

GEBIEDSSPECIFIEKE ASPECTEN NOORDERPLASSEN WEST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Noorderplassen West. 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

Met het maaiveld (peil) duiden we de bovenkant van het aansluitende terrein aan. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. In dit gebied is het voorlopig vloerpeil bij de meeste kavels bepaald op -3.30 NAP. Afwijkend zijn de kavels aan Bramzeil en Stormzeil met een voorlopig vloerpeil -3.10 NAP en de verhoogde kavels - op een terp - aan Grootzeil en Wimpelplantsoen met een voorlopig vloerpeil van -2.50 NAP. Het voorlopig vloerpeil wordt ook in het kavelpaspoort vermeld. 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 Noorderplassen West zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand of grond. De afwerkhoogte van de kavels varieert van gemiddeld 10 tot 50 centimeter onder het te leveren vloerpeil van de woningen. De hierboven genoemde kavels aan Grootzeil en Wimpelplantsoen wijken vanwege de terp af. Grond (geen zand) om de kavel verder op te hogen stelt de gemeente kosteloos ter beschikking en kan worden afgehaald bij een grondopslag.

Voor de (bos)kavels NPW225 en NPW237 geldt dat de kavels worden opgehoogd tot -3.60 NAP, waarbij de eerste 10 meter vanaf de straat- en adreszijde wordt opgehoogd met zand en de rest van de kavel wordt opgehoogd met zwarte grond.

Voor de Eenvoudkavels NPW256 en NPW258 geldt dat de helft van de kavels met zand en de helft met zwarte grond zal worden opgehoogd tot -3.60 NAP.

Het nader te bepalen toekomstige straatpeil aan de voorzijde van de kavel wordt na oplevering van de woning afgewerkt. 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 Noorderplassen West van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl

2. Rondom de kavel

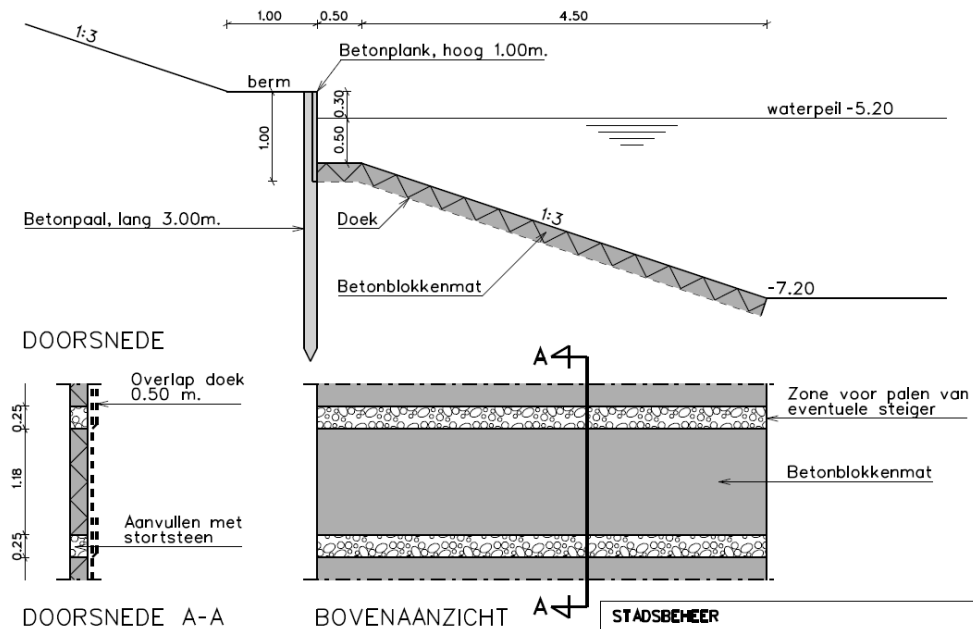
2.1 Bouwen in of aan het water

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.

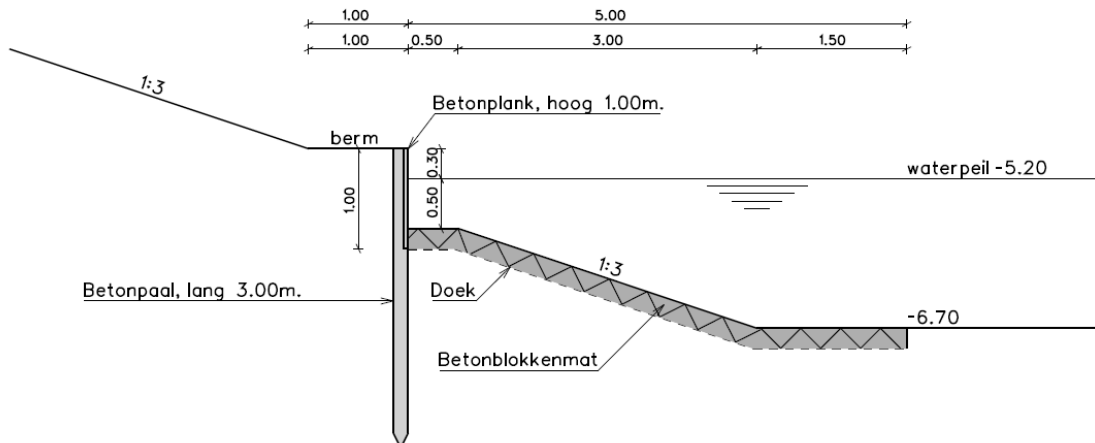
2.1.1 Afwerking oever

De eilandkavels - NPW197, NPW198 en NPW203 - 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 doorsnedes. Ook het talud wordt in eigendom overgedragen, want bij de kavel wordt een strook van 7.00 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 5.00 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 3.50 meter uit de kant loopt de bodem schuin af.



Doorsnede oeverafwerking van de oost- en zuidoever van het eiland.



Doorsnede oeverafwerking van de noord- en westoever van het eiland.

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 ook 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 7.00 meter. Het is toegestaan in deze zone een steiger in het water te bouwen. Dit dien je aan te geven bij je SRVtoets (toets stedenbouwkundige randvoorwaarden) 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. Openbare ruimte

3.1 Randbeplanting boskavels

De zogenoemde boskamers in het linkerdeelgebied van Noorderplassen West worden omzoomd met een greppel en een strook 'randbeplanting' met een breedte van 5.00 meter. Deze lage en dichte beplanting vormt een aantrekkelijke overgang naar de achterliggende bosstroken met hogere bomen.

3.2 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. Het inrichtingsplan is voor nieuwe wijken niet altijd definitief op het moment van kaveluitgifte. Wijzigingen 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 straat of wijk om te voorkomen dat door bouwverkeer schade aan het net ingericht openbaar gebied ontstaat.

4. Energie

4.1 Zoneiland

In het gebied Noorderplassen West is geen aardgas aanwezig. Zoneiland - gelegen bij de zuidelijke entree van de wijk - zorgt voor verwarming en warm tapwater. De 520 zonnecollectoren van het eiland leveren 10% van de jaarlijkse warmtebehoefte. Voor de aanleg van dit bijzondere en duurzame systeem wordt eenmalig door NUON

een extra bijdrage per huishouden in rekening gebracht. De hoogte van deze verplichte bijdrage aansluitkosten vind je in het verwijzingsblad tarieven zelfbouw.

4.2 Stadsverwarming (NUON)

De overige 90% van de jaarlijkse warmtebehoefte wordt geleverd door stadsverwarming van NUON. Stadsverwarming is een schonere vorm van verwarming met 40 tot 50% minder CO₂ uitstoot dan gasgestookte cv-ketels. Het is restwarmte die overblijft bij centrales, fabrieken of de verbranding van afval. Stadswarmte in Almere is afkomstig van de elektriciteitscentrale in Diemen.

Het stadswarmtenet zorgt daarnaast voor de warmtetransport van Zoneiland naar de wijk én garandeert dat er ook op bewolkte dagen voldoende verwarming en warm kraanwater is. Koken gebeurt in gebieden met stadsverwarming elektrisch.

NUON is verantwoordelijk voor het plaatsen, het onderhoud en eventuele storingen van de installatie vanaf het combinatiegebouw tot en met de warmte-unit, respectievelijk tot en met de afsluiters. Vanaf deze punten begint je eigen installatie en ben je zelf verantwoordelijk voor onderhoud, storingen, aanleg en installatie. Je krijgt een eigen warmtemeter op basis waarvan het maandelijks verbruik wordt afgerekend.

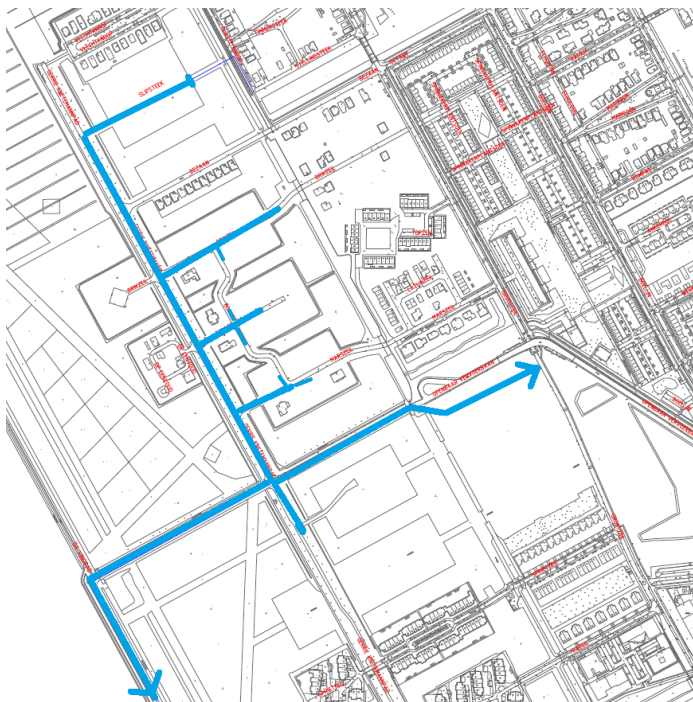
Stadswarmte is een collectief systeem waarop aansluiting verplicht is, dit wordt geregeld in de koopovereenkomst. De hoogte van de verplichte aansluitkosten vind je in het verwijzingsblad tarieven zelfbouw.

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 verwijsborden.

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. Voor deze bouwwegen wordt een betonklinkerverharding gebruikt. De bouwwegen zijn ongeveer 4.50 meter breed en liggen op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.



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