

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN NOORDERDUIN

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Noorderduin. 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 ikbouwijnhuisinalmere.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 vanwege het karakter van het glooiende duinlandschap in Noorderduin niet op één hoogte. Ook het vloerpeil varieert in dit gebied om die reden. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Het voorlopig vloerpeil staat vermeld in het kavelpaspoort, of kun je opvragen bij de Kavelwinkel. 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 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 Noorderduin 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](#).

1.3 Mogelijkheid samenvoegen en/of splitsen

Het samenvoegen van kavels ten behoeve van een groter kavel en bouwvlak, of het samenvoegen en splitsen van kavels ten behoeve van een twee-onder-een-kapwoning is niet toegestaan. Ook kunnen afzonderlijke kavels niet gesplitst worden.

1.4 Bestemmingsplan

Voor Noorderduin is op dit moment het bestemmingsplan Almere Poort uit 2007 van kracht. Het nieuwe bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin is in voorbereiding en heeft op dit moment nog de status van ontwerp. Via ruimtelijkeplannen.nl zijn beide bestemmingsplannen in te zien.

2. Rondom de kavel

2.1 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 DUIN 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.

2.2 Heien

Alle bouwwerken in Almere worden gefundeerd op heipalen. In de ondergrond bevinden zich op meerdere dieptes zandlagen waarop de heipalen geslagen kunnen worden. Afhankelijk van het gebied bepaalt een constructeur welke zandlaag het meest draagkrachtig is voor jouw woning.

Door bouwactiviteiten in de directe omgeving kunnen trillingen ontstaan. Met name als de onderlinge afstand kleiner is dan 4 meter. Dit kan schade veroorzaken in de vorm van scheuren in bijvoorbeeld het stucwerk. Dit risico is veel minder groot bij woningen die op de meest draagkrachtige zandlaag geheid zijn.

Wil je je woning bouwen in de omgeving van reeds bestaande woningen, dan is maatwerk vereist om schade aan de omliggende woningen zoveel mogelijk te voorkomen. 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.

2.3 Oppervlakkig hemelwaterafvoer

Noorderduin is klimaat bewust ontworpen waarbij sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer, 'schoon' regenwater wordt gescheiden gehouden van het huishoudelijk afvalwater. Het relatief schone regenwater wordt bovengronds - via het maaiveld - naar de lager gelegen delen in het gebied afgevoerd. Bij extreme neerslag wordt het regenwater via het maaiveld afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een aparte vuilwaterriool afgevoerd.

Als het regenwater in de goed doorlatende bodem is gezakt, wordt het vervolgens via het gemeentelijk ontwateringssysteem afgevoerd richting het oppervlaktewater. Voor afvoer van grondwater is een drainage verzamleidingstelsel aangelegd. Hier wordt het gemeentelijk drainage stelsel op aangesloten, maar ook door o.a. de NUON verplichte drainage op de uitgeefbare kavels. De verantwoordelijkheid voor onderhoud van het gemeentelijk drainage ligt bij de gemeente. Die van de kavels, bij de kaveleigenaren.

Aan de achterzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras afgekoppeld op een greppel of slootje via een uitstroombakje in openbaar gebied. Aan de voorzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras afgekoppeld via een molgoot op eigen terrein naar de hobbestratering. Gootstroken in het openbaar gebied voeren het regenwater af naar een geul, greppel of sloot. Verharding op eigen terrein wordt bij voorkeur in een opengewerkt bestratingsverband en of grastegels aangelegd zodat regenwater kan infiltreren.

Dit betekent in de praktijk dat alle neerslag die op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden opgevangen en verzameld en aangeleverd bij de perceelgrens. Daar wordt het grondwater door middel van een drain ondergronds aangesloten op het gemeentelijk drainageverzamleidingstelsel. Hier moet in het ontwerp van de woning en de inrichting van de kavel rekening mee gehouden worden, zie ook het [Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Noorderduin Boomrijk](#). In de [themabijlage water](#) staan de specifieke eisen waaraan het

drainagesysteem moet voldoen. Aan de aansluiting op het gemeentelijk drainagestelsel zijn kosten verbonden, deze vind je in het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#).

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen voorkomt dat regenwater vervuult. De materialen koper, lood, zink, teer, verzinkt staal en gepatineerd zink kunnen water vervuilen als zij daarmee in contact komen. Zij kunnen – als zij onbeschermd worden toegepast – schade veroorzaken aan het watersysteem en mogen daarom niet worden toegepast. Looddetails kunnen wel worden toegepast voor aansluitingen. Ook in het beheer is het belangrijk om aandacht te blijven geven aan de kwaliteit van het water. Zo wordt het gebruik van chemische onkruidbestrijding sterk ontraden.

2.4 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van Noorderduin 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 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.

2.5 Mogelijkheid tuinvergrotingen

Het glooiende gebied in DUIN zorgt ervoor dat tussen de huizen informele paden ontstaan, deels om het hoogteverschil op te vangen. Om het karakter van het gebied te waarborgen zullen toekomstige aanvragen voor een tuinvergroting dan ook worden afgewezen.

3. Openbare ruimte

DUIN is een karakteristiek gebied; een landschap van strand, duinen, water en bossen. Op de duinen en in de bossen is plek voor bijzondere woonlandschappen. Om de woningen in het landschap te laten passen en het landschap ook goed tot zijn recht te laten komen zijn de privé-buitenruimtes van alle woningen in het gebied beperkt met een kleine tuin aan de voorzijde en een terras aan de achterzijde van de woning.

3.1 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. 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, ondergronds inzameldepot afval, 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: stadsverwarming (NUON)

In heel Almere Poort is geen aardgas aanwezig, de warmtebehoefte wordt geleverd door stadsverwarming van NUON. Stadsverwarming is een schonere vorm van verwarming met minder CO₂ uitstoot dan gasgestookte cv-ketels. In Almere Poort is de CO₂ reductie maximaal met bijna 100%. Kort gezegd bestaat stadswarmte uit restwarmte die overblijft bij centrales, fabrieken of verbranding van afval. Stadswarmte in Almere is afkomstig van de elektriciteitscentrale in Diemen. Koken gebeurt in gebieden met stadsverwarming elektrisch.

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 begin je eigen installatie en ben je zelf verantwoordelijk voor onderhoud, storingen, aanleg en installatie. Je 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 de koopovereenkomst. De hoogte van de verplichte aansluitkosten vind je in het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#).

5. Specifieke bepalingen

5.1 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. In Noorderduin wordt de afvalinzameling via ondergrondse inzameldepots georganiseerd.

5.2 Richtlijn architectuur

Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer – particulier en projectontwikkelaar – te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor zelfbouw beschreven in het [Kwaliteitsplan Zelfbouwkavels Noorderduin-Boomrijk](#). In dit plan worden de beeldbepalende elementen en de sfeer voor de wijk beschreven. Het document bevat regels omtrent stijl, kleur en beeldbepalende details. Zo ontstaat een divers straatbeeld, maar ook samenhang qua stijl en materiaal en passend bij het thema in Boomrijk.

6. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden. Door de koper dienen schades aan het openbaar terrein voorkomen te worden.

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. De bouwwegen zijn ongeveer 4.50 meter breed en liggen op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd. De verharding van de bouwwegen bestaat uit betonpuin en/of een betonklinkerverharding.

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