

## GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN OVERGOOI

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Overgooi. 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 [ikbouwijnhuisinalmere.nl/downloads](http://ikbouwijnhuisinalmere.nl/downloads). Voor meer informatie kun je terecht in de Kavelwinkel en op de website.

### 1. Kavel

#### 1.1 Maaiveld (peil) en vloerpeil

Het maaiveld (peil) - de bovenkant van het aansluitende terrein - ligt in Overgooi niet op één niveau. Daarmee varieert ook het vloerpeil. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De voorlopige hoogte van het vloerpeil wordt 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 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 Overgooi zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels over de eerste 15 meter vanaf de openbare weg zijn opgehoogd met zand. De afwerkhoogte 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 riolaansluitingen moeten tijdig (minimaal 6 weken voor aansluiting) digitaal worden aangevraagd via de website van de gemeente: [www.almere.nl/dienstverlening/vergunningen/riolaansluiting-aanvragen](http://www.almere.nl/dienstverlening/vergunningen/riolaansluiting-aanvragen) Neem voor vragen contact op met de projectleider realisatie voor Overgooi van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of [info@almere.nl](mailto: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](mailto: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](#)

De kavels in fase 1 van Overgooi zijn al geruime tijd bouwrijp. Het kan zijn dat bij deze kavels de beplanting in de loop der tijd natuurlijk is uitgebreid en op de kavel en/of het bouwvlak beplanting aanwezig is die niet beoogd en gewenst is. Ook kan het zijn dat de kavel een voormalige clusterkavel is geweest en een in verhouding te groot bos vlak heeft. De projectleider realisatie voor Overgooi maakt graag een afspraak om samen ter plekke de gereserveerde kavel te schouwen. Mocht je hiervan gebruik willen maken dan kun je je verzoek mailen naar de [Kavelwinkel](#)

### 2. Rondom de kavel

#### 2.1 Beschermingsgebied grondwater

Het plangebied Overgooi is geheel gelegen in het op grond van de provinciale milieuverordening aangewezen grondwaterbeschermingsgebied genaamd 'gedeelte Zuidelijk Flevoland'. Het grondwater in de ondergrond van dit gebied is gereserveerd voor de openbare drinkwatervoorziening. Dit grondwater is aanwezig in het z.g.n. 3<sup>e</sup> watervoerend pakket, dat in Overgooi aan de bovenzijde alleen beschermd wordt door een 1<sup>e</sup> - watervoerende laag met een dunne afsluitende kleilaag. Naar het Gooimeer toe ligt het 3<sup>e</sup> watervoerend pakket steeds meer aan

het oppervlak en is de bescherming daarvan dus ook dunner. De afsluitende kleilaag zit hier op ca. 10 meter onder het maaiveld.

Om deze redenen is Overgooi onderdeel van het gebied dat is aangeduid als 'boringsvrije zone 10 meter' en daarmee een reservering t.b.v. de openbare drinkwatervoorziening Zuidelijk Flevoland. Dit is een gebied waarbinnen het verboden is zonder vergunning of toestemming te boren of gaten te maken dieper dan 2.5 meter ter bescherming van het grondwater. Dit betekent dat er een aantal zaken in acht moeten worden genomen bij het gebruik van de grond in deze zone. Het verrichten van grond- en stabiliteitswerken op of in de bodem waarbij de beschermende werking van de slecht doorlatende lagen kunnen worden aangetast, is niet toegestaan. Hier wordt bijvoorbeeld onder verstaan: grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwand en heipalen.

Consequentie van deze beschermende regels is dat er ten behoeve van het bouwrijp maken, maar ook de werkzaamheden voor de bouw van woningen, formeel een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie. Voor de individuele bouwer in Overgooi betekent het bijvoorbeeld dat dieper dan 10 meter onder het maaiveld geen in de grond gevormde palen mogen worden toegepast, en geen heipalen met een verzwaarde voet mogen worden toegepast.

Daarnaast heeft de boringsvrije zone tot gevolg dat er in dit gebied geen boringen mogen worden verricht voor bijvoorbeeld grondwateronttrekkingen en/of warmteopslagsystemen, die dieper zijn dan de aangegeven 10 meter ten opzichte van het maaiveld. Mochten kopers van een kavel in Overgooi meer informatie met betrekking tot dergelijk systeem willen realiseren dan wordt geadviseerd om vroegtijdig contact op te nemen met de provincie Flevoland om een eventuele ontheffing aan te vragen.

## 2.2 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.

## 3. Energie

In Overgooi is momenteel 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.

## 4. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden. Door de koper dienen schades aan het openbaar terrein voorkomen te worden, het gebied in de eerste fase van Overgooi is voorzien van de definitieve inrichting, in overleg met de projectleider realisatie van het team gebiedsontwikkeling kan bijvoorbeeld ook overwogen worden een deel van het trottoir tijdelijk op te breken.

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. De bouwwegen zijn ongeveer 4.5 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.