

GEBIEDSSPECIFIEKE ASPECTEN EUROPAKWARTIER OOST (kavels EK04050- EK04057)

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Europakwartier Oost.

1. Kavel

1.1 Maaiveld (peil) en vloerpeil

Het maaiveld (peil) - de bovenkant van het aansluitende terrein - ligt in Europakwartier Oost niet 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 op het inrichtingsplan vermeld. De definitieve hoogte wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning. Wij raden aan dit minimaal aan te houden i.v.m. (huis)aansluitingen.

1.2 Bouwrijpekavels

De gemeente maakt de kavels bouwrijp, daarmee wordt bedoeld dat het maaiveld bewerkt is zodat met de bouw van de woning kan worden begonnen. De gemeente legt bijvoorbeeld de riolering aan in openbaar gebied de nutspartijen leggen het elektriciteitsnetwerk en warmtenetwerk aan. Ook worden bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen.

De kavels in Europakwartier Oost zijn bij notarieel transport bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand of grond. Omdat de vloerpeilen en straatpeilen variëren, varieert ook de afwerkhoogte van de kavels. Onderaan dit document zijn 2 tekeningen weergegeven. Op tekening 1 zijn de gemiddelde peilhoogtes aangegeven waarop de kavels worden opgeleverd voor de bouw. Op tekening 2 zijn de peilhoogtes van het openbaar gebied en achter-/zijpaden aangegeven in de definitieve situatie ofwel wanneer alles is aangelegd, op deze peilen zal met de woning en bij de aanleg van de tuin moeten worden aangesloten.

Zoals op tekening 1 is te zien wordt, kavel EK04056 (deels) voorzien van een ca. 50cm (bovengronds) hoge keerwand i.v.m. de aansluiting op de achter gelegen tuinen van de projectmatige woningen en het lager gelegen achter-/zijpad. Deze keerwand staat op de kavel en wordt in eigendom aan de koper overgedragen. Daarmee komt het beheer en onderhoud van de keerwand bij de koper te liggen. Wijzigingen aan de keerwand geschieden op eigen risico. Er dient bij de afwerking van de zuidelijke zijgevel en de fundering rekening te worden gehouden met het lager gelegen achter-/zijpad om te voorkomen dat de fundering 'bloot' komt te liggen.

Zoals op tekening 1 te zien is, wordt kavel EK04057 aan de achterzijde op een lager peil opgeleverd i.v.m. de overgang naar het lager gelegen achter-/zijpad en de lager gelegen aangrenzende tuinen van de projectmatige (souterrain) woningen. Het hoogteverschil is in de bouwrijpe situatie tijdelijk middels een talud opgelost. Bij oplevering van de woning en de definitieve aanleg van de tuin(en) en het achter-/zijpad dient de koper rekening te houden met deze hoogteverschillen en deze op eigen kavel op te lossen. Er dient bij de afwerking van de zijgevels en fundering rekening te worden gehouden met het lager gelegen achter-/zijpad en aangrenzende tuinen van de projectmatige (souterrain) woningen om te voorkomen dat de fundering 'bloot' komt te liggen.

Voor de aanleg van een tuin kan het zijn dat je een gedeelte van je kavel nog moet ophogen met zand of zwarte grond.

De kavel dient te worden geaccepteerd in de staat waarin deze zich bevindt bij notarieel transport. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd. De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de bodemkwaliteitskaart door de omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. De gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. Voor informatie over de bodemkwaliteit raadpleeg je de [bodemkwaliteitskaart](#).

Het toekomstige straatpeil aan de voorzijde van de kavel wordt na oplevering van de woningen 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 Oost van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@dalmere.nl.

1.3 Riolering en drainage

In het gebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel voor hemelwater en vuilwater. Er dienen vanuit de woning twee verschillende aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel aan de straatzijde/ voorzijde gerealiseerd te worden. De aansluitpunten worden ca. 1 meter onder het definitieve straatpeil aangeboden.

Indien er sprake is van een lager gelegen achtertuin dient hier rekening mee te worden gehouden bij de dimensionering van de riolering, drainage en aansluiting op de hemelwaterafvoer. Zie ook themabijlage '[Grondwater, waterafvoer en ontwatering van de kavel](#)'.

De hemelwaterafvoer vanuit de achter-/ zijpaden dient separaat te worden aangesloten, zie ook paragraaf 2.3 'Achterpaden'

2. Rondom de kavel

2.1 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 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 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.

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 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 van jouw woning altijd tijdig voorafgaande aan de heiwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van jouw woning contact te laten leggen met de gemeente om de meest geschikte situatie te bepalen. Meer informatie is verkrijgbaar bij afdeling VTH.

2.3 Achterpaden

Een aantal kavels zal grenzen aan achter- en zijpaden zoals aangegeven op tekening 3 onderaan dit document.

Voor de kavel EK04050 geldt dat de grond voor het aangrenzende achter-/zijpad (het rood gearceerde vlak 1 op tekening 3) voor de helft in eigendom aan de kavelkoper wordt overgedragen (zie ook de uitgiftetekening). De kavelkoper dient voor eigen rekening en risico en in overleg met de aangrenzende eigenaren zijn deel in dit achter-/zijpad op de aangegeven peilhoogtes aan te leggen. Dit geldt zowel bovengronds als ondergronds

inclusief kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem. De eigenaren dienen het achter-/zijpad zelf te onderhouden, te beheren en in stand te houden. Er geldt een recht van overpad voor de percelen gelegen aan het achter-/zijpad, het dient dan ook te alle tijden vrij toegankelijk te zijn. De kavelkoper dient toe te staan dat er door de eigenaren van de nabij gelegen percelen, waar zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, via het (ondergrondse) afwateringssysteem van de kavelkoper kan worden aangesloten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomsten en notariële/leveringsakten. De kavelkopers dienen voorafgaand aan de aanleg van het achter-/zijpad het ontwerp (dimensionering) van het afwateringssysteem af te stemmen met de gemeentelijke projectleider realisatie voor Europakwartier Oost van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.nl

Voor de kavel EK04050 geldt dat het blauw gearceerde aangrenzende achter-/zijpad (vlak 2 op tekening 3) wordt aangelegd door de aangrenzende kaveleigenaren. De kavelkoper krijgt een recht van overpad op dit achter-/zijpad. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst en aktes.

Voor de kavels EK04056 en EK04057 geldt dat het tussen gelegen achter-/zijpad (het oranje gearceerde vlak 3 op tekening 3) wordt aangelegd door de ontwikkelaar van de aangrenzende en achtergelegen projectmatige kavels en in eigendom komt van deze projectmatige kavels. De kavelkopers krijgen een recht van overpad op dit deel van het achter-/zijpad. Mocht er op termijn onderhoud aan dit deel van het achter-/zijpad benodigd zijn, dragen de kavelkopers voor een evenredig aandeel bij in de kosten. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst en notariële/leveringsakten.

Voor kavels EK04056 en EK04057 geldt dat het groen gearceerde nader uit te werken achter-/zijpaden en binnengebied (vlak 4 op tekening 3) wordt aangelegd door de ontwikkelaar van de aangrenzende en achterliggende projectmatige kavels en in eigendom komt van deze percelen. De kavelkopers kunnen dit deel enkel betreden voor noodzakelijk onderhoud aan erfafscheidingen en wordt mogelijk afgesloten door middel van een poort.

3. Energie: stadsverwarming (Vattenfall)

In heel Almere Poort wordt, de warmtebehoefte geleverd door stadsverwarming van Vattenfall. In gebieden met stadsverwarming gebeurt koken meestal elektrisch.

Vattenfall is verantwoordelijk voor het plaatsen, het onderhoud en eventuele storingen van de installatie 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 debouw

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 verharding van de bouwwegen bestaat uit betonpuin en/of een betonklinkerverharding. De bouwwegen zijn ongeveer 4.50 meter breed en liggen veelal op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd. De gemeente behoudt zich het recht voor om hier op af te wijken.

5. Specifieke bepalingen

5.1 Archeologie

De Gemeente heeft geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied, zoals ook vastgelegd in het beleid. In het zuidwestelijke deel van Europakwartier Oost 1 ligt een scheepswrak. Er kunnen meer archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn in het plangebied die tijdens de bouw per toeval worden aangetroffen. Voor archeologisch waardevolle resten geldt een wettelijke meldingsplicht, je bouwer kan hier meer over vertellen. Bij de (eventuele) aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten kan dit de realisatie

van het bouwplan belemmeren dan wel vertragen. Als koper neem je alle van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht. Zo is het onder meer niet toegestaan om zonder of in afwijking van een vergunning bouwactiviteiten of werkzaamheden uit te voeren die behoudenswaardige archeologische waarden verstoren of in enig opzicht wijzigen. Zie ook de koopovereenkomst.

5.2 Afvalinzameling

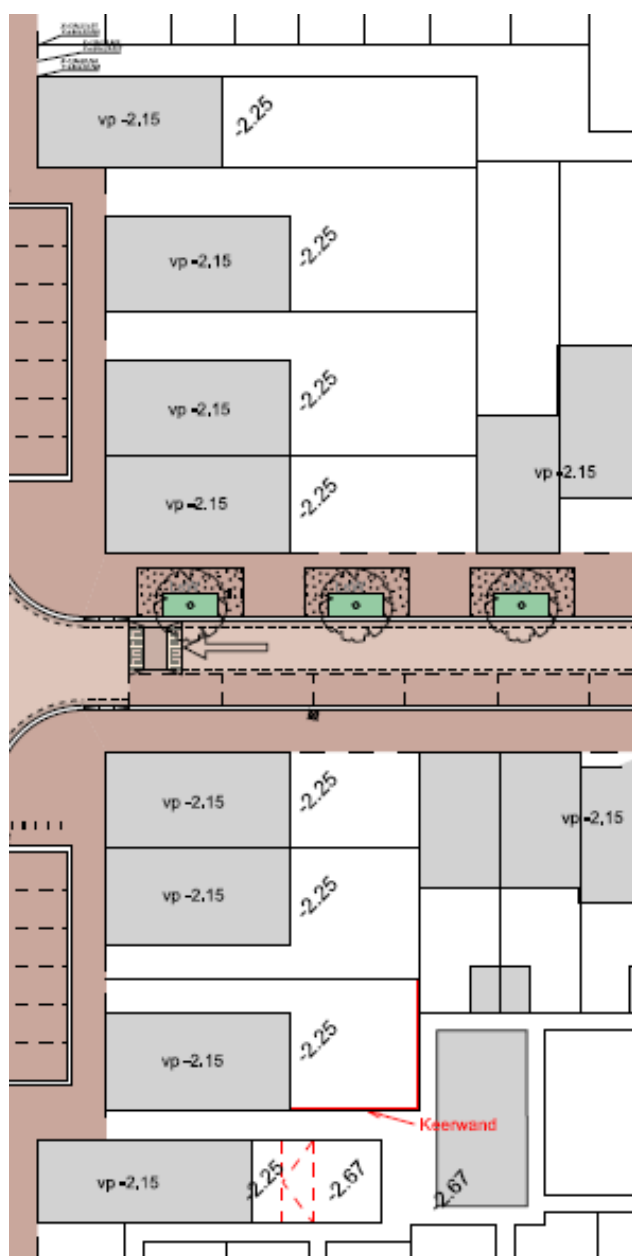
In Almere wordt afval gescheiden ingezameld en verwerkt. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de stad, en hergebruiken we afval weer als grondstof. In Europakwartier Oost 1 wordt de afvalinzameling via ondergrondse inzameldepots georganiseerd. Je kan de locatie van de inzameldepots tergvinden op het inrichtingsplan van het betreffende gebied (zie Kavelkaart).

5.3 Richtlijn architectuur

Om de uitstraling van het gebied te waarborgen, dient iedere bouwer – particulier en projectontwikkelaar – te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten. Voor zelfbouw is dit beschreven in de Kwaliteitsgids New Brooklyn. 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 samenhang qua stijl en materiaal en passend bij het thema.

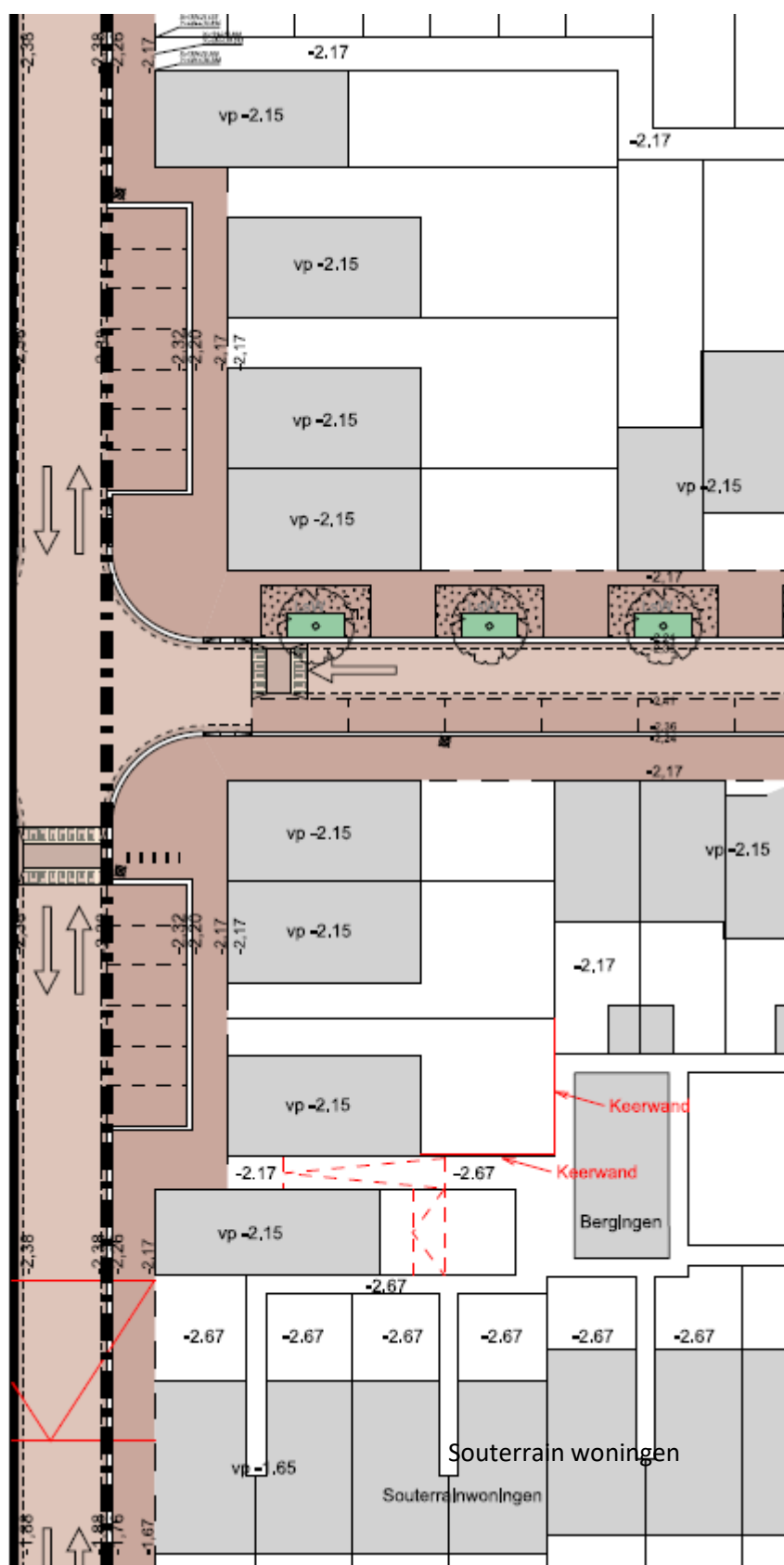
Disclaimer: Deze bijlage is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden niet worden uitgesloten. Er kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend.

Tekening 1. Opleverhoogtes bouwrijpe kavels



Gemiddelde opleverhoogtes NAP ('vp' is toekomstig vloerpeil van de woningen)

Tekening 2. Hoogtes achter-/zijpaden en openbaargebied in definitieve situatie



Tekening 3. Eigendom, aanleg en onderhoud achter-/zijpaden

