

ONDERGRONDS BOUWEN IN ALMERE

HET IS IN ALMERE, AFHANKELIJK VAN DE LOCATIE VAN UW KAVEL, TOEGESTAAN OM BINNEN HET BOUWVLAK ONDERGRONDS TE BOUWEN. HIERVOOR GELDEN WEL ENKELE BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN DIE HIERONDER WORDEN UITGELEGD.

Ondergrond en grondwater

Het is toegestaan om in Almere ondergronds te bouwen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een kelderruimte of een parkeerkelder. Wanneer u ondergronds gaat bouwen moet u rekening houden met de bodemgesteldheid in het gebied. De grond in de woongebieden bestaat uit een aantal lagen. De bovenste laag is zand; dit zand is door de gemeente opgespoten ten behoeve van het bouwrijp maken van het gebied. Onderin deze laag zand bevindt zich grondwater. Onder het zand zit een kleilaag (de oude zeebodem). Onder deze kleilaag bevindt zich het diepe grondwater. En helemaal daaronder zit pleistoceen zand. De diepte van deze lagen verschilt: de bodem in het Almere is grillig en vertoont grote variatie.

Opbarsting grondwater

Het diepe grondwater onder de kleilaag oefent een sterke opwaartse druk uit op de kleilaag. Deze druk wordt tegengegaan door het zand en de kleilaag die erbovenop drukken. Er is sprake van een kritische situatie wanneer de opwaartse druk van het diepe grondwater groter of gelijk is dan de neerwaartse druk van de zand en kleilaag. Bouwwerkzaamheden kunnen deze kritische situatie veroorzaken door het weggraven van de zand en / of kleilaag. Hierdoor zal het diepe grondwater omhoog komen (opbarsting) en zeer moeilijk, tegen hoge kosten weer te stoppen zijn.

Wanneer er ondergronds wordt gebouwd, dient u rekening te houden met het grondwater en de druk die water op het zand en de klei uitoefent. Het is meestal niet mogelijk om ondergronds te bouwen zonder maatregelen te treffen. Er bestaat een reëel risico van opbarsting van met name het diepe grondwater. Voorbeelden van eventuele maatregelen zijn de toepassing van zogenaamd onderwaterbeton en het slaan van damwanden om het werk heen. Deze maatregelen kunnen sterk kostenverhogend zijn voor de ondergrondse bebouwing.

Onderzoek noodzakelijk

Voordat u dus een ondergronds bouwwerk van enige omvang gaat realiseren, is het nodig om een berekening te laten maken van de druk op de kleilaag om te controleren of de kleilaag tegen de druk bestand is. Dit gebeurt op basis van sonderingen: onderzoek van de lagen ter plaatse. Een geofysisch bureau kan dit voor u uitvoeren.

Bouwen binnen het bouwvlak

Per kavel is de maximale breedte, diepte en hoogte van de bebouwing vastgelegd in het bouwvlak zoals u dat vindt in het kavelpaspoort. Het bouwvlak heeft een vaste plek op de kavel welke aangegeven staat op de situatietekening. De grens van het bouwvlak mag niet worden overschreden, ook niet voor ondergronds bouwen, uitgezonderd daar waar expliciete toestemming wordt gegeven door de gemeente Almere. De exacte bouwregels voor uw kavel treft u aan in het kavelpaspoort.

Hemelwaterafvoer bij half verdiepte garage

Bij het ondergronds bouwen kan een onderscheid gemaakt worden tussen de aanleg van een parkeerkelder – welke een open toegang heeft en een gewone kelder, met een trap binnendoor vanuit

het huis bereikbaar. Een kelder is een afgesloten unit. Een (half verdiepte) parkeerkelder staat in contact met de buitenlucht en dus ook met regen water. Wanneer u een half verdiepte parkeerkelder bouwt dient u extra maatregelen te nemen voor de afvoer van het regenwater. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een pomp om het water omhoog te pompen. Welke maatregelen er nodig zijn is afhankelijk van de locatie van uw kavel. Indien er in uw wijk sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer kan dit extra lastig zijn omdat er dan een hemelwaterafvoer riool ontbreekt in uw wijk. Meer informatie over het hemelwaterafvoer treft u aan in het Handboek zelfbouw.

Melding werkzaamheden

Wanneer u een ondergrondse constructie gaat bouwen waarvoor het nodig is om tijdens de werkzaamheden grondwater te pompen of te lozen, dient u deze werkzaamheden vooraf te melden, zowel bij de provincie Flevoland (het pompen) als bij het Waterschap Zuiderzeeland (het lozen).

Bij de provincie gebruikt u hiervoor het 'meldingsformulier bronnering-en-sanering'. Dit formulier is te vinden op de website van de provincie Flevoland: www.flevoland.nl --> digitaal loket --> melden --> grondwater --> meldingsformulier bronnering-en-sanering. De provincie beoordeelt naar aanleiding van de melding of een vergunning noodzakelijk is. Meer informatie kunt u krijgen bij de afdeling Milieubeheer van de provincie Flevoland, 0320 – 265383.

Bij het waterschap gebruikt u hiervoor het 'meldingsformulier bronnering'. Dit formulier is te vinden op de website van het waterschap: www.zuiderzeeland.nl --> digitaal loket --> formulieren --> meldingformulieren --> meldingformulier bronnering. Een aanvraag moet minimaal zes weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.

Wanneer er vragen zijn over deze aan te vragen meldingen dan kan contact worden opgenomen met de provincie of het waterschap.