

Gebied specifieke bijlage Overgooi



1

Ik bouw
mijn huis
in Almere

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN OVERGOOI

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Overgooi. Op onze website tref je bij de [downloads](#) nog meer relevante algemene informatie en op de [Kavelkaart](#) vind je gebied specifieke documenten. Het [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 Overgooi liggen niet alle kavels 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, 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 en eventueel warmtenetwerk. Ook worden bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen. De kavels in Overgooi zijn bouwrijp.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid 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 een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond. Voor meer informatie hierover kan je het [Handboek Zelfbouw](#) raadplegen. Het nader te bepalen toekomstige straatpeil aan de voorzijde van de kavel wordt na oplevering van de woning afgewerkt.

2. (OMLIGGEND)GEBIED

2.1. Beschermingsgebied grondwater

Het plangebied Overgooi is geheel gelegen in grondwaterbeschermingsgebied genaamd 'gedeelte Zuidelijk Flevoland'. De [Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek \(OFGV\)](#) is verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk (dit doet zij namens de provincie Flevoland), maar de deelnemende partijen blijven bevoegd gezag en daarmee bestuurlijk

verantwoordelijk. [Waterschap Zuiderzeeland](#) is verantwoordelijk voor de waterveiligheid, voldoende water en schoon water. Door middel van watertoezicht ziet het waterschap er op toe dat werkzaamheden bij oppervlaktewater (sloten e.d.) en dijken volgens de regels worden uitgevoerd. De waterregels zijn niet vrijblijvend en het waterschap houdt toezicht en handhaaft bij het niet nakomen van deze regels.

2.1.1. Boringsvrije zone

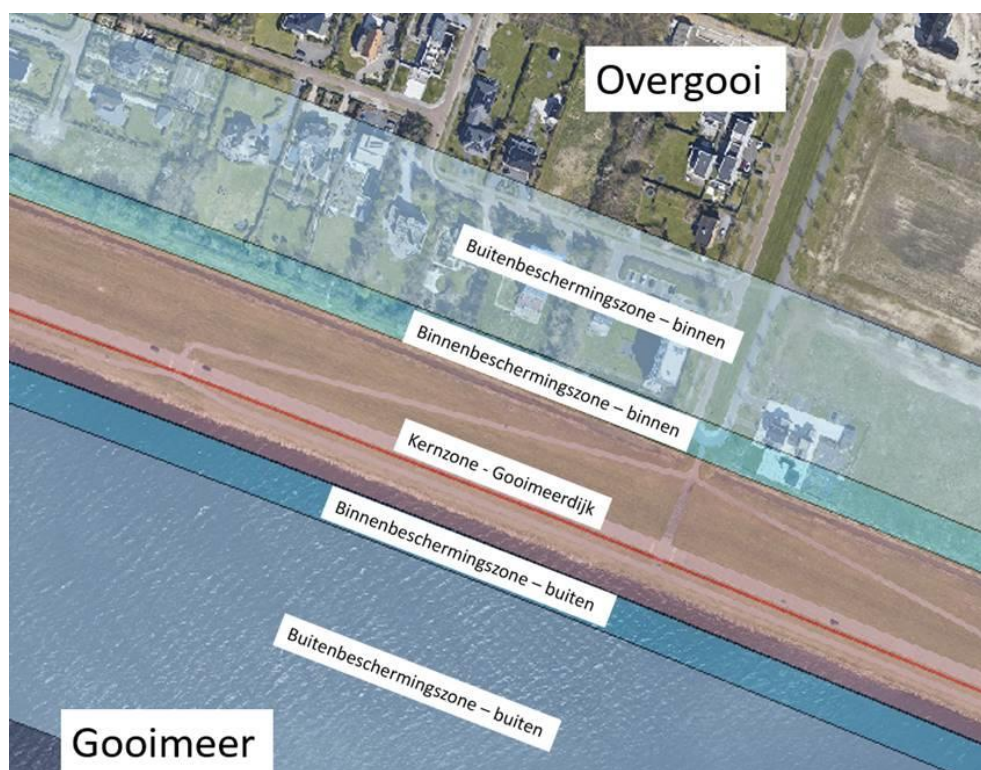
Het grondwater in de ondergrond van Overgooi is gereserveerd voor de openbare drinkwatervoorziening. Dit grondwater wordt afgesloten door een dunne kleilaag. Deze afsluitende kleilaag zorgt ervoor dat de kwaliteit van het drinkwater gewaarborgd blijft, het is daarom niet toegestaan om door deze kleilaag heen te boren. Om deze redenen is Overgooi onderdeel van het gebied dat is aangeduid als '[boringsvrije zone](#)'. Dit betekent dat er een aantal zaken in acht moeten 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 sondeerstangen 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.

2.2. Binnen- & buitenbeschermingszone

Overgooi is ten zuiden van het gebied gelegen aan het Gooimeer. De scheiding tussen het water en bewoning is geregeld door een dijk (in dit geval een primaire waterkering genoemd). Waterschap Zuiderzeeland is verantwoordelijk voor het beheer van de dijken rondom Flevoland. Het Waterschap stelt regels voor de meest zuidelijk gelegen kavels waar rekening mee gehouden dient te worden in verband met de dijk en de instandhouding ervan.



Op bovenstaande foto is aangegeven waar de verschillende zones liggen. De binnenbeschermingszone is een strook van 20 meter diep, direct aan weerszijden van de kernzone, die technisch/fysisch een bijdrage levert aan de stabiliteit van de waterkering. De buitenbeschermingszone ligt tegen de binnenbeschermingszone aan en is in dit gebied 80 meter diep.

4

In deze zones gelden regels voor bebouwing en gebruik van de grond, zodat de dijk beschermd wordt. Je kan hierbij denken aan regels ten aanzien van de toegepaste drainage, fundering, warmtesystemen, tuininrichting, erfafscheiding en het bouwen zelf.

In de [Keur \(verordening\) Waterschap Zuiderzeeland](#) staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. De beperkende handelingen kan je terug vinden in artikel 4.2 van de keur. Het regime van de buitenbeschermingszone is lichter dan het regime van de binnenbeschermingszone.

Voor verschillende activiteiten in beide beschermingszones is een (water)vergunning noodzakelijk, deze kan ingediend worden via het [Omgevingsloket](#). Soms is een vergunning niet nodig maar dien je werkzaamheden te melden bij het waterschap. In veel gevallen mogen deze werkzaamheden niet plaatsvinden zonder toestemming van het waterschap.

Het is zinvol om voorafgaand aan de vergunningaanvraag een vooroverleg met Waterschap Zuiderzeeland te houden. Dit kan via het emailadres van de betreffende vergunningverleners: Waterprocedures@zuiderzeeland.nl.

2.3. (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 (deze vind je terug bij de betreffende kavel op de [Kavelkaart](#)).

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, verkeersdrempels en lichtmasten 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 ingericht openbaar gebied ontstaat.

2.3.1. Planten/zaaien van groen

Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot maart). 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.

2.3.2. Bomen aan de laan

Bij de bomen aan het Stamerbos speelt de essentaksterfte. In de toekomst kunnen zieke essen vervangen worden door een andere boomsoort op een andere locatie. Op [Almere.nl](#) vind je meer informatie hierover.

2.3.3. Stoepen & parkeren in openbaar gebied

In Overgooi is op sommige plekken trottoir aanwezig in het openbaar gebied, maar dus niet overal. Op het inrichtingsplan kan je zien waar trottoir aanwezig is/aangelegd gaat worden. Parkeerplaatsen worden niet in het openbaar gebied aangelegd. Parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden.

3. ENERGIE

In Overgooi 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. Een alternatieve warmtevoorziening is in dit gebied dus nodig. Houd hier rekening mee bij het ontwerpen van je woning.

4. 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 Overgooi wordt afval ingezameld door middel van de reguliere afvalbakken. Er is geen container-/afvalbakken opstelplaats, je dient je afvalbakken aan te bieden voor je kavel in het openbaar gebied zodat deze geleegd kunnen worden door de vuilniswagens van stadsreiniging. In het [handboek zelfbouw](#) lees je hoe je afvalbakken kan aanvragen.

5. AAN- EN AFVOERWEGEN TIJDENS DE BOUW

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen bedoeld voor de duur van de bouwperiode. De toegangswegen naar de bouwplaats worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden. Het gebied in de eerste fase van Overgooi is voorzien van de definitieve inrichting, schades aan het openbaar terrein dienen daarom voorkomen te worden. De bouwwegen zijn ongeveer 4.5 meter breed en liggen bij voorkeur op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd. De gemeente behoudt zich het recht voor om hier op af te wijken.