

BIJLAGE HANDBOEK ZELFBOUW - HOMERUSKWARTIER

DEZE BIJLAGE HOMERUSKWARTIER BEVAT INFORMATIE DIE (ALLEEN) VAN TOEPASSING IS OP HET HOMERUSKWARTIER. DEZE BIJLAGE IS EEN AANVULLING OP HET BASISHANDBOEK ZELFBOUW, HET KAVELPASPOORT EN DE BROCHURES HOMERUSKWARTIER WEST (2007) EN HOMERUSKWARTIER OOST (2009).

Afwijkende (bouw)regels

Bestemmingsplan

Voor het Homeruskwartier geldt het bestemmingsplan Almere Poort (2007). U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij de frontoffice van afdeling VTH, naast de Kavelwinkel op het stadhuis of via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis zijn. Voor heel Almere Poort geldt dat maximaal 50% van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. In het bestemmingsplan kunt u vinden welke werkzaamheden onder deze regeling vallen. In het geval van kunst en kunstnijverheid geldt een maximum van 75%.

Welstand

De welstandscriteria zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2007. Deze is te downloaden via: www.almere.nl/leven_en_werken/wonen/welstand. Voor Homeruskwartier West geldt de basis toets (zie pagina 15 van de Welstandsnota 2007). In Homeruskwartier Oost is de welstandsnota niet van toepassing, er kan daar dus welstandsvrij worden gebouwd.

Geluidcontour

Verschillende kavels liggen binnen de geluidcontour van de Pampushoutweg en de entree weg naar het Homeruskwartier Oost. Deze vloeit voort uit het bestemmingsplan Almere Poort. Voor bebouwing binnen de geluidcontour moeten extra maatregelen genomen worden om geluidoverlast op te vangen. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de afdeling VTH.

Homeruskwartier Oost, Ik bouw in mijn tuin: splitsing in appartementsrechten

De kavels in de buurt 'ik bouw in mijn tuin' worden gesplitst in appartementsrechten. Dit betekent dat de eigenaren automatisch lid worden van een Vereniging van Eigenaren. In de splitsingsakte zijn een aantal belangrijke zaken beschreven, zoals de beschrijving van de buurt als geheel, een beschrijving van ieder 'afzonderlijk' gedeelte: de bouw kavels, een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het geheel en het splitsingsreglement. In dit reglement is omschreven hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten zijn geregeld en hoe het huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Bredere uitrit

U kunt een aanvraag indienen voor een bredere uitrit dan op het kavelpaspoort staat aangegeven. Dit kan alleen wanneer de geplande inrichting van het openbaar gebied dat toelaat. De gemeente brengt voor een bredere uitrit extra kosten in rekening. Deze treft u aan op het tarievenblad op de website.

Homeruskwartier West: oppervlakkig hemelwaterafvoer

In Homeruskwartier West is sprake van oppervlakkig hemelwaterafvoer. Op de website is het document 'Drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer' te downloaden. Hierin staat meer over de achtergrond van dit systeem en de specifieke eisen waaraan de hemelwaterafvoer moet voldoen.

Peilen en maaiveldhoogte

Homeruskwartier West

Het maaiveld (de aan te sluiten hoogte ter plaatse van het trottoir en de uitrit) kent in Homeruskwartier West, vanwege de aanleg van een systeem van oppervlakkig hemelwaterafvoer, verschillende hoogten. Om die reden verschilt ook het vloerpeil, (de hoogte van de begane grondvloer). U kunt uw vloerpeil opvragen via de Kavelwinkel.

Homeruskwartier Oost

Het maaiveld (de aan te sluiten hoogte ter plaatse van het trottoir en de uitrit) ligt in heel Homeruskwartier Oost op - 3.10 NAP. Daaronder ligt een zandpakket variërend in dikte. Het vloerpeil (de hoogte van de begane grondvloer) in deze gebieden is vastgesteld op - 2.85 NAP.

Taluds

Een flink aantal kavels van de buurten woonwerk, duurzaam (HKO) en bungalow (HKO) liggen aan het water. De kavel loopt met een talud in een bepaalde verhouding schuin af richting het water. De lengte van het talud staat aangegeven op het kavelpaspoort. De kant heeft een natuurlijke beschoeiing en wordt niet afgewerkt door de gemeente. De koper is verplicht om het talud te onderhouden. In het water mag niet worden gebouwd. Van een aantal kavels loopt het bouwvlak tot aan het water. In dat geval mag het bouwvlak tot aan de waterlijn worden bebouwd, en dient een goede afscheiding met het water gerealiseerd te worden.

Stadsverwarming (NUON)

In heel Almere Poort, dus ook in het Homeruskwartier, wordt stadswarmte geleverd; er is geen aardgas in Almere Poort. NUON gaat in Almere Poort gebruik maken van restwarmte van de Diemen centrale. De restwarmte verhit water, dat door een pijpleiding onder het IJmeer naar Almere Poort wordt gebracht. Gedurende de periode dat de installatie in Diemen nog niet gereed is, zorgt NUON voor tijdelijke aansluiting op voorzieningen in Almere. Met toepassing van deze methode wordt een CO2 reductie van meer dan 90% bereikt, een zeer hoge prestatie voor een nieuwbouwlocatie van de omvang van Almere Poort. Almere Poort draagt daarmee bij aan de klimaatdoelstelling om het broeikaseffect terug te dringen. De aansluitkosten zijn gebaseerd op dit systeem.

In de openbare weg worden distributieleidingen opgenomen die warmwater transporteren van het combinatiegebouw van NUON naar de (meterkast in de) woningen. Warmte wordt via een warmte-unit in de meterkast aan de woning geleverd. Stadswarmte wordt gebruikt voor zowel het verwarmen van de woning als het verwarmen van het warme tapwater voor de keuken en badkamer etc. In de meterkast van de woning plaatst NUON twee afsluiters waarop u uw verwarmingsleidingen kunt aankoppelen en plaatst NUON een warmte-unit waarmee warmte wordt uitgewisseld met de warmwater installatie in de woning ten behoeve van het warme tapwater. Het stadswarmtewater stroomt rechtstreeks door uw verwarmingsleidingen, de verschillende radiatoren en/of naar de vloerverwarmingselementen, maar wisselt voor het tapwater alleen de warmte uit. Het door NUON

aangeleverde water heeft een temperatuur van ongeveer 70 graden Celsius. Vanwege het systeem van stadsverwarming, waar de warmte elders wordt opgewekt, heeft u geen eigen cv-ketel nodig. Koken gebeurt 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 uw eigen installatie en bent u verantwoordelijk voor onderhoud, storingen, aanleg en installatie. U 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 uw koopovereenkomst. In het tarievenblad op de website vindt u de aansluitbijdragen.