

GEBIEDSSPECIFIEKE ASPECTEN EUROPAKWARTIER OOST (kavels EK4064- EK4122)

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Europakwartier Oost. 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 handvat voor het zelfbouwproces, dat je op elk moment in het proces kan raadplegen.

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 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. (huis)aansluitingen.

1.2 Bouwrijpe kavels

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

Voor de aanleg van een tuin kan het zijn dat je een gedeelte van je kavel nog moet ophogen met zand of zwarte grond. Voor meer informatie hierover kan je het Handboek Zelfbouw raadplegen.

Op het inrichtingsplan staat het toekomstige straatpeil van het openbaar gebied en achter-/ zijpaden aangegeven in de definitieve situatie ofwel wanneer alles is aangelegd. Er zal op deze peilhoogtes met de woning en de tuin moeten worden aangesloten.

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 over het onderdeel "Bouwrijpe kavels" contact op met de projectleider realisatie voor Europakwartier Oost van de afdeling Gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of info@almere.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.

Zie ook themabijlage '[Grondwater, waterafvoer en ontwatering van de kavel](#)'.

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 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, ondergrondse inzameldepots, 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 ingerichte 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 gebouwd gaat worden, 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.

**Onder de Omgevingswet (en daaraan gekoppelde Wet Kwaliteitsborging) veranderen de rollen, zie voor meer informatie [‘Zelf bouwen – omgevingswet’](#).*

2.3 Achterpaden

De kavels grenzen aan achter- en zijpaden zoals aangegeven op het kavelpaspoort en inrichtingsplan. Op de uitgiftetekening staat aangegeven welk deel van het achter-/ zijpad in eigendom wordt overgedragen, in de meeste gevallen gaat het om de helft van het aangrenzende achter-/zijpad. De gemeente legt het achter-/ zijpad in zijn geheel, inclusief een eventueel ondergronds (hemel)afwateringssysteem, op de aangegeven peilhoogtes aan. De eigenaren dienen het achter-/zij pad zelf te onderhouden, te beheren en in stand te houden. Er geldt een recht van overpad voor de percelen gelegen aan het achter-/ zijpad en het dient dan ook te alle tijden vrij toegankelijk te zijn. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomsten en notariële/leveringsakten.

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 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 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 hierop 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 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.