

SCHUYTS
BOS

NATUURLIJK WONEN

Arnhem
GEMEENTE

The graphic features a yellow rectangular frame containing silhouettes of a bird in flight, a squirrel, a mole, and an owl. The text 'SCHUYTS' and 'BOS' is displayed in large, yellow, sans-serif capital letters. Below the main text, the words 'NATUURLIJK WONEN' are written in a smaller, blue, sans-serif font. On the right side of the frame, the logo for 'Arnhem GEMEENTE' is visible, consisting of the word 'Arnhem' in a large font and 'GEMEENTE' in a smaller font above a stylized tree icon.

FASE 2

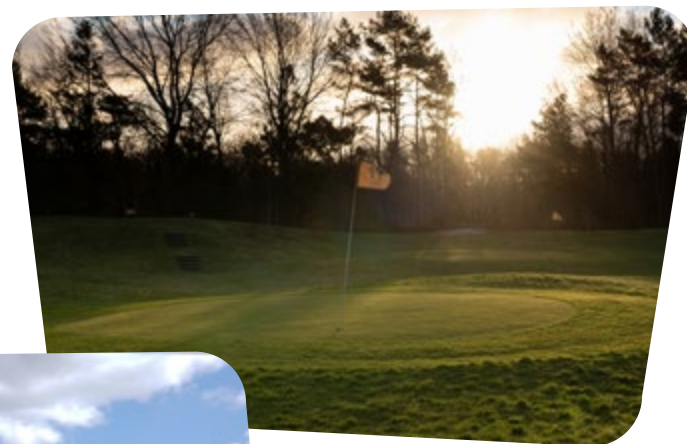
Inhoud

Wonen in het groen	1
De opzet van de buurt	5
Wat mag je bouwen?	7
Ontwerp en bouw: regels en afspraken	8
Verkoop en gebruik: regels en afspraken	12
En verder	13
Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur	14
Kavels, overzichtskaart	16
Start verkoop en daarna	17
Begrippenlijst	18



















In deze brochure worden specifieke begrippen gebruikt, die staan in *oranje en cursief* in de tekst. In de begrippenlijst op pagina 18 lees je daar meer over.

Wonen in het groen

Schuytgraaf is een stadsdeel met het beste van twee werelden. Het heeft de gezelligheid van 'stads wonen' en het gemak van wonen in een ruime buitenwijk. Het is ook een stadsdeel met veel aandacht voor klimaat, natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Zo is er bijvoorbeeld stadsverwarming en wordt er geen aardgas gebruikt.





-  Spoorbaan
-  Wegen
-  Fietspaden
-  Wandelpaden
-  Recreatiepaden
-  Bushalte
-  Treinstation Arnhem-Zuid
-  Wijkplattegrond
-  Water
-  Bos
-  Natuur
-  Recreatie
-  Sport
-  Scholen
-  Horeca
-  Veldnummers
-  Gezondheidscentrum
-  Plangrens Park Lingezegen

Golfbaan
Landgoed
Welderen

Schuyls Bos 23

HWC

Lingezegen

Centrum Arnhem
Ontsluiting A32

N37

Ontsluiting A32



Schuytgraaf is een stadsdeel met een opvallend eigen karakter. De buurten hebben allemaal een eigen gezicht en er is een grote variatie in woningen en straten. Een van de nieuwe buurtjes is Schuyts Bos. Deze buurt krijgt 23 bouwkvavels voor particuliere zelfbouw. Dit is echt een plek om je dromen van wonen in het groen te verwezenlijken.

Schuyts Bos krijgt een aangenaam woonklimaat: toekomstbestendig en klimaatadaptief. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke energiebronnen en herbruikbare materialen, het waterbeheer is toekomstbestendig en *natuurinclusief bouwen* krijgt een duidelijke plaats.




ARTIST'S IMPRESSION

Schuyts Bos grenst direct aan Park Lingezen en aan het landelijk gebied van de Betuwe. Er zijn verschillende wandel-, kano- en fietsroutes voor een heerlijke dag in de natuur. Maar Schuyts Bos bevindt zich ook op korte afstand van alle gemakken van de stad: horeca, winkels, scholen en sportfaciliteiten.



De opzet van de buurt

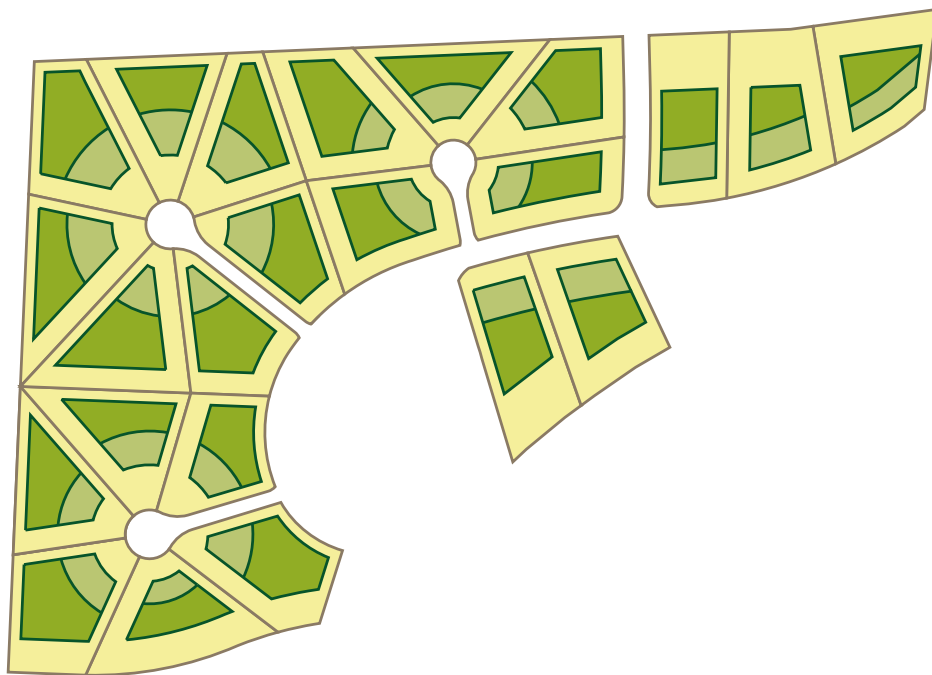


Schuyts Bos wordt een ontspannen buurt, de straten worden ingericht als 30 km-zone waar ook fietsers en wandelaars gebruik van kunnen maken. De 23 kavels van Schuyts Bos zijn verdeeld over 5 ruime 'boskamers'. Deze kamers zijn ingepast tussen het aanwezige groen, een eikenlaantje en eendenpoel. Verkeerskundig is Schuyts Bos eenvoudig van opzet. Een landschappelijk ingerichte slingerweg vormt de ontsluitingsweg en krijgt inritten naar de kamers. De straten in Schuyts Bos zijn 6,5 meter breed en bestaan uit een verharde rijstrook van 4,5 meter met aan één kant een strook van ruim 2 meter gras. Bezoek kan parkeren op de grasstrook langs de straten, deze parkeervakken worden gemaakt van grasbeton en zijn voorzien van hoekpunten en een P-tegel.



Wat mag je bouwen ?

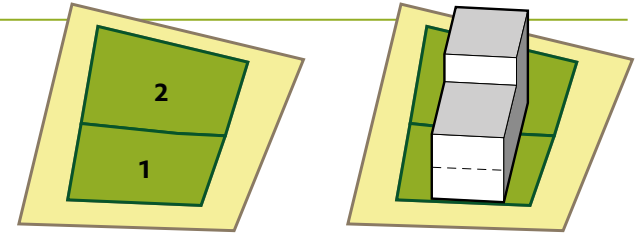
In Schuyts Bos is ruimte voor 23 vrijstaande woningen op ruime kavels. Hoe je woning eruit komt te zien en hoe de woning is ingedeeld bepaal je voor een belangrijk deel zelf. Er geldt wel een aantal regels en afspraken voor bouwen en wonen in Schuyts Bos.



Zo zijn er regels over de bouw van woningen die voor iedereen gelden. Bijvoorbeeld wettelijke eisen en bepalingen zoals het *bouwbesluit*, het *bestemmingsplan* en de eisen van Welstand. Ook gelden nog enkele afspraken en regels specifiek voor de kavels op deze plek. Deze gaan over het ontwerp, de bouw en het gebruik van de woning.

In deze brochure geven we een korte samenvatting en uitleg van de regels en afspraken. Uiteindelijk worden ze allemaal vastgelegd in de koopovereenkomst. Op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos kun je een (concept-) koopovereenkomst lezen en vind je meer over onderwerpen als het bestemmingsplan en het bouwbesluit.

Ontwerp en bouw: regels en afspraken



De regels en afspraken voor deze kavels zijn in het kort de volgende:

- In Schuyts Bos wordt onder architectuur gebouwd. Dit betekent dat de woning door een *architect* specifiek voor de locatie Schuyts Bos moet worden ontworpen. U kunt deze architect zelf kiezen.
- De kavels hebben een woonbestemming. Een derde deel van de woning mag worden gebruikt voor een beroep aan huis.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- De woning heeft een eenduidige hoofdvorm: binnen het gebouw wordt geen verschil gemaakt tussen hoofdvolume en aanbouwen. Onderdelen als erkers, trappen, balkons zijn toegestaan mits de hoofdvorm van het gebouw herkenbaar en eenduidig blijft.
- Op elke kavel is een *bouwvlak* vastgelegd waarbinnen de hoofdbebouwing gebouwd moet worden. Van het bouwvlak mag maximaal 180 m² bebouwd worden. Er geldt geen minimaal te bebouwen oppervlakte.
- Het bouwvlak is verdeeld in twee zones. In zone 1 is de maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing (de woning) 7 meter en kunnen twee bouwlagen worden gebouwd. In zone 2 kunnen drie bouwlagen worden gebouwd en is de maximale bouwhoogte 10 meter.
- De woning heeft een vrije ligging op de kavel: er is geen afspraak over waar de voorgevel van de woning moet staan (in welke zone), of over waar de voordeur van de woning is. Dat kan dus ook aan de zijkant van het bouwwerk.
- Het bouwvolume van het hoofdgebouw is maximaal 1.400 m³.
- Er geldt geen maximale goothoogte.
- De toe te passen bouwmaterialen zijn duurzame, natuurlijke en niet giftige materialen met aandacht voor de herbruikbaarheid. De toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke materialen in de buitengevel of op het dak zijn niet toegestaan.
- De woning heeft een plat dak of is uitgevoerd met een zadeldak.

Omdat de kavels niet allemaal gelijk zijn verschillen de bouwvlakken van de diverse kavels. De exacte ligging van het bouwvlak en de zonering per kavel vind je terug op de kaveltekeningen op de website www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.

Een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken die tegenover elkaar zijn geplaatst, waarbij de helling groter is dan 15 graden. Een plat dak heeft een helling van maximaal 15 graden. Een 'lessenaarsdak' (met één hellend dakvlak en een helling van meer dan 15 graden) is niet toegestaan.

Denk bij natuurinclusief ontwerpen aan (ingebouwde) nestelmogelijkheden, (winter-)verblijfplaatsen of een specifieke, natuurvriendelijke inrichting van de tuin. Bij de bespreking van het ontwerp van je woning geef je aan welke maatregelen je gaat nemen. Om je een stapje in de goede richting te helpen krijg je van de gemeente Arnhem een tuininrichtingssessie aangeboden waarbij je voor deze onderdelen inspiratie kunt opdoen.

Op de kavels waar de woningen gebouwd worden staan momenteel een aantal bomen. Deze bomen worden voor zover mogelijk binnen Schuyts Bos herplaatst.

- De dakhelling bij een zadeldak bedraagt maximaal 65 graden.
- De daken zijn onderdeel van de eenduidige hoofdvorm van de woning; hierbij passen geen prominente dakoverstekken, boeiboorden en dergelijke.
- Een dakkapel wordt mee-ontworpen. De vorm van de dakkapel is vrij maar is ook een onderdeel van de eenduidige hoofdvorm.
- Naast de hoofdbebouwing mogen er ook nog *bijbehorende bouwwerken* op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms *vergunningvrij* worden gebouwd.
- De woning en de tuin worden *natuurinclusief* ontworpen: de ontwerpen hebben een meerwaarde voor de stadsnatuur. Zie hiervoor de toelichting verderop in deze brochure.
- Voor de erfgrenzen tussen de kavels zijn groene erfafscheidingen verplicht, in de vorm van gemengde hagen met een inheemse en landschappelijke mix.
- De hoogte van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, bedraagt maximaal 2 meter.
- De gemeente plant op iedere kavel een boom. Zie voor de locatie het groenplan en de kaveltekening op de website www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.
- Overtollig hemelwater wordt bovengronds, aan de straatzijde van de woning, op straatniveau afgevoerd op het openbaar gebied.
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de straatzijde van de kavel.

Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Er is slechts een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Er is een aansluitplicht voor stadswarmte. Er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting.

Binnen Schuytgraaf wordt gewerkt met een zogenaamde gesloten grondbalans: dat wil zeggen dat alle grond binnen het plangebied zelf gebruikt moet worden. Daarnaast is de grondwaterstand in Schuytgraaf hoog. Het is wel toegestaan om kleine hoeveelheden grond af te graven en te vervangen door bijvoorbeeld tuingrond. Afgegraven grond (maximaal 25 m³) kunt u bij de gemeente Arnhem inleveren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de *bouwcoördinator* van de gemeente Arnhem.

- Het realiseren van kruipruimtes, kelders, souterrains en dergelijke is niet toegestaan.
- De woning moet worden aangesloten op de stadsverwarming.
- Op elke kavel is parkeerruimte voor minimaal twee vierwielige voertuigen (auto's). Dit kan middels twee opstelplaatsen, óf een garage en één opstelplaats.
Bezoekers parkeren in de twee meter brede verstevigde grasstrook langs de ontsluitingsweg.
- De inrit van de kavels aan een insteekweg is maximaal vier meter breed. Deze inrit bevindt zich aan het pleintje aan het einde van de insteekweg. Er mag maximaal 1 inrit worden gerealiseerd. Er zijn 4 kavels die worden ontsloten via de openbare weg.
- Kavels gelegen aan de insteekweg hebben een extra mogelijkheid voor een (voetgangers-)ontsluiting vanaf de insteekweg.
- Funderen voor de nieuwe woningen dient altijd trillingsarm te gebeuren om te voorkomen dat er schade aan en overlast voor de bestaande bebouwing ontstaat.

De tuin

Het ruimtelijk raamwerk legt niets vast voor de inrichting van de tuin. Wel geldt er een instandhoudingsplicht voor de hagen tussen de kavels en de boom in de tuin. Zie ook het landschappelijk inpassingsplan waarin de bomen en hagen zijn ingetekend. Het landschappelijk inpassingsplan vind je op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.nl.

In Schuyts Bos worden de tuinen zo groen mogelijk aangelegd en minimaal verhard. In overleg met het *kwaliteitsteam* kan worden gezocht naar landschappelijke en samenhangende oplossingen.

Ook zullen er weer tuinontwerpsessies georganiseerd worden. Houd voor meer informatie hierover Vastgoedplein.nl in de gaten.



Verkoop en gebruik: regels en afspraken

- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- Het te bouwen hoofdgebouw dient te worden gebruikt als woonhuis voor ééngezinwonen. Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan en ook mogen eventuele bijgebouwen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt. U krijgt één huisnummer.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep aan huis.
- De bebouwing op de kavel is uitsluitend bestemd voor *zelfbewoning* door de koper van de kavel voor een periode van ten minste 5 jaar na oplevering van de woning.
- Alle op de kavelgrenzen op te richten en in te planten erfafscheidingen zijn *egel-passeerbaar*.



En verder...

Erfdienstbaarhedenonderzoek

Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek plaatsgevonden waarbij is nagegaan of er sprake is van erfdienstbaarheden. Deze zijn niet aangetroffen. Je vindt de resultaten van het onderzoek op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.

Sonderingsonderzoek

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft geen *sonderingsonderzoek* plaatsgevonden.

Bodemkwaliteit

Voor de woningbouwontwikkeling is de bodem in Schuyts Bos onderzocht. Het rapport hiervan kun je vinden op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.





Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur

Mensen leven gezonder en zijn gelukkiger als ze door natuur zijn omringd. Meer stadsgroen gaat fijnstof tegen, zorgt voor een lagere kans op stressgerelateerde aandoeningen zoals depressie en angststoornissen. In een groene wijk is het bovendien prettig sporten en fijn buitenspelen.

Gezonde ecosystemen en klimaatbestendigheid

De gemeente Arnhem omarmt *natuurinclusief bouwen*. Daarbij maak je bij de bouw van je woning en de inrichting van je tuin bewust ruimte voor de natuur: ruimte voor vogels en (kleine) zoogdieren, insecten en amfibieën. Je kunt daarbij denken aan het plaatsen van neststenen voor vogels en vleurmuizen, groene daken en erfafscheidingen waar egels onderdoor kunnen. Meer groen en water in de directe woonomgeving zoals hagen, bomen, amfibieënpoelen en groene verbindingen vergroten het leefgebied van dieren.

En het gaat daarbij niet alleen om bedreigde of beschermde soorten, maar vooral om het in stand houden en uitbreiden van de grote rijkdom aan soorten en het creëren van gezonde ecosystemen.

Prettige bijkomstigheid voor de mensen die in de buurt wonen is dat deze maatregelen ook de klimaatbestendigheid van een buurt vergroten. De aanleg van groen gaat bijvoorbeeld hittestress en droogte tegen en helpt tegen wateroverlast.

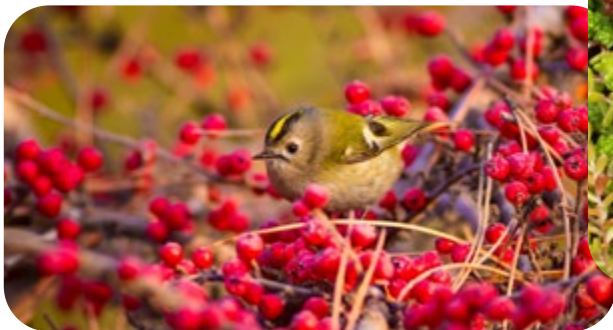
Punten voor de natuur

De gemeente Arnhem heeft hiervoor een puntensysteem ontwikkeld: het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem. Met gebruik van dit systeem blijven niet alleen bestaande diersoorten in het gebied behouden, maar komt er ook ruimte voor nieuwe soorten.

Het ontwerp van je woning dient te voldoen aan het minimumaantal punten dat dit Puntensysteem voorschrijft. Het aantal punten bereken

je met het stappenplan in dit Puntensysteem. Je maakt daarbij een keuze uit verschillende natuurinclusieve maatregelen. Het gaat daarbij niet altijd om het meeste aantal punten. De samenhang tussen de maatregelen is erg belangrijk; de verschillende onderdelen van het totale pakket aan maatregelen kunnen elkaar enorm versterken. Om een goed pakket maatregelen samen te stellen kun je gebruik maken van de 'Maatregelencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem'. Hierin staan per maatregel randvoorwaarden en tips om de maatregel goed toe te passen. Je vindt het Puntensysteem, de Maatregelencatalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.

De maatregelen voor het natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.



Kavels verkoop fase 2

KAVEL- NR	OPPERVLAKTE KAVEL	OPPERVLAKTE BOUWVLAK	KOOPSOM VON INCL.BTW
14	871 m ²	372 m ²	€ 429.600
15	1049 m ²	426 m ²	€ 467.600
16	784 m ²	366 m ²	€ 399.800
17	903 m ²	373 m ²	€ 437.800
18	791 m ²	314 m ²	€ 409.100
19	1013 m ²	376 m ²	€ 473.400
20	984 m ²	360 m ²	€ 466.000
21	930 m ²	354 m ²	€ 452.200
22	1066 m ²	294 m ²	€ 487.000
23	927 m ²	308 m ²	€ 451.400



Tekeningen van elke kavel staan op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.

Start verkoop en daarna

Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen de hierbij aangeboden verkoopfase beschikbaar. Daarna vind je de nog beschikbare kavels op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos. Heb je interesse in een kavel? Neem dan contact op met de op de site genoemde kavelcoördinator.

Stappenschema

Op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos staat een stappenplan. Daar kun je zien welke stappen je moet doorlopen om een kavel te kunnen kopen. Naast de stappen in het schema moet je natuurlijk ook nog rekening houden met zaken die je met andere partijen moet regelen, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van financiering.

Heb je vragen of is er iets niet duidelijk? Neem contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.



Begrippenlijst

Architect

De ontwerper van de woning en bijgebouwen voor een bouwkegel in Schuyts Bos. De architect moet ingeschreven staan in het architectenregister.

Bouwen onder architectuur is verplicht. Je kunt een architect vinden op www.bna.nl.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de *omgevingsvergunning* vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Meer informatie vindt u op de website www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng

Bouwvlak

Het deel van de kavel waarbinnen het te bouwen hoofdgebouw wordt gebouwd.

Bijbehorend bouwwerk

Een term voor een uitbreiding van een *hoofdgebouw*. Bijvoorbeeld een aan- of uitbouw, bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Belangrijk in verband met de mogelijkheid van *vergunningvrij* bouwen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een gebouw is “een voor mensen toegankelijk overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte”; bijvoorbeeld een woning, schuur, carport en constructies met meer dan twee wanden. “Bouwwerken, geen gebouwen zijnde” omvat alles wat niet onder deze definitie van gebouwen valt: bijvoorbeeld een vlaggenmast, standbeeld of een afdak met slechts één muur.

Bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening vast welke bestemming bepaalde gebieden hebben. In een bestemmingsplan is aangegeven wat het doel of de functie

is van een bepaald stuk grond (bijv. ‘wonen’ of ‘kantoren’) en wat erop gebouwd mag worden.

Privaatrechtelijk kunnen de mogelijkheden uit het bestemmingsplan worden beperkt.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt onderdeel van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen, zoals voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid, ventilatie e.d. Zie ook www.onlinebouwbesluit.nl.

Bouwplaatsreglement

Het bouwplaatsreglement is onderdeel van de koopovereenkomst en omvat afspraken met betrekking tot realisatie van bouwwerken. Dit is een belangrijk document voor de bouwer van je woning! Je kunt de tekst vinden op www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos.

Bouwcoördinator

Regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. Je rechtstreekse aanspreekpunt tijdens de periode van

bouw van je woning. Wie je bouwcoördinator is hoor je vóór de start van de bouw van de kavelcoördinator.

Bouwrijp, bouwrijpe grond

Als de grond van de kavel geschikt is voor de beoogde bebouwing. De aansluitmogelijkheden (elektra, water, kabel, stadsverwarming) liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. De eigenlijke aansluitingen regel je zelf. Lees meer in het bouwplaatsreglement.

Egel-passeerbare erfafscheiding

Een erfafscheiding die voor de passeerbaarheid door een egel geen belemmeringen oplevert. Dit kan een natuurlijke, groene haag zijn. Maar ook een schutting is egel-passeerbaar te maken; een onderdoorgang van 15 x15 cm. Daarnaast is een strook groen van 1-2 meter voor een egel aantrekkelijk om voedsel en nestgelegenheid te vinden.

Energieneutraal, energieneutrale woning

Als je woning de energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind, biomassa en water. Door daarbij optimaal te isoleren is de warmtebehoefte in de winter beperkt en is kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig.

Hoofdgebouw, hoofdbebouwing

Bij een kavel met de bestemming Wonen: het gebouw dat voor het feitelijke wonen bestemd is; de woning. Delen van een woning kun je zien als onderdeel van het hoofdgebouw; zogenaamde *bijbehorende bouwwerken*. Dit onderscheid is met name van belang bij de bepaling van wat *vergunningsvrij* gebouwd mag worden op een kavel.

Kwaliteitsteam

Toetst of een ontwerp architectonisch gezien voldoende (beeld)kwaliteit heeft. Hierbij wordt gekeken naar materiaalgebruik, vorm- en kleurgeving, afmetingen en verhoudingen en of het gebouw past in de omgeving.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Bij het vaststellen van je woonwensen kijk je ook naar je toekomstige woonwensen. Houd bijvoorbeeld rekening met gewijzigde leefomstandigheden (als ouder worden) en voorzie welke aanpassingen dan eventueel nodig kunnen zijn. Je voorkomt daarmee dat je noodgedwongen zou moeten verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden.

Levering bouwkaavel

De (juridische) levering van de bouwkaavel vindt plaats via een notariële (transport)akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde

koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het kadaster. Daarmee wordt de eigendom overgedragen.

Natuurinclusief bouwen

Een vorm van bouwen en tuinrichting waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat de woning bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen komt in basis neer op zorgen voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen en in de woningen nestgelegenheden te bouwen.

Omgevingsvergunning

In 2010 zijn meer dan 25 vergunningen, waaronder de bouwvergunning, vervangen door één *omgevingsvergunning*. Bij het bouwen van een woning moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Bijvoorbeeld het bestemmingsplan, de bouwverordening en het *Bouwbesluit*, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota. Op de website www.omgevingsloket.nl vind je informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) zorgt voor de gemeente Arnhem voor de vergunningverlening. Meer informatie: www.ODRA.nl.



Privaatrechtelijk

De gemeente voert meestal taken uit in haar rol als overheid. Verkoop van bouwkavels behoort niet tot deze zogenaamde publieke taken; in dat geval handelt de gemeente als particulier. De hierbij door de gemeente gemaakte afspraken zijn vergelijkbaar met die tussen twee particulieren en vallen daarom onder het privaatrecht. In de koopovereenkomst is op een enkel vlak sprake van privaatrechtelijke afspraken.

Schouw

De controle van de maatvoering en de hoogteligging van je bouwkavel. De grenzen van de kavel worden aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen paaltjes. De conclusies van de schouw worden genoteerd in een proces-verbaal. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwkavel bij de notaris.

Sonderingsonderzoek

Onderzoek naar de draagkracht van de bodem. De diepte van de draagkrachtige laag wordt vastgesteld om de soort en het type fundering (palen) voor een woning te bepalen. Je bent zelf opdrachtgever voor het sonderingsonderzoek op je kavel.

TIP

Zoek de samenwerking met je mede-kavelkopers en zoek samen een bedrijf dat dit werk in één keer voor alle kavels tegelijk doet.

Vergunningvrij

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan met name gelden voor bijbehorende bouwwerken. De regels voor vergunningsvrij bouwen lees je na in de brochure “Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een *bijbehorend bouwwerk*?”

(zie www.Vastgoedplein.nl/SchuytsBos).

Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA): www.ODRA.nl.

Zelfbewoning

Op de kavels in het project Schuyts Bos bouw je een woning om zelf in te wonen. Daarom is er een verplichting tot zelfbewoning: elke kavelkoper moet in ieder geval vijf jaar zelf in de te bouwen woning wonen. Deze vijf jaar gaan in na oplevering van de woning.

DISCLAIMER

De tekst van deze brochure is een uitwerking van de regels en eisen die voor zelfbouwkavels van toepassing zijn. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld zijn opgetreden, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De in deze brochure genoemde bedragen, maten en oppervlaktes zijn onder voorbehoud.

COLOFON

TEKST BROCHURE gemeente Arnhem

VORMGEVING Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

ARTIST'S IMPRESSION Hester van der Grift

© Gemeente Arnhem, mei 2022



In het zuidelijke puntje van Schuytgraaf ligt Schuyts Bos. Een bijzondere plek met veel ruimte voor groen en natuur. Schuyts Bos ligt in de overgangszone van het woongebied van Schuytgraaf naar het landschap van Park Lingezegen. En je kunt hier als koper zelf je eigen woning bouwen. Een unieke plek in Arnhem!

WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/SCHUYTSBOS

