

## Informatieblad Het Vrije Veld Homeruskwartier Oost

Als aanvulling op het kavelpaspoort het Vrije Veld HK01514, 1521, 1526-1540 bevat dit document informatie over een drietal onderwerpen: erfafscheiding, talud en beschoeiing en collectief heien.

### Erfafscheiding

Vanwege de compacte verkaveling vragen het uiterlijk en de afwerking van de erfafscheiding en de berging extra aandacht. Om een vriendelijke afscheiding en toch privacy te creëren kunt u bijvoorbeeld een erfafscheiding van beplanting maken bestaande uit een gaashek met klimop. Ter inspiratie vindt u in de bijlage het voorstel zoals bij de naastgelegen vrijstaande IbbA-woningen de erfafscheiding en de berging wordt uitgevoerd.

### Talud en beschoeiing

De kavels HK01526 t/m HK01538 worden geleverd inclusief talud aan het water met een helling van 1:2 en een betonnen beschoeiing. De beschoeiing wordt eigendom van de koper en daarmee ligt het beheer en onderhoud van de beschoeiing bij de koper. Bij de bouw en de in gebruik name van de kavel zijn een aantal aandachtspunten van belang.

De beschoeiing is constructief gedimensioneerd op een grondaarden talud met een helling van 1:2. Gaat u wijzigingen in het talud aanbrengen (ophogen, afgraven, opstellen plaatsen, bomen planten, worteldruk, etc.) dan dient rekening te worden gehouden met de effecten van de belasting op het talud en de beschoeiing. Indien u wijzigingen aanbrengt aan de beschoeiing of in het talud dan dient u dit te melden bij het Waterschap Zuiderzeeland. Bij het vervangen van de beschoeiing is niet ieder materiaal toegestaan. [www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/wetgeving-beleid/waterwet/vergunning-aanvragen](http://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/wetgeving-beleid/waterwet/vergunning-aanvragen)

De gemeente beveelt ten eerste aan om overhangende vlonders en/of steigers aan de constructie van de woning te bevestigen waardoor het talud vrij blijft van belasting en palen. Het aanbrengen van vlonders en/of steigers kan meldings- of vergunningsplichtig zijn, neem voor meer informatie contact op met het Waterschap Zuiderzeeland.

U bent als koper van de kavel verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het talud als ook de eerste meter gracht vanuit de beschoeiing gerekend. Wijzigen aan het talud geschieden op eigen risico.

Houdt u er rekening mee dat indien u zwaar materieel nodig heeft voor de (af)bouw van uw woning, u mogelijk extra kosten zult moeten maken om te voorkomen dat u de beschoeiing en het talud beschadigt. U dient zelf uw bouwer hierover te informeren. De projectorganisatie kan u (of uw aannemer) nader informeren over de technische mogelijkheden.

### Collectief heien

Bij de kavels HK01527 t/m HK01529 en HK01531 t/m HK01537 ligt het bouwvlak dicht op het talud en de beschoeiing. De gemeente zal deze kavels collectief voorzien van heipalen. Zodoende hebben de bouwwerkzaamheden met de grootste belasting op het talud reeds plaatsgevonden voordat de beschoeiing wordt geplaatst en wordt schade aan het talud en de beschoeiing zo veel mogelijk voorkomen.

U koopt dus een kavel inclusief heipalen. Hierbij zijn de volgende voorwaarden van belang:

- De kavels worden voorzien van heipalen gebaseerd op het maximaal te realiseren volume conform de bouwregels uit het kavelpaspoort. Dat is een woning van 7.30m bij 7.30m en maximaal 10m hoog. Dat zijn 3 volle bouwlagen.

- De kavels worden zo geheid dat bij twee en een halve laag of een opbouw met dakterras, dit dakterras alleen aan de west- of oostzijde van de woning mogelijk is. Dit heeft te maken met de constructieve stabiliteit van de woning\*.
- Alleen het bouwvlak wordt geheid. Er worden geen heipalen voor bergingen, terrassen, steigers e.d. door de gemeente geslagen, omdat vooraf niet bekend is waar deze komen en dit qua afstemming te complex wordt\*\*.
- De kosten voor de heiwerkzaamheden worden bij transport en betaling van de grond apart gefactureerd. De kosten per woning staan in onderstaande tabel. Dit is exclusief de legeskosten voor de vergunning. U betaalt leges over het totale bouwplan bij de indiening van de vergunning voor de woning.
- Het sonderingsonderzoek, funderingsadvies en de constructieve gegevens van de heipalen zijn beschikbaar ter overhandiging aan de bouwer. U kunt deze opvragen bij de Kavelwinkel
- Vlak voor het moment van eigendomsoverdracht van de kavel worden de heipalen nogmaals doorgemeten om te garanderen dat deze goed zijn. U bent zelf verantwoordelijk om uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de gemeente te verzoeken de palen nogmaals door te meten en uzelf ervan te verzekeren dat de palen zijn doorgemeten alvorens de bouwwerkzaamheden zijn gestart.
- In de koopovereenkomst worden alle afspraken vastgelegd.

## Planning collectief heien

De huidige planning ziet er als volgt uit:

- **januari - februari** > grondonderzoek en funderingsadvies
- **februari - maart** > berekeningen door de constructeur en opstellen palenplan
- **maart - april** > indienen vergunning palenplan
- **april - mei** > opdrachtverstrekking en werkvoorbereiding aannemer
- **begin juni** > starten heiwerk

## Bijlagen

- Voorstel erfafscheiding en berging
- Technische uitgangspunten collectief heien kavels HK01527 t/m HK01529 en HK01531 t/m HK01537 (samen met dit Informatieblad ter overhandiging aan uw bouwer/ architect)
- Kosten heiwerk per kavel

## Nadere informatie

Voor vragen kunt u of uw bouwer/ architect contact opnemen met de projectleider:

Sander Vierbergen

0612594833

[apvierbergen@almere.nl](mailto:apvierbergen@almere.nl)

*\* Bij een aantal woningen is het dakterras aan de noordzijde georiënteerd gezien kavelkopers reeds verder in het proces waren en het palenplan hierop nog aangepast kon worden.*

*\*\* Bij een aantal woningen is de berging wel meegenomen gezien kavelkopers reeds verder in het proces waren en de keus voor een berging, exacte locatie en afmetingen van de bergingen bepaald konden worden.*

## Bijlage: Technische uitgangspunten collectief heien kavels HK01527 t/m HK01529 en HK01531 t/m HK01537

### De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van de berekeningen en het palenplan

- Er wordt uitgegaan van alleen heiwerk, dus geen grondwerk.
- Heiwerk vanaf maaiveld, bovenzijde paalkop op hoogte steklengte.
- De stabiliteit van de woning wordt in de gevel opgenomen, in welke gevel maakt niet uit.
- Er wordt een gewichts- en stabiliteitsberekening gemaakt die geldt voor alle 10 woningen/ kavels.
- Er wordt uitgegaan van een bouwmethode in prefab beton, het zwaarste bouwproduct(methode).
- Er wordt uitgaan van een hoogte van ca. 10 meter met 3 volledig bebouwde bouwlagen.

### Aandachtspunten

- Het grootste gewicht (draagmuren) belasten de zijden met 5 heipalen, dit is bepalend voor de positie van de woning
- Indien de stabiliteit niet wordt opgenomen in de gevel is een interne stabiliteitswand in de woning nodig. Het kan zijn dat er dan een extra buispaal bij moet komen.
- Een paalmisstand van maximaal 50 mm is toelaatbaar.

### Technische documenten (op te vragen via kavelwinkel)

- Rapport Sonderingen en funderingsadvies
- Palenplan

### Tabel kosten heiwerk

Kosten heiwerk per kavel (incl. BTW)						
Kavel	Kosten sondering	Funderingsadvies	Constructeur	Heiwerk woning*	Heiwerk berging**	Totaal
1527	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 2.860,78	€ 754,91	€ 4.275,14
1528	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 2.721,23	€ 718,09	€ 4.098,77
1529	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 4.814,48	€ 718,09	€ 6.192,02
1531	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 3.418,98	n.v.t.	€ 4.078,43
1532	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 2.721,23	n.v.t.	€ 3.380,68
1533	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 3.139,88	n.v.t.	€ 3.799,33
1534	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 3.000,33	n.v.t.	€ 3.659,78
1535	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 3.418,98	n.v.t.	€ 4.078,43
1536	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 4.256,28	n.v.t.	€ 4.915,73
1537	€ 284,35	€ 72,60	€ 302,50	€ 3.698,08	n.v.t.	€ 4.357,53
* Prijsverschillen door verschillen in ondergrond en paallengtes						
** Kavelkoper was ver genoeg in het proces om berging en locatie te bepalen						