

GEBIED SPECIFIEKE BIJLAGE MUIDERBOS

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Muiderbos. Samen met de basisinformatie, themabijlage water en het verwijzingsblad tarieven zelfbouw bevat dit document belangrijke informatie tijdens het zelfbouwproces. Alle documenten zijn te vinden op onze website <https://kavelwinkel.almere.nl/kennisbank/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 Muiderbos niet op één hoogte. In Muiderbos hangt het vloerpeil af van de hoogte ten opzichte van het bestaand maaiveld. Om de drooglegging te garanderen varieert het vloerpeil. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Het voorlopig vloerpeil staat vermeld in het kavelpaspoort. De definitieve hoogte wordt afgegeven bij het uitzetten van de kavelgrenzen en het bouwvlak door de landmeters van de gemeente nadat het notarieel transport van de kavel heeft plaatsgevonden. Wij raden aan dit minimaal aan te houden in verband met aansluitingen voor de nutsvoorzieningen en van inritten naar de openbare weg.

1.2 Bouwrijpe kavels

De gemeente maakt de kavels bouwrijp, met andere woorden: het maaiveld is bewerkt zodat met de bouw van je huis kan worden begonnen. De gemeente legt dan onder andere 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 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.

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. De vervoer- en transportkosten zijn voor rekening van de kaveleigenaar.

Het toekomstige straatpeil, zoals vermeld in het inrichtingsplan, 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 Muiderbos van de afdeling Gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl.

In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer verwacht wordt dat de grond bouwrijp is. De kavel wordt bij het notarieel transport in zijn huidige staat geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

1.2.1 Bodemonderzoek

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](#).

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

Gebied specifieke bijlage | Muiderbos | Februari 2026

1.2.2 Ontplobbare oorlogsresten

In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-000 gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten in de Kavel. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplobbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Kavel.

Let wel dat een onderzoek geen 100% zekerheid geeft dat er niet toevallig ergens iets kan worden gevonden. Daarvoor heeft de gemeente het "Protocol Toevalsvondst" opgesteld. Meer informatie over ontplobbare oorlogsresten in Almere kun je terugvinden op <https://www.almere.nl/bouwen/aanvragen/ontplobbare-oorlogsresten>.

1.3 Mogelijkheid samenvoegen en/of splitsen kavel

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 Muiderbos is op dit moment het bestemmingsplan Almere Poort uit 2007 van kracht. Daarnaast is in 2023 een uitwerkingsplanprocedure voor Muiderbos doorlopen. Het Uitwerkingsplan is op 20 juni 2023 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Via omgevingswet.overheid.nl is zowel het bestemmingsplan Almere Poort uit 2007 en het [Uitwerkingsplan Muiderbos](#) van 2023 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 Muiderbos hebben te maken met een geluidsbelasting op de gevel door weg- en railverkeer, waardoor de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze kavels is vanuit het Uitwerkingsplan Muiderbos mogelijk gemaakt om een omgevingsvergunning te verlenen met een ontheffing voor geluid. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het [Akoestisch Onderzoek](#) en de [Borgingsregels geluid](#) van het Uitwerkingsplan. Zie ook bijlage 4 van het Akoestisch Onderzoek voor een overzicht van de kavels met een gevel waarvoor een hogere geluidsbelasting geldt.

Door de aanwezigheid van buitentheater Vis á Vis is in het Uitwerkingsplan Muiderbos ook een gebiedsaanduiding "Milieuzone – zones wet milieubeheer 3" vastgelegd waarbinnen geen geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan. Op basis van het uitwerkingsplan Muiderbos kan hiervan met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

Voorwaarde voor de voorgenoemde ontheffing / afwijking 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.

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

Gebied specifieke bijlage | Muiderbos | Februari 2026

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 heikwerk 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 op te vragen bij de afdeling VTH.

2.3 Oppervlakkig hemelwaterafvoer

Muiderbos 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 openbaar gebied afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een aparte vuilwaterriool afgevoerd.

Als het regenwater in is gezakt, wordt het vervolgens via het gemeentelijk ontwateringssysteem afgevoerd richting het oppervlaktewater. Voor afvoer van grondwater is een drainage verzamelleidingstelsel onder de straat aangelegd. Hier kan de eigen drainage op aangesloten worden, maar ook door o.a. de NUON verplichte drainage op de uitgeefbare kavels. De verantwoordelijkheid voor onderhoud van het eigen drainagesysteem ligt bij de kaveleigenaar. In de [Themabijlage water](#) staan de specifieke eisen waaraan het drainagesysteem moet voldoen. Aan de aansluiting op het gemeentelijk drainagesysteem zijn kosten verbonden. Deze vind je in het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#).

Aan de achterzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras oppervlakkig afgevoerd naar het lager gelegen bos. De waterafvoer zal over de houten kantplank/kering in het lager gelegen bos stromen. Bij de aanleg van de houten kantplank/kering door de gemeente worden tevens maatregelen tegen uitspoeling van het af te voeren hemelwater getroffen. Aan de voorzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras oppervlakkig afgevoerd via een molgoot op eigen terrein naar de hofbestrating of de woonstraat. De gootstroken in het openbaar gebied voeren het hemelwater af naar een geul, greppel, sloot of het lager gelegen bos. Verharding op eigen terrein wordt bij voorkeur in een opengewerkt bestratingsverband en of grastegels aangelegd zodat regenwater kan infiltreren. In de laagtes in het bos kan het water enige tijd blijven staan. Langzaam zal het water wegzakken of afstromen naar open water. Het bos met de bomen kan dat hebben. Dit betekent in de praktijk dat alle neerslag dat op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden opgevangen en verzameld en aangeleverd bij de perceelgrens. Hier moet in het ontwerp van de woning en de inrichting van de kavel rekening mee gehouden worden, zie ook het [Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Muiderbos](#).

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

Gebied specifieke bijlage | Muiderbos | Februari 2026

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.

De bodemgesteldheid is dusdanig dat graven in de kleilaag van het bos zorgt voor het zogenaamd openbarsten van de bodem en toestroom van vuil kwelwater van het IJmeer. Diepe ontgravingen zijn daarom niet toegestaan. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor problemen met de afvoer van regenwater door ontgravingen.

2.4 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van Muiderbos is dat door de hele wijk hagen worden aangeplant. De hagen geven de wijk een verzorgde, groene en eenduidige uitstraling. Het betreft hagen met een mix van inheemse struiken voor de rooilijn, aansluitend op de straat en tussen de kavels. (Dit is aangegeven door een groene lijn op de tekening in het Kavelpaspoort). De hagen staan op de kavels en zijn maximaal 1.00 meter hoog. De eigenaren van de zelfbouw kavels zijn verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de hagen. Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met een uitsparing voor de uitrit. Deze verschilt per kavel en heeft een standaard breedte van 3.00 of 3.50 meter.

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 Houten kantplanken/kering

Ter verduidelijking van de erfgrens wordt er een houten kantplank/kering op de erfgrens tussen de kavel en het bos aangebracht. De houten kantplank/kering wordt tot een halve meter boven het maaiveldpeil van het bos aangebracht. De peilhoogte van de bovenkant van de houten kantplank/kering wordt aangegeven in het inrichtingsplan. De houten kantplank/kering zal bij de terreinafwerking van het totale gebied worden geplaatst. Op dat moment wordt ook het talud aan de achterzijde van de kantplank/kering aan de boszijde, in het openbare gebied, aangevuld.

2.6 Mogelijkheid tuinvergrotingen

De keuze voor compacte kavels en de speelse opzet van de bebouwing, garanderen de beleving en kwaliteit van de bosomgeving. 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 met veel openbare ruimte, 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

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

Gebied specifieke bijlage | Muiderbos | Februari 2026

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 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.

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 (Vattenfal)

In heel Almere Poort is geen aardgas aanwezig, de warmtebehoefte wordt geleverd door stadsverwarming van Vattenfal. 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.

Vattenfal 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 begint 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 DUIN 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 randvoorwaarden. Voor zelfbouw beschreven in het [Kwaliteitplan Zelfbouwkavels Muiderbos](#). 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 Muiderbos.

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.

Gebied specifieke bijlage | Muiderbos | Februari 2026