwen. Dit dien je aan te geven bij je SRV-toets en aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet je een watervergunning aanvragen bij het Waterschap Zuiderzeeland. Je mag de steiger gebruiken als aanlegplaats voor een boot. De boot moet wel in zijn geheel in het eigen water worden afgemeerd.

Indien je na oplevering van het huis een steiger wilt realiseren moet je daarvoor in ieder geval een watervergunning aanvragen bij het Waterschap Zuiderzeeland. Een omgevingsvergunning is niet altijd nodig, je kunt hiervoor de 'vergunningscheck' doen via de website omgevingsloket.nl.

2.1.5 Materiaalgebruik bij steigers en oeverafwerking

Maak je voor de bouw van een steiger of een damwand gebruik van steenachtige bouwstoffen - zoals stortsteen, beton of bakstenen - dan dien je dit te melden bij het Waterschap Zuiderzeeland. In het Besluit Bodemkwaliteit – regelgeving Rijksoverheid - is o.a. geregeld welke stoffen wel en niet meldingsplichtig zijn.

Het Waterschap Zuiderzeeland controleert of de gebruikte materialen geen schade toebrengen aan het oppervlaktewater. Een melding kun je doen via de website meldpuntbodemkwaliteit.nl. Neem bij twijfel altijd contact op met het Waterschap Zuiderzeeland.

3. Definitieve inrichting openbare ruimte

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied, een en ander in overeenstemming met het door de gemeente vastgestelde inrichtingsplan openbare ruimte. Het inrichtingsplan is voor nieuwe deelgebieden niet altijd definitief op het moment van kaveluitgifte. Wijzigingen in de tekening zoals opgenomen in het kavelpaspoort kunnen dan nog plaatsvinden. De laatste stand van zaken kun je opvragen bij de Kavelwinkel.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten en parkeerplaatsen aangelegd worden en wat bijvoorbeeld de inrichting van speelplaatsen is. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september. Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen.

De uitvoering van de definitieve terreinafwerking wordt afgestemd op de oplevering van de laatste woningen in een staat of deelgebied om te voorkomen dat door bouwverkeer schade aan het net ingericht openbaar gebied ontstaat.

4. Energie

In de Stripheldenbuurt is aardgas aanwezig. Het Rijk heeft echter met het aannemen van de wet Voortgang energietransitie - wet VET- de aansluitplicht op aardgas laten vervallen. Hiermee kunnen nieuwbouwwoningen niet meer op het gasnet worden aangesloten. Houd hier rekening mee bij het ontwerpen van je woning.

Via mijnaansluiting.nl kun je verschillende aansluitingen (elektra, water, glasvezel, etc.) in één keer aanvragen. Je aanvraag dient minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsdatum ingediend te zijn. De hoogte van de verplichte aansluitkosten vind je in het verwijzingsblad tarieven zelfbouw.

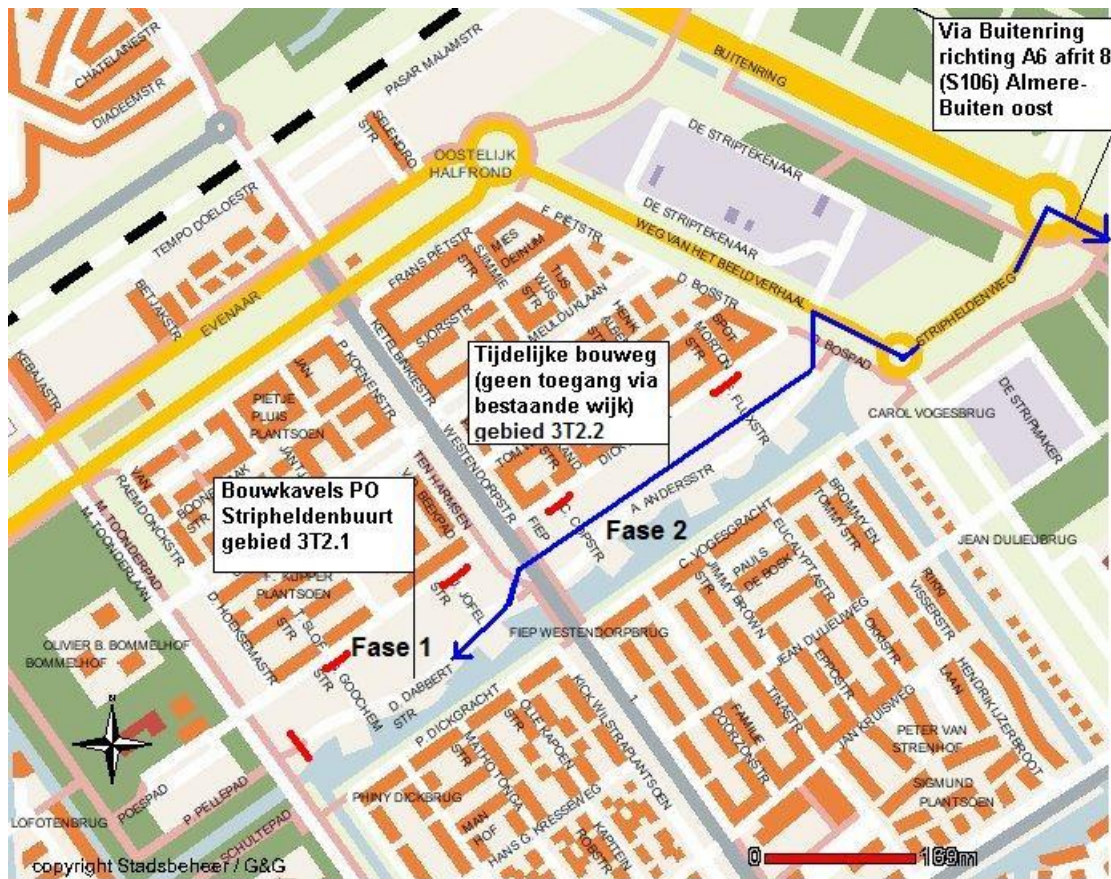
5. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

Op onderstaande tekening is aangegeven waar de aan- en afvoerwegen liggen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijfsborden.

Voor je bouwer kun je de volgende route aanduiding gebruiken:

1. neem vanaf de snelweg A6 afrit 8, Almere Buiten - Oost (S106)
2. ga aan eind v/d afrit de Buitenring (N702) op
3. volg Buitenring tot 1^e rotonde neem daarop de 3^e afslag Stripheldenbuurt (de Stripheldenweg),
4. 1^e rotonde rechtsaf, de Weg van het Beeldverhaal,
5. 1^e (bouwweg) linksaf (toekomstige Aafje Andersstraat/ Douwe Dabberststraat).

De kavels zijn niet bereikbaar via de aangrenzende woonwijken - Dick Bosstraat en Carol Vogesgracht.



Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. Voor deze bouwwegen wordt een betonpuin of klinkerverharding gebruikt. De bouwwegen zijn ongeveer 4.50 of 6.00 meter breed. Ze liggen soms nog niet op hun definitieve plaats.

Disclaimer: Deze bijlage is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend.