

GEBIED SPECIFIEKE ASPECTEN HOMERUSKWARTIER

Als aanvulling op de kavelpaspoorten bevat dit document specifieke informatie die van toepassing is op het gebied Homeruskwartier. 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 ikbouwmiijnhuisinalmere.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 de oppervlakkige hemelwaterafvoer in Homeruskwartier West niet op één hoogte, zie ook 3.1. 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 kan 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.

Het voorlopig vloerpeil in Homeruskwartier Oost is vastgesteld op - 2.85 NAP.

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 Homeruskwartier zijn bouwrijp. Dit houdt onder andere in dat de kavels zijn opgehoogd met zand. De afwerkhogte 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 Homeruskwartier 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 Bouwen in of aan het water

Waterschap Zuiderzeeland beheert het water in de polders van Oostelijk en Zuidelijk Flevoland en de Noordoostpolder. Zodra je in of aan het water gaat bouwen kun je in aanraking komen met het Waterschap Zuiderzeeland. Om het waterbeheer goed te kunnen uitvoeren stellen zij eisen aan bijvoorbeeld de oeverafwerking en steigers en dien je bijvoorbeeld een 'watervergunning' aan te vragen. Meer toelichting bij onderstaande onderwerpen vind je in de themabijlage 'Waterschap Zuiderzeeland' en op de website zuiderzeeland.nl.

2.1.1 Afwerking oever en talud

Een aantal kavels in Homeruskwartier liggen direct aan het water. De kavel loopt met een talud schuin af richting het water, dit staat aangegeven op de tekening in het kavelpaspoort. De waterkant 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.

Bij 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 degelijke afscheiding met het water gerealiseerd te worden binnen de eisen van het waterschap.

2.2 Geluid

Vanwege het verkeer van de entreeweg naar Homeruskwartier moet bij een aantal kavels rekening worden gehouden met verkeersgeluid en dienen geluidswerende maatregelen – dikker glas of geluidwerende ventilatieroosters (suskasten) – te worden toegepast. Het kavelpaspoort vermeldt of de kavel binnen de geluidscontour valt. Het kan zijn dat de geluidbelasting hoger is dan 58dB. In dat geval moeten extra geluidreducerende maatregelen worden genomen. Neem voor vragen contact op met de Kavelwinkel.

3. Openbare ruimte

3.1 Oppervlakkig hemelwaterafvoer

In Homeruskwartier West is sprake van oppervlakkig hemelwaterafvoer, 'schoon' regenwater wordt gescheiden gehouden van het huishoudelijk afvalwater. Dit wordt gerealiseerd op verschillende manieren: het regenwater wordt bovengronds via de straat of goten afgevoerd naar zogenaamde wadi's (infiltratiegreppels), of het water zakt via een open verharding de ondergrond in, waar het vervolgens via het gemeentelijk drainagesysteem wordt afgevoerd naar de grachten.

Een wadi is een soort greppel in het openbaar gebied waarin de eerste hoeveelheid water wordt geborgen. Vanuit de wadi infiltreert het regenwater door de goed doorlatende toplaag naar een ondergrondse koffer. Vervolgens kan het water wegzakken in de ondergrond of wordt het afgevoerd naar de grachten. De wadi's worden door de gemeente aangelegd.

Dit betekent dat alle neerslag die op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden opgevangen en aangeleverd bij de perceelgrens, waar aangesloten dient te worden op het gemeentelijk drainagesetel. Hier moet in het ontwerp 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 drainagesetel 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. Dit staat ook in het kavelpaspoort vermeld. 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 kavelluitgifte. 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.

4. 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 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. Bepalingen per deelgebied

5.1 Specifieke bepalingen 'Het Vrije Veld'

De kavels 'Het Vrije Veld' die aan het water liggen worden geleverd inclusief talud en beschoeiing. De beschoeiing wordt eigendom van de koper, waarmee het beheer en onderhoud ook bij de koper ligt. Bij de bouw en de in gebruik name van de kavel zijn een aantal aandachtspunten van belang. Meer informatie vind je in het [Informatieblad Het Vrije Veld](#).

Daarnaast bevat dit blad informatie en bepalingen over het uiterlijk en de afwerking van erfafscheidingen en bergingen. En vanwege de ligging van het bouwvlak t.o.v. de waterlijn wordt bij een aantal kavels aan het water collectief geheid. Ook dit onderwerp wordt in het blad toegelicht.

5.2 Specifieke bepalingen 'Ik bouw in mijn tuin'

De kavels '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 privégedeelten zijn geregeld en hoe het huishoudelijk reglement eruit dient te zien. Alle documenten zijn beschikbaar via de Kavelwinkel.

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