

## GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN VOGELHORST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Vogelhorst. 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](http://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 Vogelhorst op -3.80 NAP. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. In Vogelhorst is het voorlopig vloerpeil bepaald op -3.60 NAP. Zie ook het kavelpaspoort. 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 Vogelhorst zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels voor 1/3 zijn opgehoogd met zand, het deel van de kavel grenzend aan de weg is voorzien van een zandlaag. 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](http://www.almere.nl/dienstverlening/vergunningen/rioolaansluiting-aanvragen) Neem voor vragen contact op met de projectleider realisatie voor Vogelhorst 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](#)

#### 1.3 Splitsen van kavels

In Vogelhorst mag op kavels groter dan 800m<sup>2</sup> een twee-onder-één kapwoning worden gebouwd. De kavel wordt bij de overdracht van de grond gesplitst. In het kavelpaspoort staat vermeld of deze mogelijkheid van toepassing is.

De bouwregels wijzigen niet. Je bepaalt vaak zelf de verdeling van het bouwvlak, dit hoeft niet in gelijke delen maar de minimale afstand tot de erfgrans blijft gehandhaafd. In het kavelpaspoort staan de regels waaraan voldaan moet worden. De gesplitste kavels moeten met een inrit vanaf het openbaar gebied bereikbaar zijn. Aan het splitsen zijn kosten verbonden, zie ook het verwijzingsblad tarieven zelfbouw.

### 2. Rondom de kavel

#### 2.1 Bouwen in of aan het water

Voor kavels grenzend aan het water geldt dat de beschoeiing het eigendom wordt van de kavelkoper. Voor de beschoeiing geldt een instandhoudingsplicht. Het talud mag niet zondermeer worden opgehoogd, dit kan schade

veroorzaken aan de beschoeiing, afgraven van het talud tot de hoogte van de beschoeiing is wel toegestaan. Het aanbrengen van steigers is toegestaan tot een meter buiten de erfgrans, hiervoor dient wel instemming verkregen te worden bij het Waterschap.

## 2.2 Beschermingsgebied grondwater

Het gebied Vogelhorst 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.

## 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 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 Vogelhorst 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. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

Het bouwverkeer moet via de volgende routing moeten rijden: Vogelweg, Kievitsweg en dan de Goudvinklaan. De Leeuweriklaan mag niet gebruikt worden voor bouwverkeer. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

De bouwwegen liggen op de plekken waar later de definitieve wegen worden aangelegd. Voor deze bouwwegen wordt klinkerverharding gebruikt. De bochten zijn iets breder uitgevoerd dan in de eindsituatie, zodat ook grote voertuigen hier goed kunnen manoeuvreren. Er is namelijk geen mogelijkheid om rond te rijden, zodat het bouwverkeer rekening moet houden met het achteruit rijden of keren.

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