

## GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN OLYMPIAKWARTIER WEST

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied De Laren. 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 [ikbouwijnhuisinalmere.nl/downloads](http://ikbouwijnhuisinalmere.nl/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 vanwege het karakter van het glooiende duinlandschap in Olympiakwartier West niet op één hoogte. Ook het vloerpeil varieert in dit gebied om die reden. Onder vloerpeil verstaan we de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Het voorlopig vloerpeil staat vermeld in het kavelpaspoort, of kun je opvragen bij de Kavelwinkel. 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.

In het kavelpaspoort staat vermeld wanneer verwacht wordt dat de grond bouwrijp is. De definitieve datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand. 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](http://www.almere.nl/dienstverlening/vergunningen/rioolaansluiting-aanvragen). Neem voor vragen contact op met de projectleider realisatie voor Olympiakwartier West van het team gebiedsontwikkeling, te bereiken via het algemene telefoonnummer 14036 of [info@almere.nl](mailto: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](mailto: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](#)

#### 1.3 Mogelijkheid samenvoegen en/of splitsen

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 het Olympiakwartier West is op dit moment het bestemmingsplan Almere Poort uit 2007 van kracht. Via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) is dit bestemmingsplan in te zien. Daarnaast is een uitwerkingsplan opgesteld, het [Concept ontwerp UWP Olympiakwartier West](#). Dit uitwerkingsplan bestaat uit 2 delen en bevat de planregels, verbeelding en toelichting die gelden voor bouwplannen in het plangebied Olympiakwartier West. Het [Concept ontwerp UWP Olympiakwartier West](#) dient als ruimtelijke onderbouwing toegevoegd te worden bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

Voor Almere Poort is ook een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, bestemmingsplan Stadstuinen Poort en Duin. Wanneer dit nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden is het beschikbaar via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Vanaf dat moment worden bouwplannen getoetst aan dit nieuwe bestemmingsplan. Olympiakwartier West heeft in het plan de bestemming woongebied 3, waarmee de planregels uit het [Concept ontwerp UWP Olympiakwartier West](#) zijn overgenomen.

## 2. Rondom de kavel

### 2.1 Geluid

Vanwege het verkeer op de Demetrius Vikelaslaan, Olympialaan, Poortdreef en het spoor moet bij een aantal kavels rekening worden gehouden met de geluidbelasting door verkeerwegen en/of de spoorweg die hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB vanwege railverkeerslawaaai. Mogelijk dienen extra geluidwerende maatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld dikker glas of geluidwerende ventilatieroosters (suskasten). Voor zover relevant vermeldt het kavelpaspoort de geluidbelasting waarop de maatregelen moeten worden afgestemd. Voor een aantal kavels geldt dat de geluidbelasting hoger is dan de maximaal vast te stellen hogere waarden van 58 dB voor het wegverkeer of 68 dB voor de spoorweglawaaai. In dat geval moeten specifieke maatregelen worden genomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een 'akoestische berekening' worden ingediend waaruit blijkt dat de geluidsisolerende maatregelen voldoende zijn. Bij de Kavelwinkel kun je eventueel een afspraak maken met onze geluidsadviseur voor gedetailleerde informatie.

### 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 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 afdeling VTH.

## 3. Openbare ruimte

De kavels liggen in het gebied Zandpoort, Olympiakwartier West. Olympiakwartier West maakt onderdeel uit van het gebied Stadstuinen. Het ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort Oost geeft de wijk haar uitgangspunten mee. Stadstuinen is in Almere het eerste gebied dat wordt ontwikkeld volgens de principes van Growing Green Cities. Een gebied waar het stadslandschap centraal staat om te werken naar een gezonde, productieve, biodiverse en eetbare stad. De thema's feeding en energyzing komen in het Olympiakwartier West in de openbare ruimte tot uiting door een eetbaar landschap en het slim omgaan met water in het gebied, zodat energie gewonnen kan worden.

### 3.1 Oppervlakkig hemelwaterafvoer

Olympiakwartier West 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 gebied afgevoerd naar zogenaamde wadi's (infiltratiegreppels). Bij extreme neerslag wordt het regenwater via het maaiveld afgevoerd richting de grachten. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een aparte vuilwaterriool afgevoerd.

Een wadi is een lager gedeelte in het openbaar gebied waarin de eerste hoeveelheid water op het niveau van het maaiveld wordt geborgen. De wadi's worden door de gemeente aangelegd en onderhouden. Voordelen van wadi's:

in de droge perioden kan worden er gerecreëerd, in natte perioden kan het regenwater tijdelijke ergens worden geborgen waar het geen overlast kan veroorzaken en het water schoon naar de grachten kan stromen.

Als het regenwater vanuit de wadi in de goed doorlatende bodem is gezakt, wordt het vervolgens via het gemeentelijk ontwateringssysteem afgevoerd richting het oppervlaktewater. Voor afvoer van grondwater is een drainage verzamelleidingstelsel aangelegd. Hier wordt het gemeentelijk drainage stelsel op aangesloten, maar ook door o.a. de NUON verplichte drainage op de uitgeefbare kavels. De verantwoordelijkheid voor onderhoud van het gemeentelijk drainage ligt bij de gemeente. Die van de kavels, bij de kaveleigenaren.

Dit betekent in de praktijk dat alle neerslag die op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden opgevangen en verzameld en aangeleverd bij de perceelgrens. Daar wordt het grondwater door middel van een drain ondergronds aangesloten op het gemeentelijk drainageverzamelleidingstelsel. Hier moet in het ontwerp van de woning en de inrichting van de kavel rekening mee gehouden worden. In de [themabijlage 'grondwater, waterafvoer en ontwatering van de kavel'](#) staan de specifieke eisen waaraan het drainagesysteem moet voldoen. Aan de aansluiting op het gemeentelijk drainagestelsel zijn kosten verbonden, deze vind je in het [verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#).

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen voorkomt dat regenwater en het grachtenwater 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.

### 3.2 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, 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 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.

## 4. Energie

### 4.1 Ambitie energie neutrale wijk

Naast de genoemde principes van Growing Green Cities is de ambitie uitgesproken om de gebouwen in Olympiakwartier West energieneutraal op te leveren, vooruitlopend op het landelijke beleid.

We gaan op weg naar energieneutraal. Met warmte is je woning al op die ontwikkeling voorbereid. Wat nog wel moet gebeuren is dat je je woning op het vlak van elektra energieneutraal maakt. Door zelf op te wekken op het dak en op te slaan bijvoorbeeld in batterijen (per woning op per blok in een buurtbatterij). Natuurlijk moet je woning voldoen aan de huidige eisen vanuit het bouwbesluit wat betreft isolatie en EPC.

### 4.2 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 CO<sub>2</sub> uitstoot dan gasgestookte cv-ketels. In Almere Poort is de CO<sub>2</sub> 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 begin 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 Olympiakwartier West wordt de afvalinzameling via ondergrondse inzameldepots georganiseerd.

### 5.2 Richtlijn architectuur

Het landschap is de drager van het gebied en vormt het karakter. Het strand en de duinen lopen vanuit de kustzone door tot het spoor. De materialen, kleuren en beplanting verwijzen naar een glooiend duinlandschap. Om de uitstraling van het gebied te waarborgen dient iedere bouwer - particulier, projectontwikkelaar en woningbouwcorporatie - te voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals beschreven in het [Beeldkwaliteitsplan Wakker worden in Zandpoort, Olympiakwartier West](#). In dit plan worden de beeldbepalende elementen en de sfeer voor de wijk beschreven. Het is een richtinggevend document met regels omtrent stijl, kleur en beeldbepalende details.

### 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.