

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN EUROPAKWARTIER WEST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Europakwartier West. Samen met de basisinformatie, themabijlagen en het verwijzingsblad tarieven zelfbouw bevat dit document belangrijke informatie tijdens het zelfbouwproces. Alle documenten zijn te vinden op onze website ikbouwmijnhuisinalmere.nl/downloads. Voor meer informatie kun je terecht in de Kavelwinkel en op de website.

1. Kavel

1.1 Maaiveld (peil) en vloerpeil

Met het maaiveld (peil) duiden we de bovenkant van het aansluitende terrein aan. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. In Europakwartier is het voorlopig vloerpeil bij de kavels 'Scandinavië Kaap' bepaald op -2.45 NAP en bij de kavels 'Fantastisch met glas' op -2.55 NAP. Zie ook het kavelpaspoort. 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, m.a.w. het maaiveld is bewerkt 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.

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 eventuele tuin moet je daarom een gedeelte van je kavel nog ophogen met zand of zwarte grond.

De nog beschikbare kavels in Europakwartier zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand of 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.

Het nader te bepalen toekomstige straatpeil 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 Europakwartier West van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. 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](#)

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 Europakwartier West hebben te maken met een geluidsbelasting op de gevel door wegverkeer waardoor de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. 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 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.

2.2 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 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, container opstelplaatsen, 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 mei). 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.

3. Energie: stadsverwarming (NUON)

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

NUON 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.

4. Aan- en afvoerwegen tijdens de bouw

Op onderstaande tekening is aangegeven waar de aan- en afvoerwegen liggen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

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.



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