

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN DE LAREN

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

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 – exclusief de tuinzijde - zijn opgehoogd met zand tot gemiddeld 15 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 De Laren 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 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van De Laren 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. Is dit laatste het geval dan is dit aangegeven in het kavelpaspoort en wordt de haag 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.

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 openbare ruimte. Het inrichtingsplan is voor nieuwe wijken niet altijd definitief op het moment van kaveluitgifte. Wijzigingen in de tekening zoals opgenomen in het kavelpaspoort 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.

2.3 Geluid

De gemeente Almere stelt bij elk nieuw te ontwikkelen gebied akoestische rapporten op waarin de geluidsbelastingen op de kavels zijn bepaald. Sommige kavels in De Laren hebben te maken met een geluidsbelasting op de gevel door wegverkeer waardoor de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze kavels is vanuit het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om een omgevingsvergunning te verlenen met een ontheffing voor geluid.

Voorwaarde voor deze ontheffing is dat voor de kavels met een hogere geluidsbelasting er in het ontwerp aandacht wordt besteed aan zowel de geluidswering van de woning als aan het geluid in de buitenruimte. Bepaald moet worden of en hoe er aan de vereiste 'binnenwaarde' van de woning wordt voldaan. Voorbeeldmaatregelen zijn dikker glas of geluidswerende ventilatieroosters (suskasten). De constructeur/architect moet het akoestisch rapport bekijken en zelf nagaan welke maatregelen nodig zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning lever je een akoestische berekening in waaruit blijkt dat de geluidswerende maatregelen voldoende zijn. Bij het ontbreken van de akoestische berekening zal de Omgevingsdienst hier alsnog om vragen en kan dit leiden tot een vertraging in de procedure.

3. Energie

In De Laren 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.

4. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

Op onderstaande tekening is aangegeven waar de aan- en afvoerwegen liggen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.



Aan- en afvoerroute bouwverkeer vanaf de A6 naar de Laren (Woudlaar veld A / Bosgouw veld I)

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. Voor deze bouwwegen wordt een betonklinker- of puinverharding gebruikt. De bouwwegen zijn ongeveer 5 à 6 meter breed en liggen ongeveer 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.