

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst



Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN NOBELHORST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Nobelhorst. Op onze website tref je bij de [downloads](#) meer relevante algemene informatie en op de [Kavelkaart](#) vind je gebied specifieke documenten. Bekijk bijvoorbeeld ook het [Beeldregieplan Tweede dorp Nobelhorst](#). 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 Nobelhorst ligt dit niet overal op één niveau. Daardoor varieert ook het vloerpeil per kavel. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.

De kavels aan de lanen liggen hoger dan de andere kavels en daarom dient rekening te worden gehouden met een aflopend maaiveld. Naast het hoogteverschil met de laan zijn in veld 17 (De Eilanden en het Dorpshart) o.a. ook hoogteverschillen op kavels die naast bruggen gelegen zijn en ook naast elkaar gelegen kavels kunnen in hoogte verschillen. De hoogst gelegen kavel dient te zorgen voor een correcte afwatering, zodat het water niet afgewend wordt richting de lager gelegen buur kavel. Hoogteverschil kan bijvoorbeeld worden opgevangen met de tuininrichting (wellicht dat keerwanden onvermijdelijk zijn) of in het ontwerp van het huis. Het hoogteverschil moet op de kavel zijn ondervangen en ter hoogte van de erfgrans overeenkomen met het niveau van het definitieve afgewerkte aansluitende terrein. Bij sommige kavels zal hierbij ook extra aandacht besteed moeten worden aan de aansluiting van de tuininrichting ten opzichte van de entree/ingang van de woning.

De voorlopige hoogte van het vloerpeil wordt in het kavelpaspoort en/of inrichtingsplan vermeld. De definitieve hoogte wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Wij raden aan dit 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](#).

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

Tenslotte zijn de kavels op 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 vaak zelf een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond. Voor meer informatie hierover kan je ook het [Handboek Zelfbouw](#) raadplegen.

1.3. Geluid

De gemeente Almere stelt bij elk nieuw te ontwikkelen gebied akoestische rapporten op waarin de geluidsbelastingen op de kavels zijn berekend. Sommige kavels in Nobelhorst hebben te maken met een geluidsbelasting op de gevel/in de tuin door wegverkeer, waardoor de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Bij sommige kavels is de geluidsbelasting aan de hogere kant en is het wettelijk niet nodig om hier in het ontwerp op te anticiperen, maar kan het om persoonlijke redenen wel aan te raden zijn om in het ontwerp rekening te houden met de hogere geluidsbelasting.

1.3.1. Kavels met hogere geluidsbelasting dan Wet geluidhinder

Bij de kavels waar de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden staat een vermelding in het Kavelpaspoort. 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 de geluidsbelasting in de buitenruimte.

3

Bepaald moet worden door de ontwerper c.q. adviseur of en hoe er aan de vereiste 'binnenwaarde' van de woning/tuin wordt voldaan. Voorbeeldmaatregelen zijn dikker glas of geluidswerende ventilatieroosters (suskasten). De constructeur/architect dient het betreffende akoestisch rapport te bekijken en zelf na te gaan of en zo ja welke maatregelen er 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.*

In het geval je een kavel reserveert waarbij rekening moet worden gehouden met geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidshinder, dan is het aan te raden om in een vroeg stadium met je architect/(catalogus)bouwer contact te hebben hierover.

**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 Nobelhorst

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.

1.3.2. Kavels met hogere geluidsbelasting

Sommige kavels hebben een hogere geluidsbelasting, maar hoeven officieel geen aanpassingen in het ontwerp van de woning te doen om de benodigde vergunning verleend te krijgen. Toch kan voor het persoonlijke comfort in en/of rondom deze betreffende woning(en) het soms wel aan te raden zijn om in het ontwerp rekening te houden met de hogere geluidsbelasting. Het zou immers vervelend zijn als een slaapkamer gesitueerd is aan een gehorige weg, zonder dat hier rekening mee is gehouden in het ontwerp.

De geluidsbelastingen op de kavels bepaalt de gemeente op basis van het alsdan wettelijk geldende verkeersmodel en geluidsmodel. Het kan voorkomen dat indien de te hanteren modellen worden aangepast, ook de geluidsbelastingen op de kavels wijzigingen.

1.4. Heien

Alle bouwwerken in Almere worden gefundeerd op heipalen. In de ondergrond van Nobelhorst bevinden zich drie zandlagen waarop de heipalen geslagen kunnen worden: op ongeveer 6, 10 en 23 meter diepte. De eerste twee zandlagen zijn niet overal in het gebied aanwezig en hebben een grillige samenstelling en minder stabiliteit. De derde zandlaag op een diepte van 23 meter is wel overal in het gebied aanwezig en is ook de meest draagkrachtige zandlaag in de ondergrond. Bij het bouwen van meerdere woningen tegelijkertijd worden de palen veelal op de derde zandlaag geslagen. Een aantal zelfbouwoningen kan (indien aanwezig) op de eerste of tweede zandlaag geheid worden. Door bouwactiviteiten in de directe omgeving kunnen trillingen ontstaan. Dit kan schade veroorzaken in de vorm van scheuren in bijvoorbeeld het stucwerk. Dit risico is minder groot bij woningen die op de derde (diepste) zandlaag geheid zijn. De gemeente Almere adviseert dan ook vaak om je woning op deze zandlaag te funderen.

4

Wil je je woning bouwen in de omgeving van reeds bestaande woningen, dan is maatwerk vereist. De omliggende woningen zijn wellicht op de eerste twee zandlagen gebouwd. In dat geval kan het zijn dat je, om schade aan de omliggende woningen zoveel mogelijk te voorkomen, de heipalen voor je woning eerst dient voor te boren. 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 de afdeling VTH.

Hiernaast gelden nog extra regels met betrekking tot heien in beschermd grondwatergebied, zie hiervoor paragraaf [2.2.1](#) van dit document.

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

1.5. Kruipruimteloos bouwen

Nobelhorst is een waterrijke en duurzaam ingerichte wijk. Het waterpeil in de sloten is hoog. De wegen, de bebouwing en het maaiveld zelf liggen relatief laag ten opzichte van het waterpeil. Dat beperkt het nazakken van de bodem. Als gevolg hiervan wordt aanbevolen om je woning zonder kruipruimte te bouwen. De themafolder '[kruipruimteloos bouwen Nobelhorst](#)' informeert jou en je adviseurs over de noodzaak van kruipruimteloos bouwen in Nobelhorst. De folder geeft richtlijnen voor het ontwerp en de uitvoering. In principe zou het bouwen zonder kruipruimte geen kostenverhogende post moeten zijn in je bouwproces.

2. RONDOM DE KAVEL

2.1. Bouwen in of aan het water

Waterschap Zuiderzeeland beheert o.a. het water in de polders van Oostelijk en Zuidelijk Flevoland en de Noordoostpolder. [Waterschap Zuiderzeeland](#) is verantwoordelijk voor de waterveiligheid; dat er voldoende water en schoon water is. 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.

Meer toelichting bij onderstaande onderwerpen vind je op de [website](#) van Waterschap zuiderzeeland.nl en in de [keur](#) (verordening).

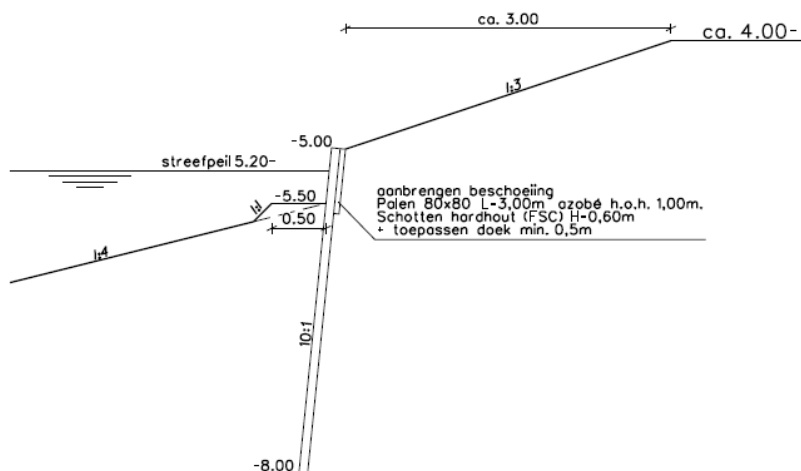
Let op: De kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden worden opgeleverd met een natuurlijke oever met een standaard steiger/ vlonder. Paragraaf [2.1.1](#), t/m [2.1.4](#), gelden niet voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden. Zie voor de nadere toelichting [paragraaf 2.1.5](#).

2.1.1. Afwerking oever

(geldt NIET voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden)

De kavels aan het water worden uitgegeven tot en met de oeverbeschoeiing. Het bouwvlak loopt in de meeste gevallen door tot aan het water met een aflopend talud. De gemeente legt op haar kosten (op de kavel), een oeverbeschoeiing aan welke in eigendom wordt overgedragen aan de koper. Dat betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderhoud en de instandhouding ervan. In de koopovereenkomst van je kavel ([MijnAlmere](#)) vind je alle bepalingen hierover. Ook op de [website](#) van Waterschap Zuiderzeeland vind je veel informatie.

De oeverbeschoeiing is als volgt opgebouwd:



Het peil (-5.00 NAP) van de bovenkant van de beschoeiing is gekozen i.v.m. voldoende drooglegging van de achtertuinen. Bij deze hoogte is verharding mogelijk, het blijft echter wel belangrijk om drainage aan te leggen (zie ook paragraaf 2.1.3). Het waterpeil is meestal -5.20 NAP, maar kan uiteraard, afhankelijk van de neerslag, fluctueren tot zo'n 20 centimeter verschil. De palen t.b.v. de oeverbeschoeiing zijn van duurzaam gekapt FSC gekeurd Azobé, met Europees FSC hardhout schotten.

Indien je de oeverconstructie wil aanpassen dien je dit te melden bij het [Waterschap Zuiderzeeland](#).

6

2.1.2. Talud

(geldt NIET voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden)

Op eigen risico mag in het talud worden gebouwd. De aangebrachte taluds op de kavels hebben bij piekbuien een functie in het waterbergende vermogen van het watersysteem in de wijk en dienen om die reden in stand te worden gehouden waarbij:

- het verder ontgraven van het talud t.b.v. een waterterras is toegestaan;
- het uitvullen/ophogen van het talud toegestaan.

Houd er rekening mee dat de huidige beschoeiing niet bestand is tegen extra druk. Je zal voor de uitvoering van één van bovenstaande wensen, voorzieningen moeten treffen die de beschoeiing beschermen, of de beschoeiing vervangen door een alternatieve grond-kerende constructie op dezelfde locatie. Heb je hier vragen over neem dan contact op met het [Waterschap Zuiderzeeland](#).

Bij het uitvullen/ophogen en ontgraven van het talud dien je uiteraard rekening te houden met de naastgelegen kavels. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat je voor eigen rekening en risico een alternatieve grondkerende constructie (een beschoeiing of een damwand) moet realiseren tussen jouw kavel en de buurkavel(s). Voor het aanbrengen van damwanden moet een [omgevingsvergunning](#) worden aangevraagd. De aanvraag hiervoor kan het beste direct worden meegenomen met de aanvraag voor de woning.

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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 april 2023.

Let op: je bent zelf verantwoordelijk voor de beschoeiing, het aanpassen van het talud doe je dus geheel op eigen risico. Laat je daarom goed informeren door een bouwtechnisch adviseur.

Bij het planten van bomen in het talud moet rekening worden gehouden met mogelijke afschuiving van het talud, waardoor de watergang wordt versperd. Voor bomen wordt daarom geadviseerd om deze op minimaal 2,5 meter vanuit de insteek (het punt waar het talud – schuine deel- begint) te planten en bomen die dichterbij 'spontaan' groeien te verwijderen of te verplaatsen. Als je beplanting wil aanbrengen in de tuin, dan adviseert het waterschap om anti-worteldoek of waterdoorlatend doek te gebruiken ter bescherming van de oeverconstructie.

Het aanbrengen van permanente uitstroomvoorzieningen in het talud, zoals het afvoeren van hemelwater, drainagewater of grondwater, richting een sloot, is mogelijk. Het brengen van water in of onttrekken van water aan oppervlaktewater is in veel gevallen niet vergunning plichtig. Het heeft de voorkeur van het [Waterschap Zuiderzeeland](#) om bij het voornemen van de aanleg van een uitstroomvoorzieningen, dit eerst te overleggen.

2.1.3. Steigers

(geldt NIET voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden)

Bij verschillende kavels aan het water is het toegestaan een steiger in/boven het water te bouwen, dit staat vermeld in het kavelpaspoort. De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan 1.00 meter het water insteken. Dit dien je aan te geven bij je SRV-toets (toets stedenbouwkundige randvoorwaarden) en aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast dien je bij een eenvoudige constructie, [melding](#) te doen bij het Waterschap Zuiderzeeland.

In het geval een steiger in/over het water niet is toegestaan kan je overwegen om een steiger boven je eigen talud te bouwen. Daarvoor is een melding/vergunning niet benodigd, wel is het in dat geval goed om na te gaan hoe je de steiger constructief verankerd, zonder de waterbergende functie van het talud in de weg te zitten.

2.1.4. Materiaalgebruik bij zelf aan te leggen steigers en oeverafwerking

(geldt NIET voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden)

Hou er rekening mee dat je voor de bouw van een steiger of een oeverafwerking (beschoeiing/ damwand) gebruik maakt van de juiste materialen. Veel gebruikte bouwmetalen (zoals zink) zorgen ervoor dat er materiaal in het afstromende hemelwater terecht komt. Dit noem je uitloging. Je dient ervoor te zorgen dat er geen uitloging plaatsvindt, duurzaam bouwen is daarvoor noodzakelijk.

In het Besluit Bodemkwaliteit (regelgeving Rijksoverheid) is o.a. geregeld welke stoffen wel en niet gebruikt mogen worden. Je kan bij het [Contactpunt Bouwproducten](#) nagaan of de door jouw gebruikte materialen voldoen aan de regelgeving. Het Waterschap Zuiderzeeland controleert of de gebruikte materialen geen schade toebrengen aan het oppervlaktewater. Neem bij twijfel altijd contact op met het [Waterschap Zuiderzeeland](#).

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

Om het waterbeheer goed te kunnen uitvoeren stelt het Waterschap eisen aan bijvoorbeeld de oeverafwerking en steigers en dien je in sommige gevallen een '[vergunning](#)' aan te vragen. In de meeste gevallen (bijvoorbeeld het plaatsen/aanpassen van een eenvoudige steiger aan en/of over het water) volstaat echter een '[melding](#)'.

2.1.5. Toekomstige kavels in nieuwe fases

(geldt ALLEEN voor de kavels in Veld 16 en toekomstige (bouw)velden)

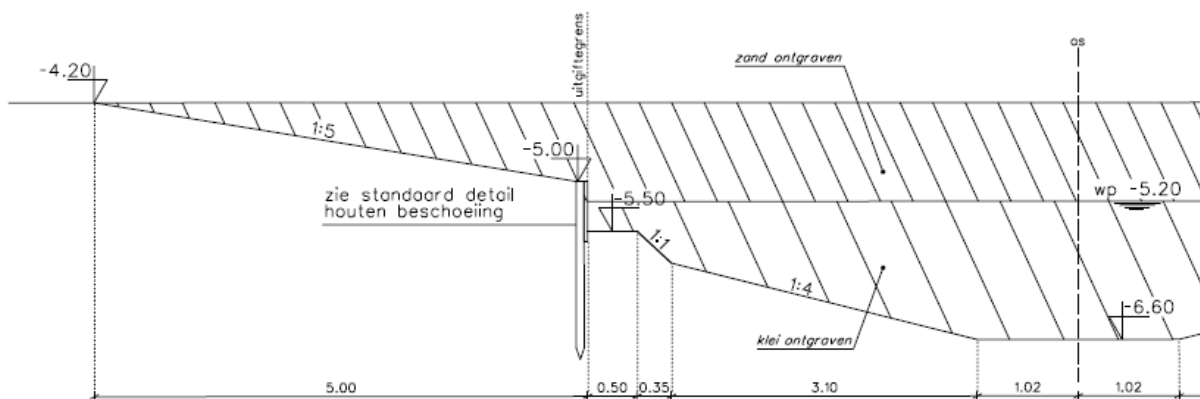
Voor de kavels in Veld 16 en de toekomstige (bouw)velden die grenzen aan het water, geldt dat deze worden uitgegeven tot en met de oeverbeschoeiing.

Op de kavels (welke gelegen zijn aan het water) zullen natuurlijke oevers worden aangelegd. Dit wil zeggen dat er een geleidelijke overgang is van het water naar het land. Meestal gebeurt dit in combinatie met een taludhelling van 1:5 of flauwer (zie doorsnedetekening op de volgende pagina). Er mag niet in/op het talud worden gebouwd en het talud mag ook niet uitgevuld/ opgehoogd of ontgraven worden.

De gemeente legt op haar kosten een oeverbeschoeiing aan, welke het water en de talud van elkaar scheiden en welke in eigendom wordt overgedragen aan de koper. Voor deze natuurlijke oevers inclusief oeverbeschoeiing, geldt dat ze door de kaveleigenaar in stand gehouden en onderhouden moeten worden. In de koopovereenkomst van je kavel vind je alle bepalingen hierover.

8

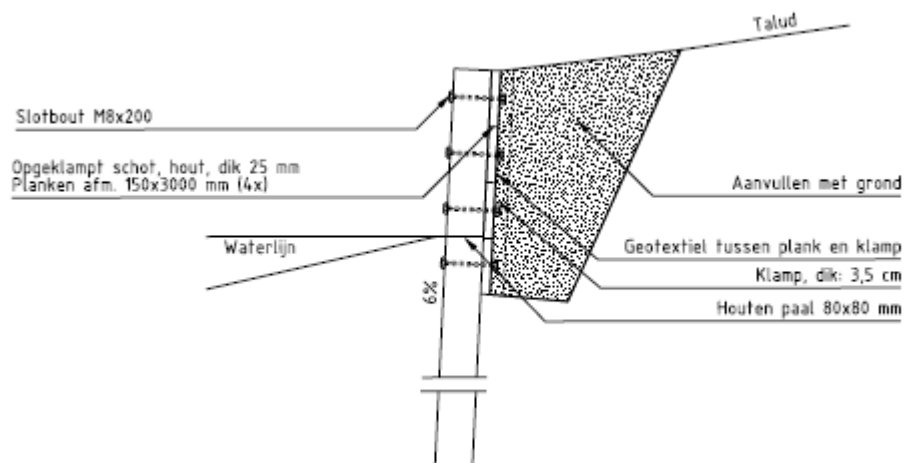
De oeverbeschoeiing is als volgt opgebouwd:



Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

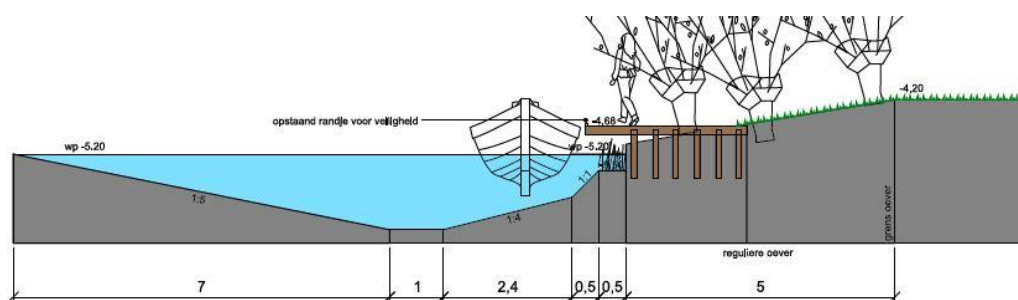
Disclaimer: Deze bijlage is een hulpmiddel met relevante informatie voor (zelf)bouwers en is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. De inhoud kan als gevolg van nieuwe inzichten gewijzigd of aangevuld worden. Er kunnen aan dit document geen rechten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

3 april 2023.



* materialisering van de beschoeiing wordt duurzaam (zoals hout of gerecycled plastic).

Er worden door de gemeente vlonders aan de (eerder genoemde) uitgeefbare oevers gerealiseerd. Deze vlonders zullen uniform uitgevoerd worden qua grootte en materiaal (de technische uitvoering moet nog uitgewerkt worden, maar zal vergelijkbaar als onderstaande tekening zijn).



De positie van deze vlonders is vastgelegd en kan worden ingezien via het betreffende inrichtingsplan (dit document is via de [Kavelkaart](#) te bekijken). De vlonders worden net als de oeverbeschoeiing aangelegd tijdens het bouwrijp maken van het gebied door de gemeente. Je bent als koper zelf verantwoordelijk dat de vlonder en oeverbeschoeiing tijdens de bouw van uw woning niet beschadigd raken. De kaveleigenaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het onderhouden van de vlonder. In de koopovereenkomst van je kavel vind je alle bepalingen hierover.

2.1.6. Vaartuigen in het openbaar water

Het is toegestaan om in het openbaar vaarwater een boot aan te leggen aan je oever/steiger als de doorvaart niet kleiner wordt dan 5 meter breed.

Omdat de diepte van de watergangen circa 1 meter is, er daarnaast onderwater taluds aanwezig zijn en de hoogte van de onderkant van aanwezige bruggen in dit gebied gemiddeld 1,50 meter zijn, kunnen niet alle boten gebruik maken van het vaarwater.

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

Open toer- en visboten met de volgende afmetingen kunnen gebruik maken van het vaarwater in Nobelhorst:

- lengte 3,5 – 5,0 meter;
- breedte 1,5 – 2,0 meter;
- diepte 0,2 – 0,5 meter;
- hoogte 1,0 – 1,3 meter.

Het is goed om te beseffen dat de diepte vanuit de beschoeiing/oever beperkt is waardoor het vaarwater dus niet geschikt is voor grotere boten.

2.2. Beschermingsgebied grondwater

Het plangebied Nobelhorst is geheel gelegen in grondwaterbeschermingsgebied genaamd 'gedeelte Zuidelijk Flevoland'. De [Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek \(OFGV\)](#) is verantwoordelijk voor de uitvoering in het gebied.

2.2.1. Boringsvrije zone

Het grondwater in de ondergrond van Nobelhorst 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 Nobelhorst 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 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.

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

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.*

3. 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 en inritten aangelegd worden. In Nobelhorst vindt daarnaast op diverse manieren participatie plaats over delen van de openbare ruimte. Dit gebeurt specifiek voor bijvoorbeeld de inrichting van de buurtkavel, speelplekken en grotere openbare gebieden.

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.

3.1. Hagen

Een kenmerk van de inrichting van Nobelhorst 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. De hagen worden op kavels geplaatst waarbij de stam circa 40 cm uit de erfgrans geplant wordt. De hagen worden eigendom van de kavelkopers. Als eigenaar van de kavel ben je na de aanleg zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding ervan. De haag wordt aangeplant als de bouwwerkzaamheden en de definitieve inrichting van het gebied gereed zijn.

Gezien de plaatsing van de haag afhankelijk is van de vordering van bouwwerkzaamheden in het gebied en ook het plantseizoen, kan het langer duren voordat de gemeente de haag aanplant. Het is toegestaan om voor de tussenliggende periode een andere levende (tijdelijke), natuurlijk groeiende erfafscheiding en/of een begroeid hek/rek te plaatsen. Hou er dan qua ruimte wel rekening mee dat de hagen later ook nog geplaatst worden (zet de erfafscheiding dus niet te dicht tegen de erfgrans aan). 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 en te onderhouden.

*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 Nobelhorst

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.

3.2. Bomen

Voor Veld 16 en toekomstige (bouw)velden is een belangrijk ontwerpuitgangspunt geweest, om een woongebied te creëren met extra groene profielen, zodat de buurt een groene uitstraling heeft. Het aanplanten van bomen in groenstroken en straatprofielen, het beschikbaar stellen van “huisbomen” op bepaalde kavels en groene natuurlijke oevers, dragen hieraan bij. Daarnaast worden door de gemeente op de kavels aan het water op de kavelgrenzen, in het talud, jonge knotwilgen geplant, om zo natuurlijke erfafscheidingen te creëren. De extra aanplant van bomen draagt bij aan de aanpassing aan klimaatverandering. De bomen geven schaduw (bestrijding van hittestress) en zijn belangrijk voor flora en fauna.

In afwijking van de gebruikelijke richtlijnen worden in (onder andere) veld 16 bomen en toekomstige (bouw)velden dichterbij dan 2 meter van de erfgrans aangeplant. Op het inrichtingsplan zie je de zorgvuldig gekozen soortkeuze en locaties van de bomen. Er is rekening gehouden met schaduwwerking om overlast te voorkomen. De bouwvlakken liggen daarom ook op enige afstand van de voorzijde kavelgrens.

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. Maar hou er rekening mee dat dit niet altijd mogelijk is vanwege het plantseizoen. Je kan te zijner tijd bij de Kavelwinkel nagaan of een specifieke planning al bekend is.

3.3. Oeveronderhoud

Waterschap Zuiderzeeland onderhoudt de openbare watergangen binnen de bebouwde kom. Dit onderhoud bestaat uit het maaien en baggeren van de watergang, het verwijderen van vuil uit de watergang en het onderhoud aan de oeverconstructie (in geval deze niet eigendom is van een particulier) als dat nodig is. Een aantal keren per jaar controleert het waterschap of de watergangen in Flevoland vrij van begroeiing zijn gemaakt, dit wordt ‘de schouw’ genoemd. Online kan je de [schouwkaart](#) bekijken en (indien van toepassing) ook het aantal keer dat er gemaaid wordt.

De (meeste) zelfbouwers aan het water zijn eigenaar van de oeverbeschoeiing en zullen daarom zelf zorg moeten dragen voor het onderhoud ervan. Waterschap Zuiderzeeland controleert met regelmaat of de oeverconstructies/beschoeiing nog in goede staat verkeren. In geval er gebreken geconstateerd zijn, zal je deze moeten (laten) verhelpen.

4. ENERGIE

Nobelhorst 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.

Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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.

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.

5. SPECIFIEKE BEPALINGEN

5.1. Buurtschap

Wanneer je in Nobelhorst gaat wonen, word je automatisch lid van een buurtschap. Hiermee krijg je de mogelijkheid om zelf een deel van je eigen buurt en leefomgeving te beheren en vorm te geven. Bewoners in een buurtschap krijgen hun eigen buurtkavel van ca. 1.000 m² voor bijvoorbeeld een moestuin, een kas, minitheater, buurtschuur, voedselbos, speelplaats, of iets dergelijks. Een buurtschap geeft je dus een stem in de invulling van de buurtkavel, maar ook draagt het bij aan de sociale contacten met jouw (directe) buren. Daarnaast kun je als buurtschap ook samen diensten of producten inkopen. Naast activiteiten die binnen het buurtschap plaatsvinden, bundelen de buurtschappen in Nobelhorst ook regelmatig hun krachten. Zo organiseren ze bijvoorbeeld jaarlijks de sinterklaasintocht.

Op dit moment zijn er 4 buurtschappen:

Buurtschap Midden (velden 1, 2, 3 en 5): www.buurtschapnobelhorst.nl

Buurtschap Noord (velden 8, 10, 11 en 13): www.nobelhorst-noord.nl

Buurtschap Zuid (velden 4, 6, 7 en 9): www.nobelhorst-zuid.nl

Buurtschap de Vallei (velden 14 en 15). Omdat dit buurtschap recentelijk is opgericht, is hier nog geen website voor. Mocht je je hiervoor willen aanmelden, dan kan je een e-mail sturen naar: buurtschapdevalleinobelhorst@almere.nl.

Het buurtschap voor veld 16 (en deels veld 17), moet nog opgericht worden.

Je wordt automatisch lid van je buurtschap als je je kavel op je naam laat zetten (overdraagt) bij de notaris. Op dat moment voldoe je het entreegeld, vervolgens ga je een maandelijkse bijdrage betalen vanaf het moment dat je ingeschreven staat op je nieuwe adres. Deze maandelijkse contributie is voor het gebruik en onderhoud van o.a. de buurtkavel.

5.2. 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 Nobelhorst wordt PMD, papier en gft van eengezinswoningen ingezameld door middel van reguliere afvalbakken/inzamelcontainers. Voor appartementen worden ondergrondse of bovengrondse inzameldepots aangelegd.

Restafval van eengezinswoningen wordt ook via ondergrondse containers voor restafval ingezameld. 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, [vanaf 's avonds 20:00 uur](#), 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 aanbiedingsplekken voor afvalbakken wijzigen als dit noodzakelijk is voor een goede afvalinzameling

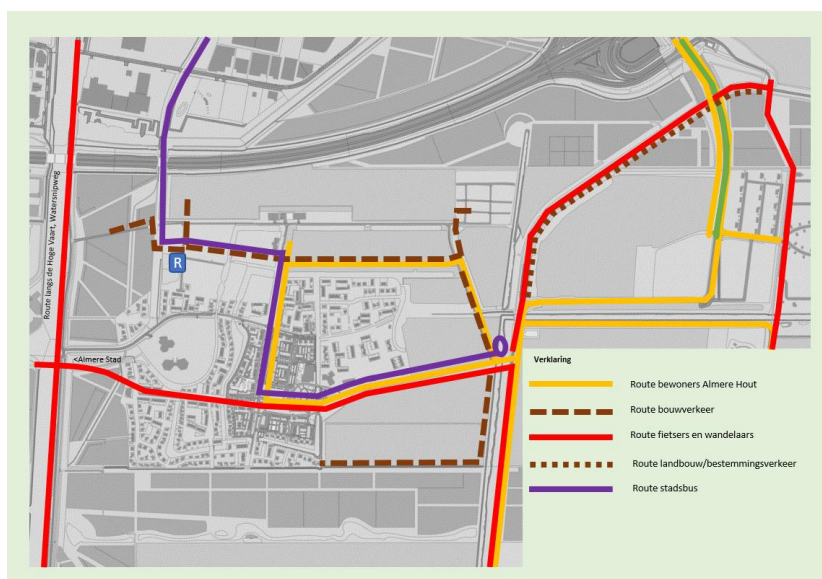
Het afval afkomstig van verhuizingen kan worden aangeboden bij het dichtstbijzijnde recyclingperron (vuilstort) of maak een grofvuilafpraak via de [website](#) van de gemeente.

6. AAN- EN AFVOERWEGEN TIJDENS DE BOUW

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen, bedoeld voor de duur van de bouwperiode. Voor deze bouwwegen wordt een betonklinkerverharding gebruikt. De toegangswegen naar de bouwplaats worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden. 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.

Een deel van Nobelhorst is voorzien van de definitieve inrichting, schades aan deze inrichting dienen voorkomen te worden. In het vierde kwartaal van 2021 is gestart met de definitieve inrichting van de Marie Curielaan en de Nobellaan. De verwachting is dat er 18 maanden nodig zijn om dit af te ronden, maar dit is afhankelijk van vele verschillende factoren en kan daarom wellicht langer in beslag nemen. De betreffende wegen zullen gedurende de werkzaamheden worden afgesloten. De alternatieve route staat op de onderstaande kaart in het bruin aangegeven. Zodra de definitieve inrichting aanwezig is, is de alternatieve route voor bouwverkeer verplicht.

14



Gebied specifieke bijlage Nobelhorst

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 april 2023.