

BIJLAGE HANDBOEK ZELFBOUW - NOORDERPLASSEN WEST

DEZE BIJLAGE NOORDERPLASSEN WEST BEVAT INFORMATIE DIE (ALLEEN) VAN TOEPASSING IS OP NOORDERPLASSEN WEST. DEZE BIJLAGE IS EEN AANVULLING OP HET BASISHANDBOEK ZELFBOUW, HET KAVELPASPOORT EN DE BROCHURES.

Afwijkende (bouw)regels

Bestemmingsplan

Voor Noorderplassen West geldt het bestemmingsplan de Lepelaar (1996). U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij de frontoffice van afdeling VTH, naast de Kavelwinkel op het stadhuis of via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel, globale bouwhoogtes en globale bebouwingsvlakken. Ook staat het bestemmingsplan toe dat 25% van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen.

Welstand

De welstandscriteria zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2007. Deze is te downloaden via: www.almere.nl/leven_en_werken/wonen/welstand. Voor Noorderplassen West geldt de 'basistoets' op basis van genrecriteria (zie pagina 15 van de Welstandsnota 2007).

Uitritten

In het kavelpaspoort is aangegeven of een inrit vastligt of verschoven kan worden. De mogelijkheid tot het verschuiven van inritten is afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan) en dus geen vanzelfsprekendheid. U kunt een aanvraag indienen voor het verschuiven of een bredere inrit (maximaal 5 meter) via het standaard formulier dat te downloaden is op de website. Zie ook het algemene handboek, hoofdstuk 7.

Splitsen, schakelen, samenvoegen van kavels

Onder voorwaarden is het splitsen, schakelen en samenvoegen van kavels in sommige gevallen mogelijk. U kunt een verzoek indienen ter attentie van de afdeling Grondzaken, Postbus 200, 1300 AE Almere. Uitgangspunt is dat de splitsing, schakeling of het samenvoegen minimaal effect op de stedenbouwkundige uitstraling van het gebied hebben. Bijvoorbeeld, het samenvoegen van twee kavels voor het bouwen in de rij, om een vrijstaande woning te kunnen realiseren wordt niet toegestaan. De uitgangspunten van het kavelpaspoort worden zo veel mogelijk ongewijzigd gelaten. Houdt u rekening met meerkosten van € 1000 per kavel voor de afhandeling.

Peilen, maaiveldhoogte, (bouwrijpe) oplevering

Vloerpeil en maaiveldhoogte

Het maaiveld (de hoogte van het opgeleverde bouwterrein) ligt in Noorderplassen West minimaal op 3.80 -NAP. Daaronder ligt een zandpakket variërend in dikte. De hoogte van de begane grondvloer van de woningen in deze gebieden, het vloerpeil, is bepaald op 3.30 -NAP

Bouwrijpe kavel

In aanvulling op H6 van het algemene handboek:

Alle beschikbare kavels in Noorderplassen West zijn inmiddels als volgt bouwrijp opgeleverd:

- Opgehoogd met zand tot gemiddeld 50 centimeter onder het te leveren vloerpeil van de woningen plus of min 10 centimeter); de kavels 'ik bouw aan de boslaan' (nrs 1 tm 20) kennen hierop een uitzondering: deze worden voorzien van 40 centimeter zand over de gehele oppervlakte en afgewerkt op - 3.80 NAP.
- Voor de kavels nr. 220 t/m 246 (boskavels) geldt dat de kavels worden opgehoogd tot -3.60 NAP waarbij de eerste 10 meter vanaf de straatzijde (adreszijde kavelpaspoort) wordt opgehoogd met zand en de rest van de kavel wordt opgehoogd met zwarte grond.;
- voor de kavels nr. 204 tm 212 geldt dat de kavels geheel met zand worden opgehoogd tot -3.80 NAP.;
- Voor "de Eenvoud" geldt dat de helft van de kavels met zand en de helft met zwarte grond zal worden opgehoogd tot -3.60 NAP.;
- In de nabijheid aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven;
- Aansluitmogelijkheden voor afvoer van hemelwater, vuil water en drainage;
- Bereikbaarheid vanaf het openbare gebied (aanleg van bouwwegen) en
- Vrij van obstakels die de bouw verhinderen of belemmeren.

De kavel dient in de huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. De gemeente garandeert geen gesloten zand/grondbalans.

Randbeplanting boskavels

Rond de zogenaamde boskamers wordt een strook "randbeplanting" aangebracht over een breedte van 5 meter. Deze beplanting is dichter en lager van soort en vormt daarmee een aantrekkelijke en minder doorkijkbare overgang naar de bosstroken met hogere bomen.

Openbare Steigers/Ligplaatsen

Op dit moment zijn er nog geen permanente ligplaatsen beschikbaar. Er mag tijdelijke aan de aanwezige openbare steigers worden aangelegd. In de toekomst zullen er in de havenkom in het noordelijk deel van de wijk en mogelijk ook in de centraal gelegen baai ligplaatsen worden gecreëerd.

In overleg met de gemeente is eind 2010 de Watersportvereniging Noorderplassen West (WSV NPW) opgericht. De gemeente is voornemens om de exploitatie en het beheer van de ligplaatsen onder te brengen bij de vereniging. Voor meer informatie zie de website www.wsvnoorderplassenwest.nl.

Stadsverwarming (NUON)

In Noorderplassen west wordt stadswarmte geleverd door NUON; er is geen aardgas. Vanwege het systeem van stadsverwarming, waar de warmte elders wordt opgewekt, heeft u geen eigen CV ketel nodig. Koken gebeurt elektrisch. Zie tevens H 4.4 en H 7 van het algemene handboek.

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 verantwoordelijk voor onderhoud, storingen, aanleg en installatie. U 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 uw koopovereenkomst. In het tarievenblad op de website vindt u de aansluitbijdragen. NUON heeft een 'vraag en antwoord' document opgesteld met daarin de meest voorkomende vragen rondom stadswarmte. Dit document kunt u downloaden van de website.

Eenmalige bijdrage bijzondere aansluitkosten duurzaam

Voor Noorderplassen West zal de NUON 10% van de energie extra duurzaam opwekken. Daarvoor is het eiland met zonnecollectoren aangelegd bij de entree van de wijk. 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 vindt u in tarievenblad op de website.

Het bouwen op een eiland (steiger en water)

De 24 eilandkavels, kavelnummers 180 t/m 203 liggen rechtstreeks aan het water. Het bouwvlak loopt door tot aan het water met een aflopend talud. De kant is afgewerkt met een betonpaal van 3.00 meter diep, welke met een betonplank 30 centimeter boven het waterpeil uitsteekt. De bodem is afgewerkt met een betonblokkenmat afgedekt met doek welke over 5 meter schuin afloopt. Tussen de betonblokkenmat is ruimte gelaten voor het eventueel aanbrengen van palen voor steigers. Ongeveer 5.00 meter uit de kant is het water op diepte (2 meter met een verschil van plus minus 10 centimeter en voor het meest noordelijke eiland, kavels 192 tm 197 een diepte van 1,50 m).

Aan het eind van dit document vindt u een tekening van de afwerking van de waterkant op de eilanden, let op: voor de kavels 192-197 geldt de tweede tekening.

Steigers

Bij de eilandkavels hoort 7.00 meter 'eigen water'. Het is toegestaan om op dit eigen terrein een steiger in het water te bouwen. Deze dient u wel aan te geven op uw SRV toets en uw bouwaanvraag. Indien u na oplevering een steiger wilt realiseren moet u controleren of u hiervoor een omgevingsvergunning dient aan te vragen. U kunt hiervoor de 'vergunningscheck' uitvoeren via de website www.omgevingsloket.nl.

Uitgraven

Het is in principe mogelijk en toegestaan om uw kavel een stuk uit te graven, en water 'naar binnen te halen'. Bij het ontgraven van de kavel voor het realiseren van water dient u uiteraard rekening te houden met de naastgelegen kavels. Dit betekent dat er mogelijk een grondkerende constructie (bijvoorbeeld een beschoeiing of een damwand) gerealiseerd moet worden tussen beide kavels. Deze constructie moet door de veroorzaker worden aangebracht en betaald. 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.

Waterschap

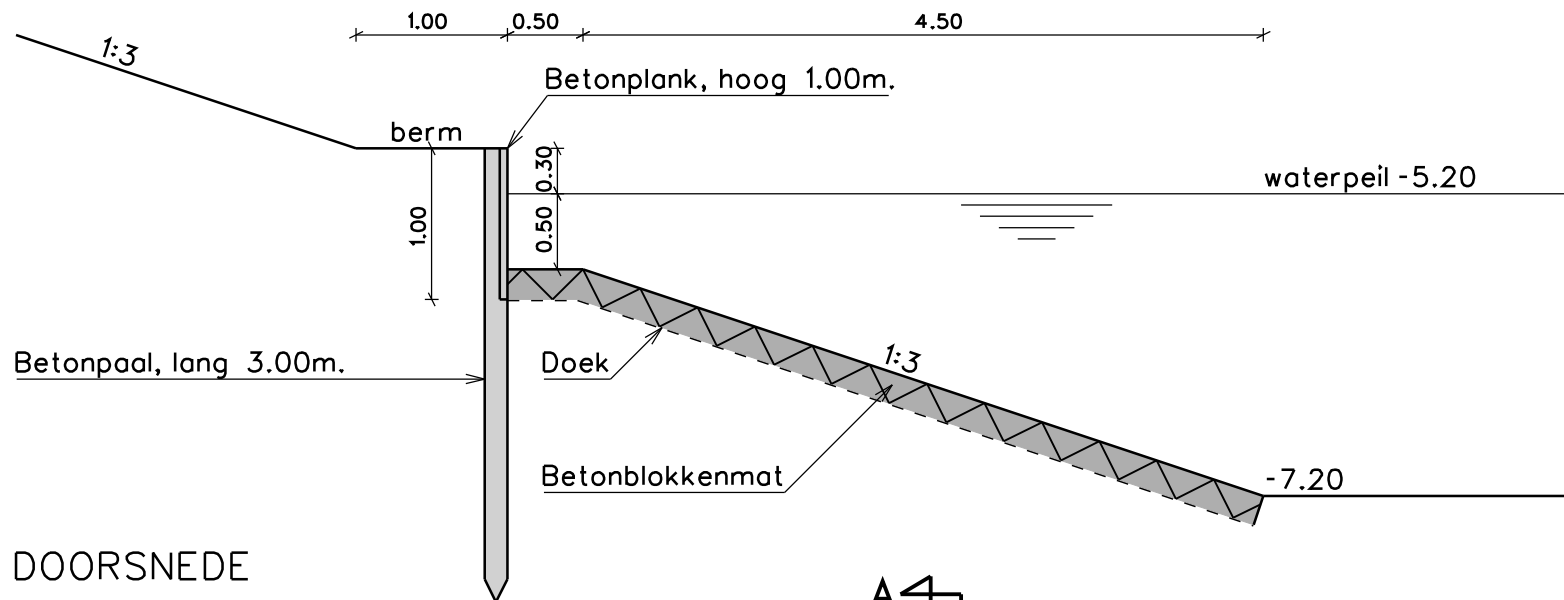
Zodra u gaat bouwen in of om water dan kunt u in aanraking komen met het Waterschap Zuiderzeeland. Deze instantie is verantwoordelijk voor het beheer van de waterpartijen in Noorderplassen. U moet voor de volgende onderwerpen rekening houden met het Waterschap.

Materiaalgebruik steiger of damwand

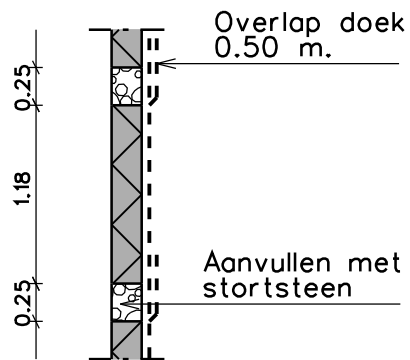
Indien u voor de bouw van een steiger of een damwand gebruikt maakt van steenachtige bouwstoffen (zoals stortsteen, beton of bakstenen) dan dient u dit te melden bij het Waterschap Zuiderzeeland. Overige materialen zijn niet meldingsplichtig. Dit is geregeld in het Besluit Bodemkwaliteit, voorheen Bouwstoffenbeleid. Het waterschap controleert of de gebruikte materialen geen schade toebrengen aan het oppervlaktewater dat zij onder beheer heeft. Voor deze melding gebruikt u de website: <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>. Neemt u bij twijfel of uw materiaal meldingsplichtig is altijd contact op met het Waterschap Zuiderzeeland.

Uitgraven kavel

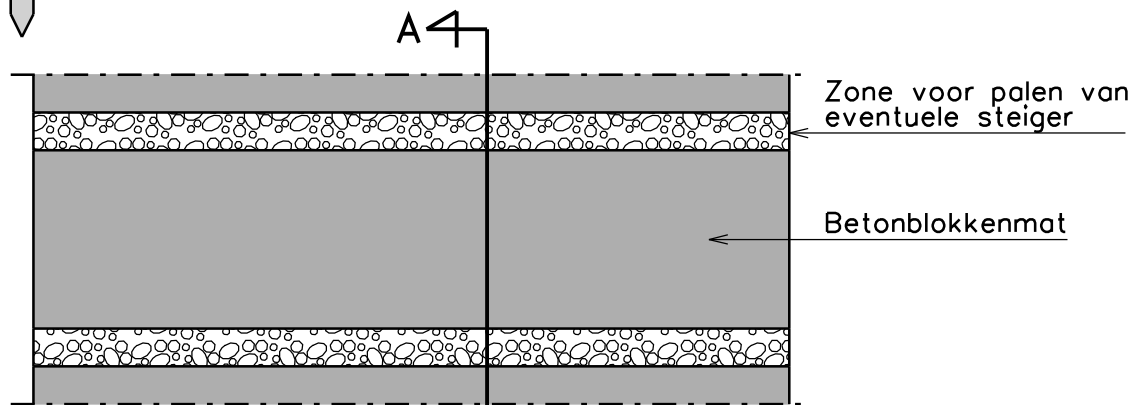
Wanneer u de kavel wijzigt door deze uit te graven dan wijzigt u het omliggende oppervlaktewater welke een beschermingszone is van het Waterschap. Dit kan dan ook niet zonder toestemming en vergunning van het waterschap. U heeft hiervoor een 'Watervergunning' nodig die u minimaal 8 weken voor start van de werkzaamheden dient aan te vragen. U kunt hiervoor het beste contact opnemen met het Waterschap Zuiderzeeland, zie www.zuiderzeeland.nl.



DOORSNEDE



DOORSNEDE A-A



BOVENAANZICHT

STADSBEHEER

Advies en Ingenieursbureau

Werkvoorbereiding



postbus 200
1300 AE almere
tel.(036) 5399911

werk : PO-eiland - Aura 5
Noorderplassen west

besteknummer :
code : 1 bl.nr. 1 aantalbladen : 1
schaal : 1:50 formaat : 210x297
get : D.van Warven dat : 08/04/2008

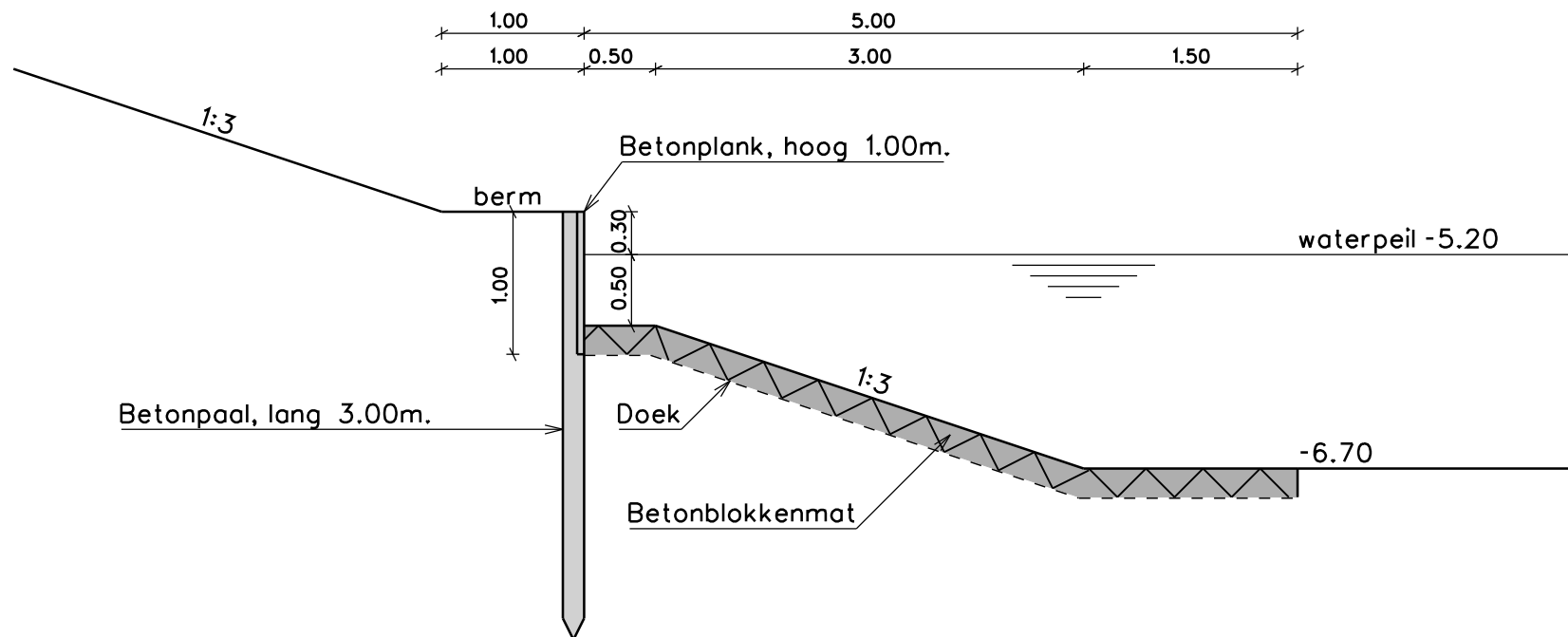
onderdeel : Oeverafwerking

gez :

gew :	A	DVW	B	C	D	E	F	G	H	F
dat :	Dec. 2008									

wo : 20.640.403.80

bestandsnaam : Oeverafwerking PO-eiland.dgn



STADSBEHEER
 Advies en Ingenieursbureau
 Werkvoorbereiding



postbus 200
 1300 AE Almere
 tel.(036) 5399911

werk :		PO-eiland - Aura 5 Noorderplassen west		besteknummer :		code : 1 bl.nr. 1		aantal bladen : 1	
				schaal : 1:50		formaat : 210x297			
				get : D.van Warven		dat : 24/10/2008			
onderdeel :		Oeverafwerking t.p.v. kavel 192 t/m 197		gez :					
gew :	A	B	C	D	E	F	G	H	F
dat :									
				wo : 20.640.403.80					
				bestandsnaam : Oeverafwerking PO-eiland.dgn					