

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN NOBELHORST

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

Het maaiveld (peil) - de bovenkant van het aansluitende terrein - ligt in Nobelhorst niet op één niveau. Daarmee varieert ook het vloerpeil. Zo liggen de kavels aan de lanen hoger dan de andere kavels. De laan ligt hoger zodat in de toekomst bij de kruisingen met de watergangen over de bruggen minder hoogteverschil is. 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 en het niveau van het grondwater.

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.

In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer verwacht wordt dat de grond bouwrijp is. De definitieve datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt onder andere in dat de kavels 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 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 Nobelhorst 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

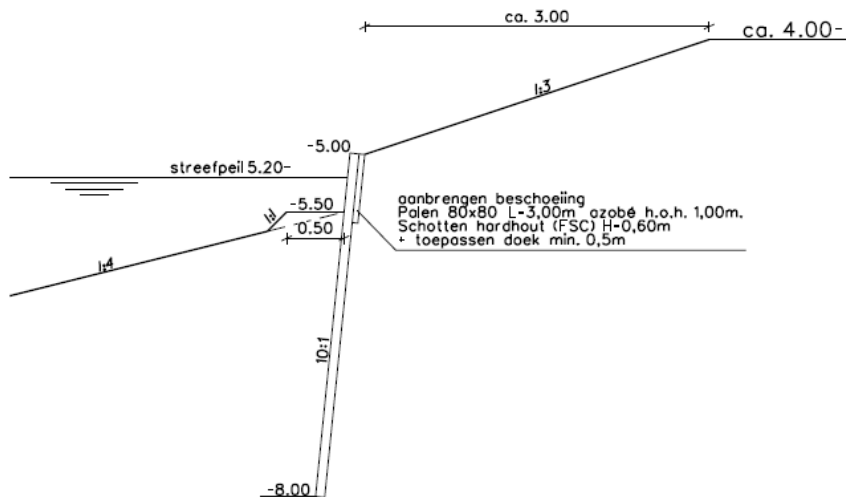
2.1 Bouwen in of aan het water

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 kavels aan het water worden uitgegeven tot en met de oeverbeschoeiing. Het bouwvlak loopt in de meeste gevallen door tot aan het water met een aflopend talud. De gemeente legt op haar kosten, maar op uitgeefbaar terrein, een oeverbeschoeiing aan welke in eigendom wordt overgedragen aan de koper. Dat betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderhoud.

De oeverbeschoeiing is als volgt opgebouwd:



Het peil (-5.00 NAP) van de bovenkant van de beschoeiing is gekozen i.v.m. voldoende drooglegging van de achtertuinen. Bij deze hoogte is verharding mogelijk, het blijft echter wel belangrijk om drainage aan te leggen.

Het peil (-5.50 NAP) boven insteek onderwatertalud is gekozen om ook bij een lager waterpeil (uitzakken naar -5,40) geen bagger te zien ook. Ook is deze hoogte nodig om voldoende diepte (ca. 0.3 m) te hebben voor de bootjes op een afstand van 1 meter vanuit de beschoeiing.

De palen t.b.v. de damwand zijn van duurzaam gekapt FSC gekeurd Azobé, met Europees FSC hardhout schotten.

2.1.2 Talud aanpassen

Op eigen risico mag in het talud worden gebouwd. De taludhelling van 1:3 is vereist voor voldoende stabiliteit. De aangebrachte taluds op uitgeefbaar terrein hebben bij piekbuien een functie in het waterbergende vermogen van het watersysteem in de wijk en dienen om die reden in stand te worden gehouden waarbij:

- het verder ontgraven van het talud t.b.v. een waterterras is toegestaan
- het uitvullen/ophogen van het talud is onder voorwaarde van instandhouding van de beschoeiing toegestaan. Geadviseerd wordt om bij twijfel dit af te stemmen met het Waterschap Zuiderzeeland.

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 doet 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 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 kun het beste direct worden meegenomen met de aanvraag voor de woning.

2.1.3 Steigers

Bij een aantal kavels aan het water is het toegestaan een steiger in het water te bouwen, dit staat vermeld het kavelpaspoort. De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan 1.00 meter het water insteken. Dit

dien je aan te geven bij je SRV-toets (toets stedenbouwkundige randvoorwaarden) en aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet je een watervergunning aanvragen bij het Waterschap Zuiderzeeland.

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.

2.1.4 Materiaalgebruik bij steigers en oeverafwerking

Maakt 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.

2.2 Beschermingsgebied grondwater

Het gebied Nobelhorst ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' met de aanduiding 'boringsvrije zone 20 meter'. Deze aanduiding impliceert dat er geen activiteiten op of in de bodem mogen plaatsvinden waarbij verstoring van lagen dieper dan 20 meter kunnen optreden. Neem wanneer er voor jouw bouwplan in de grond geboord moet worden, bijvoorbeeld voor een bijzondere installatie, contact op met de Afdeling Milieu en Water van de provincie Flevoland.

2.3 Geluid

Bij een aantal kavels in Nobelhorst moet rekening worden gehouden met verkeersgeluid van de wijk- of buurtontsluitingsweg en/of de (toekomstige) busbaan. In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer geluidwerende maatregelen moeten worden toegepast. Dit geldt voor de geluidbelaste (voor)gevel of erfafscheiding, afhankelijk van de situering van het huis en de kavel. Voorbeeldmaatregelen zijn bijvoorbeeld dikker glas of geluidswerende ventilatieroosters (suskasten).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een 'akoestische berekening' worden ingediend waaruit blijkt dat de geluidsisolerende maatregelen voldoende zijn. Bij de Kavelwinkel kun je de benodigde geluidswaarden opvragen die nodig zijn voor deze akoestische berekening, of een afspraak maken met onze geluidsadviseur voor gedetailleerde informatie.

2.4 Heien

Alle bouwwerken in Almere worden gefundeerd op heipalen. In de ondergrond van Nobelhorst bevinden zich drie zandlagen waarop de heipalen geslagen kunnen worden: op ongeveer 6, 10 en 23 meter diepte. De eerste twee zandlagen zijn niet overal in het gebied aanwezig en hebben een grillige samenstelling en minder stabiliteit. De derde zandlaag op een diepte van 23 meter is wel overal in het gebied aanwezig en is ook de meest draagkrachtige zandlaag in de ondergrond.

Bij het bouwen van meerdere woningen tegelijkertijd worden de palen altijd op de derde zandlaag geslagen. Op de zelfbouwkavels kan maatwerk worden geleverd. Een aantal zelfbouwhuizen kan - indien aanwezig - op de eerste of tweede zandlaag geheid worden, maar vaak wordt ook hier fundering op de derde zandlaag door de constructeurs geadviseerd. Door bouwactiviteiten in de directe omgeving kunnen trillingen ontstaan. Dit kan schade veroorzaken in de vorm van scheuren in bijvoorbeeld het stucwerk. Dit risico is veel minder groot bij woningen die op de derde (diepste) zandlaag geheid zijn. De gemeente Almere adviseert dan ook om je woning op deze zandlaag te funderen.

Wil je je woning bouwen in de omgeving van reeds bestaande woningen, dan is maatwerk vereist. De omliggende woningen zijn mogelijk op de eerste twee zandlagen gebouwd. In dat geval kan het zijn dat je, om schade aan de omliggende woningen zoveel mogelijk te voorkomen, de heipalen voor je woning eerst dient voor te boren. Overleg hierover voorafgaande aan de uitvoering van het heiwerk met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Ook als in de directe omgeving nog niet gebouwd is, maar wel gaat worden gebouwd is het

verstandig om in overleg met je constructeur en de afdeling VTH te bekijken welke optie voor jou het verstandigst is.

Wij adviseren om de bouwer/ constructeur hierover altijd tijdig voorafgaande aan de bouw contact te laten leggen met de gemeente om de meest geschikte situatie te bepalen. Meer informatie is verkrijgbaar bij afdeling VTH.

2.5 Kruipruimteloos bouwen

Nobelhorst is een waterrijke en duurzaam ingerichte wijk. Het waterpeil in de sloten is hoog. De wegen, de bebouwing en het maaiveld zelf liggen relatief laag ten opzichte van het waterpeil. Dat beperkt het nazakken van de bodem. Als gevolg hiervan wordt aanbevolen om je woning zonder kruipruimte te bouwen. De themafolder '[kruipruimteloos bouwen Nobelhorst](#)' informeert jou en je adviseurs over de noodzaak van kruipruimteloos bouwen in Nobelhorst. De folder geeft richtlijnen voor het ontwerp en de uitvoering.

3. Openbare ruimte

3.1 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van Nobelhorst 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.

3.2 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 openbare ruimte. 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

In Nobelhorst is 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.

5. Specifieke bepalingen

5.1 Buurtschap

Wanneer je in Nobelhorst gaat wonen, word je automatisch lid van een buurtschap. Hiermee krijg je de mogelijkheid om zelf je eigen buurt en leefomgeving te beheren en vorm te geven. Bewoners in een buurtschap krijgen hun eigen buurtkavel van ca. 1.000 m² voor bijvoorbeeld een moestuin, een kas of speelplaats. De leden betalen eenmalig entreegeld en een maandelijkse bijdrage. Bekijk de brochure 'Buurtschappen in Nobelhorst' op onze [website bij Nobelhorst](#) voor meer informatie.

Voor de zelfbouwkavels gelegen in de velden 14 (de Houtwal) en 15 (Het Klooster) geldt dat de raad van de gemeente Almere nog een besluit moet nemen over oprichting van een buurtschap voor die velden. Zodra de raad

dit besluit heeft genomen, zullen de kopers van de zelfbouwkavels lid worden van het dan voor de velden 14 en 15 opgerichte buurtschap.

5.2 Afvalinzameling

In Almere wordt afval gescheiden ingezameld en verwerkt. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de stad, en hergebruiken we afval weer als grondstof.

Voor 'Buurtschap Midden' loopt op initiatief van het buurtschap een pilot voor geheel ondergronds afvalinzameling. Dit wijkt af van de reguliere manier van afval inzamelen in de stad. Naar verwachting zal de pilot in 2018 geëvalueerd en afgerond worden, waarna de definitieve keuze voor afvalinzameling wordt gemaakt. Voor het overige deel van Nobelhorst geldt het reguliere systeem met inzamelcontainers en ondergrondse inzameling bij appartementen.

6 Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

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 4,5 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.