

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN COLUMBUSKWARTIER

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Columbuskwartier. 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 ikbouwmiijnhuisinalmere.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 het noordelijk deel is het voorlopig vloerpeil bepaald op -2.65 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.

In het zuidelijk deel - kavels 'ik bouw aan de singel' - gelden vanwege het systeem van oppervlakkig hemelwaterafvoer wisselende maaiveldhoogten, zie ook 2.1. Het voorlopig vloerpeil voor woningen langs de singel is bepaald op - 2.50 NAP.

1.2 Bouwrijpe kavels

De gemeente maakt de kavels bouwrijp, m.a.w. het maaiveld is bewerkt zodat met de bouw van je huis kan worden begonnen. De gemeente legt bijvoorbeeld de riolering aan en coördineert de aanleg van het elektriciteitsnetwerk en eventueel warmtenetwerk. Ook worden bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen.

Tenslotte zijn de kavels op de juiste hoogte gebracht. De kavels worden qua hoogte lager aangeboden dan de definitieve hoogte van de begane grond vloer in verband met de aanleg van de fundering. Voor de aanleg van een eventuele tuin moet je daarom een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond.

De nog beschikbare kavels in Columbuskwartier zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand. De afwerkhogte van de kavels varieert van gemiddeld 10 tot 50 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. 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 Columbuskwartier van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. De resultaten van dit onderzoek kun je opvragen door een e-mail te sturen naar info@almere.nl. Aan het opvragen zijn wel legeskosten verbonden. De hoogte hiervan kun je terugvinden in de legesverordening, zie ook het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#)

2. Rondom de kavel

2.1 Oppervlakkig hemelwaterafvoer

In het zuidelijk deel van Columbuskwartier – kavels: 'ik bouw aan de singel' – wordt 'schoon' regenwater gescheiden gehouden van het huishoudelijk afvalwater. Het regenwater wordt bovengronds via afvoergoten en/ of hellend verhard oppervlak afgevoerd naar het openbaar gebied. Het water zakt via een open verharding de ondergrond in, waar het vervolgens via het gemeentelijk drainagesysteem wordt afgevoerd naar de grachten.

Dit betekent dat alle neerslag die op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden opgevangen en aangeleverd bij de perceelgrens, waar aangesloten dient te worden op het gemeentelijk drainagesysteem. Hier moet in het ontwerp rekening mee gehouden worden. In de themabijlage 'grondwater, waterafvoer en ontwatering van de kavel' staan de specifieke eisen waaraan het drainagesysteem moet voldoen. Aan de

aansluiting op het gemeentelijk drainagesysteem zijn kosten verbonden, deze vind je in het verwijzingsblad tarieven zelfbouw.

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen voorkomt dat regenwater en het grachtenwater vervuilt. De materialen koper, lood, zink, teer, verzinkt staal en gepatineerd zink kunnen water vervuilen als zij daarmee in contact komen. Zij kunnen – als zij onbeschermd worden toegepast – schade veroorzaken aan het watersysteem en mogen daarom niet worden toegepast. Dit staat ook in het kavelpaspoort vermeld. Looddetails kunnen wel worden toegepast voor aansluitingen.

Ook in het beheer is het belangrijk om aandacht te blijven geven aan de kwaliteit van het water. Zo wordt het gebruik van chemische onkruidbestrijding sterk ontraden.

2.2 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van Columbuskwartier is dat door de gemeente door de hele wijk hagen worden aangeplant. De hagen geven de wijk een verzorgde, groene en eenduidige uitstraling. De hagen liggen deels in openbaar gebied en deels op de kavels. In dit laatste het geval dan worden zij eigendom van de kavelkopers. De eigenaren van de kavels zijn na aanleg verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding. De haag wordt in principe aangeplant als de bouwwerkzaamheden gereed zijn. Het is toegestaan om ten behoeve van een uitrit een uitsparing te maken.

De bouw op de particuliere kavels is afhankelijk van de verkoop van de kavels. Wanneer de haag al op de kavel is aangelegd, dient deze beschermd te worden tijdens de bouw (of verplaatst en weer teruggeplaatst). Omdat de hagen belangrijk zijn voor het groene karakter van de wijk is in de koopovereenkomst de verplichting opgenomen om de haag in stand te houden.

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. 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: stadsverwarming (NUON)

In heel Almere Poort is geen aardgas aanwezig, de warmtebehoefte wordt geleverd door stadsverwarming van NUON. Stadsverwarming is een schonere vorm van verwarming met minder CO₂ uitstoot dan gasgestookte cv-ketels. In Almere Poort is de CO₂ reductie maximaal met bijna 100%. Kort gezegd bestaat stadswarmte uit restwarmte die overblijft bij centrales, fabrieken of verbranding van afval. Stadswarmte in Almere is afkomstig van de elektriciteitscentrale in Diemen. 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 uw eigen installatie en bent u 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.

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