

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst



Ik bouw
mijn huis
in Almere

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN VOGELHORST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Vogelhorst. Op onze website tref je bij de [downloads](#) nog meer relevante algemene informatie en op de [Kavelkaart](#) vind je gebied specifieke documenten. Bekijk bijvoorbeeld ook het [Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 noord, Almere-Hout](#). [Handboek zelfbouw](#) is een handvest voor het zelfbouwproces, dat je op elk moment in het proces kan raadplegen.

1. KAVEL

1.1. Maaiveld (peil) en vloerpeil

Het maaiveld (peil) is de bovenkant van het aansluitende terrein/openbaar gebied. In Vogelhorst ligt dit 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. De definitieve hoogte wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Wij raden aan deze hoogte minimaal aan te houden i.v.m. aansluitingen en het niveau van het grondwater.

1.2. Bouwrijpe kavels

De gemeente maakt de kavels bouwrijp, daarmee wordt bedoeld dat het maaiveld bewerkt is zodat met de bouw van je huis kan worden begonnen. De gemeente legt bijvoorbeeld de riolering aan en coördineert de aanleg van het elektriciteitsnetwerk. Ook worden bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen. In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer verwacht wordt dat de grond bouwrijp is. Het aanleggen van de definitieve inrichting van het omliggend openbaar gebied, gebeurt zodra (vrijwel) alle woningen in dat betreffende gebied (af)gebouwd zijn.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventuele begroeiing, riet en dergelijke, op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. Voor informatie over de bodemkwaliteit raadpleeg je de [bodemkwaliteitskaart](#).

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 tuin moet je daarom zelf een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond. Je dient hierbij aan te sluiten op de omliggende kavels en de definitieve hoogte van het aanliggende openbaar gebied. Voor meer informatie hierover kan je ook het [Handboek Zelfbouw](#) raadplegen.

1.3. Drainage van de tuin

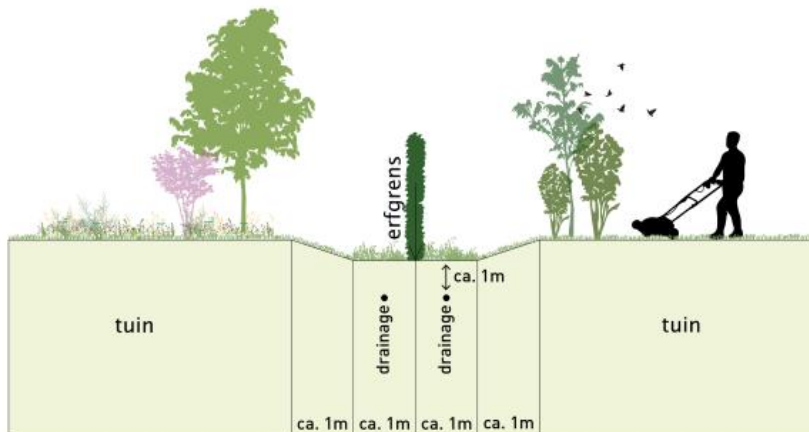
Op de meeste kavels ligt, aan de achterzijde tegen de erfgrans aan, een greppel met drainage. De drainage bestaat uit afvoerbuizen en bestaat daarnaast op sommige plekken ook uit een doorspuitput. In het gehele gebied van Vogelhorst fase 2 Noord is sprake van dergelijke drainagestelsels die de afwatering in dat betreffende gebied faciliteren.

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.

Op onderstaande illustratie is te zien hoe dit er uitziet in een doorsnede.



Deze drainage dient voor de afwatering van regenwater op de kavel. Zonder drainage zouden de kavels na een regenbui onder water staan. De aangelegde drainage is niet bestemd voor andere afwatering, zoals bijvoorbeeld afwatering van de woning. Afwatering van de woning dient aangesloten te worden op het bestaande rioolstelsel. In de themabijlage water staat hier meer over uitgelegd, je treft dit document op de [download pagina](#) op onze website.

Het opvullen van de 'greppel' zou de werking van het drainagestelsel kunnen beïnvloeden, daarom wordt nadrukkelijk afgeraden om de greppel en drainage in enige vorm te wijzigen. Daarnaast dient de gekozen erfafscheiding en tuininrichting geen belemmering te vormen voor het drainagestelsel. Het is aan te raden om met de tuin inrichting rekening te houden met de natte ondergrond van de greppel. Pas groen toe wat goed gedijt in een natte ondergrond. Dit geldt ook voor de erfafscheiding.

2. 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 (deze vind je terug bij de betreffende kavel op de [Kavelkaart](#)). Het inrichtingsplan is voor nieuwe wijken niet altijd definitief op het moment van kaveluitgifte. Wijzigingen kunnen dan nog plaatsvinden. In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen, inritten en bijvoorbeeld speelplaatsen aangelegd worden.

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 ingerichte openbaar gebied ontstaat.

Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen. Uiteraard kan een en ander enkel in het plantseizoen gebeuren. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in november tot maart. Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september.

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.

Het is aan te raden om zelf ook rekening te houden met plantseizoenen voor de inrichting van je tuin. Voor het planten van erfafscheiding(en) in de vorm van een haag, is het daarnaast ook goed om te zorgen dat deze de ruimte hebben om te groeien. Daarom dienen deze zo'n 50 tot 70 centimeter vanuit de erfgrans geplant te worden.

3. BESCHERMINGSGEBIED GRONDWATER

Het plangebied Vogelhorst is geheel gelegen in grondwaterbeschermingsgebied genaamd 'gedeelte Zuidelijk Flevoland'. De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) is verantwoordelijk voor de uitvoering in dit gebied.

Het grondwater in de ondergrond van Vogelhorst is gereserveerd voor de openbare drinkwatervoorziening. Dit grondwater wordt afgesloten door een dunne kleilaag. Deze afsluitende kleilaag zorgt ervoor dat de kwaliteit van het drinkwater gewaarborgd blijft, het is daarom niet toegestaan om door deze kleilaag heen te boren. Om deze redenen is Vogelhorst onderdeel van het gebied dat is aangeduid als '[boringsvrije zone](#)'. Dit betekent dat er een aantal zaken in acht moet worden genomen bij het gebruik van de grond rondom deze zone, je moet onder andere denken aan*:

- Een verplichte [melding](#) bij de OFGV als je wil boren of grondwater wil onttrekken boven de maximale diepten;
- Een [vergunning](#) van de provincie als je wil boren in en voorbij de afsluitende kleilaag;
- Afhankelijk van het soort bodemenergiesysteem doe je een melding of vraag je een vergunning aan via de OFGV. Het is aan te raden om hierover vooraf contact op te nemen met de [OFGV](#);
- Inachtneming van een aantal regels als je voornemens bent om te sonderen en funderen. Sonderingsgaten dienen na het trekken van de sondeerstanden volledig te worden opgevuld met zwelklei met behulp van de "Naprikmethode". Tevens dien je sonderingen twee weken voor aanvang van de werkzaamheden te melden. Dit doe je door het [Meldingsformulier sonderen](#) volledig in te vullen. Een standaard heipaal mag (ook dieper dan de maximale diepten) worden gebruikt, omdat er vanuit gegaan wordt dat een betonnen heipaal het gemaakte gat in de kleilagen volledig afsluit. Het is [verboden](#) om palen met verbrede voet en palen voor de uitwisseling van energie te gebruiken;
- Het maken van boorputten voor het onttrekken van grondwater is alleen toegestaan tot de genoemde maximale boordiepten en ook enkel na het doen van een melding.

De OFGV is bevoegd orgaan als het gaat om overschrijding van de regels in de [betreffende verordening](#). Je kan op hun website op de [interactieve kaart](#), de boringsvrije zones bekijken. Meer informatie kan je vinden op de [website](#) van de OFGV.*

**Spoedig staat de implementatie van de Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging gepland. De intrede hiervan zal wijzigingen met zich meebrengen voor o.a. het aanvragen van vergunningen. Zie voor meer informatie 'Zelf bouwen – omgevingswet'.*

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.

4. ENERGIE & DUURZAAMHEID

Vogelhorst is deels aangesloten op het aardgasnetwerk. 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. Vergeet ook hierbij niet dat er wellicht beperkingen voor een warmte installatie voortvloeien uit het beschermingsgebied grondwater en boringsvrije zone.

Vanuit het Bouwbesluit zijn de afgelopen jaren grote stappen gemaakt op het gebied van duurzaamheid en met de introductie van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) per 1 januari 2021 zijn de eisen verder opgeschroefd. Woningen die vanaf dit moment gebouwd worden zullen op het gebied van energie nog beter presteren.

Om naast energie breder te toetsen op duurzaamheid wordt gevraagd om de meest actuele GPR Gebouw berekening. Met een GPR berekening kan objectief getoetst worden hoe woningen scoren op het gebied van duurzaamheid op de aspecten Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Bij de SRV-toets zal aangetoond moeten worden dat deze scores gehaald worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning en oplevering van de woning dient dit nogmaals aangetoond te worden. Architecten en bouwers zijn bekend met de GPR- systematiek en kunnen hier meer over vertellen.*

5. 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 Vogelhorst wordt PMD, papier en gft van eengezinswoningen ingezameld door middel van reguliere afvalbakken/inzamelcontainers.

Op het inrichtingsplan (deze vind je terug bij de betreffende kavel op de [Kavelkaart](#)) kan je zien waar de container-/afvalbakken opstelplaats is. Je dient je afvalbakken op die aangegeven plaatsen aan te bieden. In het [handboek zelfbouw](#) lees je hoe je afvalbakken kan aanvragen. Het gemeentelijke beleid voor afvalinzameling is in beweging. Het is mogelijk dat de gemeenteraad (op termijn) besluit tot een andere manier van afvalinzameling. Ook is het mogelijk dat de aanbodingsplekken voor afvalbakken wijzigen als dit noodzakelijk is voor een goede afvalinzameling

Het afval afkomstig van verhuizingen kan worden aangeboden bij het dichtstbijzijnde recyclingperron (vuilstort) of maak een grofvuilafpraak via de [website](#) van de gemeente.

**Spoedig staat de implementatie van de Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging gepland. De intrede hiervan zal wijzigingen met zich meebrengen voor o.a. het aanvragen van vergunningen. Zie voor meer informatie 'Zelf bouwen – omgevingswet'.*

Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

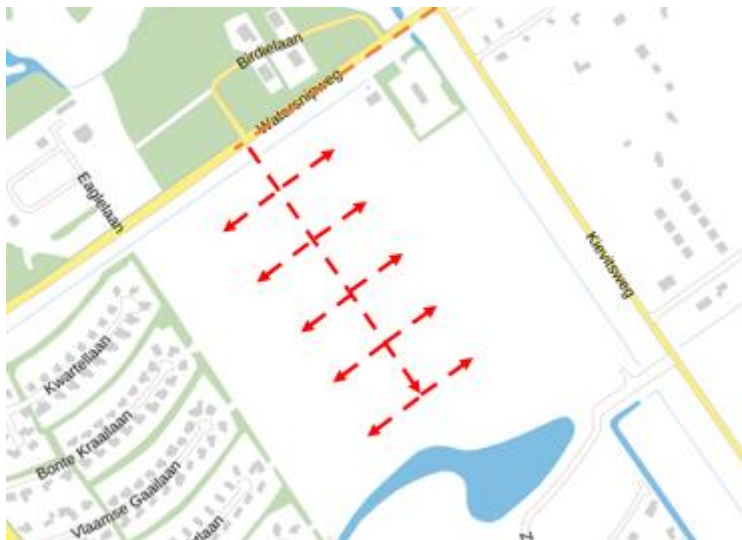
Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.

6. AAN- EN AFVOERWEGEN TIJDENS DE BOUW

Het bouwverkeer moet via de volgende routing rijden: Kievitsweg - Watersnipweg - Koperwieklaan. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

Voor deze bouwwegen wordt klinkerverharding gebruikt. Er is geen mogelijkheid om rond te rijden, zodat het bouwverkeer rekening moet houden met het achteruit rijden of keren.



Gebied specifieke bijlage Vogelhorst

Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De gemeente Almere aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan uit het gebruik en/of raadplegen van deze bijlage.

3 oktober 2022.