

Programma van Eisen CPO De Witte Wilgen Schuytgraaf



Arnhem, maart 2021

1	Inleiding	4
2	De wijk Schuytgraaf.....	5
	Complete wijk.....	5
	Wilgenvliet.....	5
	De Witte Wilgen	6
3	Bouwen met een CPO groep	7
	De meerwaarde van CPO	7
	Eisen aan de CPO-groep.....	7
4	CPO in Wilgenvliet	8
	Wat je vooraf moet weten	8
	Wederopbouw als inspiratie.....	8
	De beeldkwaliteit.....	9
	De locatie	10
5	Spelregels voor het plan.....	11
	Algemene ruimtelijke kaders.....	11
	De ruimtelijke samenhang van het plan.....	11
	Privé - openbaar	12
	Natuurinclusief bouwen.....	12
	Parkeren.....	12
	Maatvoering	12
	Functie	13
	Aantal woningen en bouwoppervlak	13
	Bouwen in de lpg-zone	13
6	Overige informatie / randvoorwaarden.....	14
	Aangrenzende percelen en gebouwen	14
	Bouwrijp maken	14
	Sonderingsonderzoek	14
	Niet gesprongen conventionele explosieven	15
	Bodem.....	15

Hemelwater en vuilwater.....	15
Kabels en leidingen.....	15
Funderen.....	15
Stadswarmte.....	15
Erfdienstbaarhedenonderzoek.....	15
Zelfbewoning.....	15
7 Kaveltekening en kavelprijs.....	16
8 Begrippenlijst.....	17
Colofon.....	22



1 INLEIDING

De gemeente Arnhem verkoopt in de wijk Schuytgraaf een perceel grond, gelegen in de buurt Wilgenvliet. Het perceel is gelegen aan de noordzijde van Wilgenvliet, nabij de uiterwaarden van de Neder-Rijn. Deze locatie is bestemd voor een ontwikkeling voor wonen door en voor particulieren in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Verkoop geschiedt middels openbare inschrijving. De projectnaam van deze locatie is De Witte Wilgen, vanwege de ligging van de locatie in de buurt Wilgenvliet.

Voorliggend document, het Programma van Eisen, gaat nader in op dit CPO-project en licht toe welke eisen, regels en randvoorwaarden de gemeente stelt aan de plannen.

De informatie over de openbare inschrijving is nader uitgewerkt in de "**Procedurele Informatie Selectie CPO** - Verkoop perceel Schuytgraaf".

Het Programma van Eisen, de Procedurele Informatie en alle overige informatie over de verkoop van deze locatie is te zien via de gemeentelijke website www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.



2 DE WIJK SCHUYTGRAAF

Schuytgraaf is een wijk met het beste van twee werelden. Het heeft de gezelligheid van stads wonen en het gemak van het wonen in een ruime buitenwijk. Het is ook een wijk met veel aandacht voor klimaat, milieu en duurzaamheid. Elk van de 26 buurten in Schuytgraaf heeft een eigen karakter.

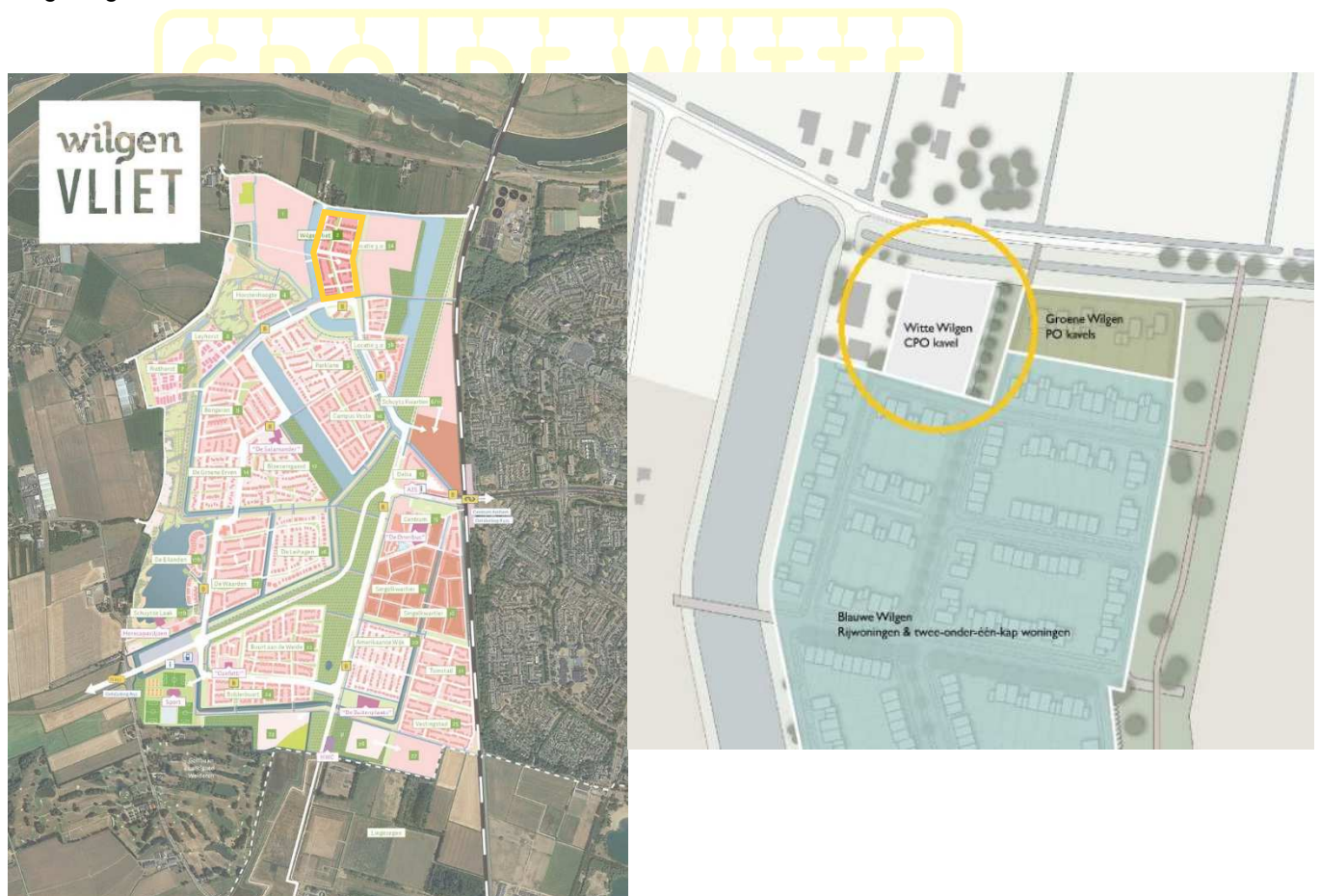
Complete wijk

In en om de wijk bevindt zich veel groen en water, met alle ruimte voor activiteiten en ontspanning. Scholen, gezondheidszorg, winkels en sportverenigingen maken van Schuytgraaf een complete wijk. In het centrum bij NS-station Arnhem-zuid vind je een gevarieerd aanbod aan winkels. Het NS-station Arnhem-Zuid, twee buslijnen en de aansluiting op de A50 en de A325 maken de wijk uitstekend bereikbaar.

Wilgenvliet

De CPO kavel De Witte Wilgen ligt in de buurt Wilgenvliet, in het noordelijkste puntje van Schuytgraaf. In Wilgenvliet, op de grens van de levendige wijk en de weidse uiterwaarden, werden de afgelopen jaren verschillende woningtypes gerealiseerd met elk hun eigen sfeer.

Wilgenvliet is omzoomd door de hoofdgroenstructuur van Schuytgraaf. Aan de noord-, west- en zuidzijde ligt een watergang, aan de oostkant een robuuste groenzone. Deze landschappelijke omgeving vormt de basis voor de woonkwaliteit van het veld.



De Witte Wilgen

In het puntje van de buurt Wilgenvliet, grenzend aan het agrarisch gebied aan de Achterstraat, ligt de CPO kavel De Witte Wilgen. Op deze plek met uitzicht over de uiterwaarden en de stuwwallen realiseer je als groep je eigen deelbuurtje. De te realiseren woningen vormen een harmonieus geheel; de schikking van de woningen is geïnspireerd op de boerderijen met bijgebouwen uit de nabije agrarische omgeving. Binnen het project geef je de natuur een volwaardige plek door natuurinclusief te bouwen. Verblijfsplaatsen voor verschillende diersoorten krijgen een plek in de woningen en de directe woonomgeving krijgt veel groen ter promotie van de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en leefbaarheid. Fijn voor mens en dier, én het milieu!



3 BOUWEN MET EEN CPO GROEP

De meerwaarde van CPO

Samen bepalen hoe je wilt wonen, hoe je de combinatie met werk en/of zorg wilt regelen. Het ontwerpen van een gezamenlijke buitenruimte die de mogelijkheid biedt tot echt sámenleven. Zelf die (zeven) woningen ontwikkelen die passen bij jullie woonwensen. Dat kan allemaal binnen de CPO-gedachte. Het is natuurlijk niet zo dat alles maar kan op deze plek: de plannen moeten uiteraard wel passen binnen de geldende regels en voorwaarden.

Maar bedenk vooraf wat jullie als groep verbindt en wat je voor elkaar en de buurt kunt betekenen. Wat kun en wil je gezamenlijk oppakken, hoe vind je dat terug in het ontwerp van jullie gezamenlijke woningen? En hoe maak je van een buurt jullie buurt? Met de bouw van deze woningen bouw je letterlijk en figuurlijk mee aan Wilgenvliet. Jouw buurt!

Wat is CPO?

*Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaat alles gezamenlijk. Een groep mensen organiseert zich in een stichting of vereniging. De gemeente levert de grond aan dit collectief. Bij de ontwikkeling van de woningen treedt de groep gezamenlijk op als opdrachtgever voor de **architect**, de bouwbegeleider en/of de aannemer/bouwer.*

Alle informatie over de kavelverkoop en alle onderliggende stukken vind je ook altijd op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Eisen aan de CPO-groep

De CPO-groep is een groep mensen die zich hebben verenigd in een vereniging of stichting. De groep bestaat bij start verkoop uit minimaal 5 huishoudens, en dient de financiële draagkracht aan te kunnen tonen middels een financieringstoets¹. De begeleiding van de groep gedurende het gehele proces door een **architect** is verplicht, de begeleiding door een professionele bouwbegeleider die ervaring heeft met collectief bouwen wordt sterk aangeraden. In ieder geval dient er gedurende het proces één persoon als contactpersoon met de gemeente op te treden.

Regelmatig vindt overleg plaats tussen de contactpersoon van de groep en de gemeente Arnhem. Tijdens dit overleg wordt onder andere de voortgang van het proces besproken en is er gelegenheid tot het stellen van vragen, het verzoeken om en het verstrekken van informatie.

¹ Zie ook: Procedurele informatie Selectie CPO De Witte Wilgen Schuytgraaf

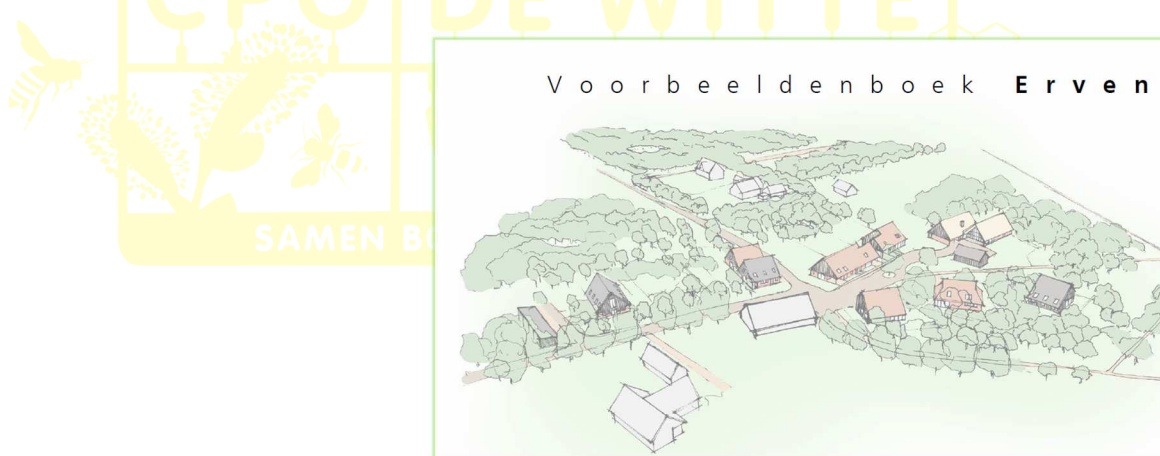
4 CPO IN WILGENVLIEET

Wat je vooraf moet weten

In dit hoofdstuk lees je een toelichting op de voorwaarden en de spelregels die bepaald zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden, en overige zaken die van belang zijn. Alle informatie over de kavelverkoop en alle onderliggende stukken vind je overigens ook altijd op de gemeentelijke website www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Bij CPO kun je als groep veel zelf bepalen, maar niet alles. Nieuwbouw moet qua architectuur en uitstraling in balans zijn met de omgeving. De woningen moet passen binnen de bestaande wijk en de opzet van de buurt Wilgenvliet. En uiteraard zijn er regels en afspraken die gelden voor iedereen die een woning bouwt. Wettelijke regels, die voor iedereen en altijd gelden. Maar ook regels over deze specifieke kavel in Wilgenvliet, afspraken over het gebruik van de woningen en afspraken over overige onderdelen van het gebouw straks.

De belangrijkste uitgangspunten voor de planontwikkeling van de CPO-locatie De Witte Wilgen staan in het voor Wilgenvliet opgestelde **Ruimtelijk Raamwerk**. In aanvulling daarop is dit Programma van Eisen gemaakt. Hierin staan onder meer de uitgewerkte bouwregels. Deze documenten vormen samen het toetsingskader waaraan het ontwerp en de uiteindelijke gebouwen moeten voldoen. Inspiratie over wat je kunt bouwen haal je bijvoorbeeld uit het **Voorbeeldenboek Erven**.



Wederopbouw als inspiratie

De buurten in Schuytgraaf hebben allemaal een eigen uitstraling. In de buurt Wilgenvliet is daarbij de wederopbouwarchitectuur gekozen als inspiratie. Woningen in de buurt Wilgenvliet zijn ontworpen met een knipoog naar deze bouwstijl uit de jaren '50. Deze stijl sluit bovendien goed aan op de bestaande woningen en boerderijen aan de Achterstraat. Zie voor een nadere toelichting het **Ruimtelijk Raamwerk** van veld 2 op de website www.Vastgoedplein.nl.

In Arnhem is van oudsher veel bebouwing uit de wederopbouwperiode aanwezig. Gebouwen uit deze periode herken je vaak aan de kloeke, massieve vormen en gevels met typische details in het metselwerk. De combinatie van een functionele indeling en de karakteristieke details maken deze woningen de laatste jaren steeds meer gewild.

Tijdens de wederopbouw was de gedachte om 'met moderne technieken toekomstbestendige bebouwing ontwerpen'. Deze gedachte is ook nu nog verrassend actueel, denk bijvoorbeeld aan de wens om duurzaam te bouwen.

Deze gedachte vormt samen met de herkenbare vormgeving de basis voor de ontwikkeling van Wilgenvliet. Het gebruiken van de architectuur uit de jaren '50 als inspiratiebron wil dus niet zeggen dat de nieuw te bouwen woningen kopieën moeten zijn van destijds gebouwde woningen. Het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als inspiratie te gebruiken voor moderne toepassingen.

De beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen voor de te bouwen woningen binnen de CPO De Witte Wilgen zorgen dat hier de juiste sfeer wordt getroffen. Het zijn moderne gebouwen, gebouwd met alle comfort van nu. Maar ze zijn duidelijk ontworpen met het oog voor detail dat de jaren '50 kenmerkt.

De nieuwe bebouwing krijgt een verkaveling die is gebaseerd op een boerenerf en vormt samen met de bestaande naastgelegen boerderij een ensemble. Bij de oorspronkelijke traditionele opzet van een erf heeft de taakverdeling tussen de boer en boerin een belangrijke invloed gehad. Hierdoor worden de voor- en achterkant van het erf nog altijd door een denkbeeldige lijn tussen de verschillende gebouwen van elkaar gescheiden. Deze lijn kan globaal over het gehele erf worden doorgetrokken, waardoor de scheiding tussen het oorspronkelijke wonen (voor) en het oorspronkelijke werken (achter) goed zichtbaar wordt. De nieuwe bebouwing komt te liggen rondom een gezamenlijk erf en is hierop ook georiënteerd. Hierbij komt er een hiërarchie in bebouwing met een hoofdgebouw (boerderijwoning) en de (woon)schuren.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijk opzet is de erfbeplanting. Erven zijn de verbindende schakels die ervoor zorgen dat dieren zich in een gebied kunnen verplaatsen en leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit. Een evenwichtig erf zorgt voor voedsel en beschutting zodat soorten kunnen overleven. Daarnaast draagt een erf met streekeigen landschapselementen bij aan de identiteit van de streek, in dit geval het kommenlandschap. Ook is in de beplanting een duidelijk onderscheid te zien tussen voor en achter. De voorzijde is onderdeel van het wonen met een siertuin, leibomen als zonwering en boomgaard en/of moestuin voor de voedselvoorziening. Dit gedeelte wordt



omkaderd met een knip- en scheerheg van veldesdoorn of sleedoorn. Landschappelijke elementen die typisch op 'het achter' horen zijn houtsingels, geriefbosjes en struweelhaag (sleedoorn en hondsroos), oorspronkelijke elementen voor de veekering. Door deze elementen op een eigentijdse

manier toe te passen, met respect voor de omgeving en de erfopzet, ontstaat er een modern (boeren) woonerf.

De gebouwen op het erf zijn kloek, duidelijk en massief van vorm, terwijl de verrassende jaren '50-details zorgen voor herkenbaarheid en een eigen gezicht. Je kunt daarbij denken aan het gebruik van bijzonder metselwerk, aan een bijzonder raampje of een gemetselde omlijsting. Ook het ontwerp en de detaillering van de kopgevel van het hoofdgebouw, wellicht bekroond met een stevige schoorsteen, kan zorgen voor de kenmerkende jaren '50-stijl. Het oog voor detail komt terug bij een fraai rond raam als lichtbron bij de trap, of een ruitvormig wc-raampje dat de woning wat meer cachet geeft.

De voorschriften voor de beeldkwaliteit zijn opgenomen in het **Ruimtelijk Raamwerk** voor dit veld. Hierin is onder de noemer boerenerf ook specifiek aandacht besteed aan de locatie van CPO De Witte Wilgen. Daarnaast is er een **Voorbeeldenboek Erven** beschikbaar op het Vastgoedplein, dat als inspiratie kan dienen voor het ontwerp van het erf zoals hiervoor omschreven.

De ontwerpen van de CPO-groepen zullen worden beoordeeld door onder meer het **Kwaliteitsteam Schuytgraaf** en de stedenbouwkundige van de gemeente.

De locatie

De kavel is gelegen aan de noordrand van Wilgenvliet, naast een bestaande hoeve. De ligging dicht bij de Achterstraat en de uiterwaarden zorgt voor een bijzondere setting met veel landschappelijke kwaliteit. Tussen de kavel en de Achterstraat loopt een watergang waar bomen naast staan. Aan de zuidzijde ligt de entree van de kavel aan de straat Basculebrug. De kavel krijgt dus geen eigen aansluiting op de Achterstraat. Ten oosten van de locatie ligt een groene zone die dwars door Wilgenvliet loopt. Deze zone functioneert als bodempassage (waterberging).

De totale oppervlakte van de te ontwikkelen kavel is 2.655 m².



5 SPELREGELS VOOR HET PLAN

Voor het ensemble van gebouwen gelden de volgende spelregels voor de bouw en/of het gebruik. Dit zijn onder andere regels die ook terug te vinden zijn in het **bestemmingsplan** en de reserverings- en/of koopovereenkomst. De volledige tekst van het bestemmingsplan lees je na op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Algemene ruimtelijke kaders

In onderstaande figuur zijn enkele zaken weergegeven die van belang zijn voor de kavel.



De ruimtelijke samenhang van het plan

- De gebouwen vormen een samenhangend geheel, zoals de gebouwen op een boerderij.
- De gebouwen liggen rondom een gezamenlijk erf.
- De voorzijden van de woningen liggen aan het erf. De voordeur mag daarbij ook in de zijgevel geplaatst zijn.
- Tussen de gebouwen is een hiërarchie zichtbaar zoals op een erf aanwezig met een hoofgebouw en bijhorende gebouwen.
- De uitstraling van de gebouwen is duidelijk gebaseerd op de wederopbouwarchitectuur. Zie hiervoor de tekst "Wederopbouw als inspiratiebron" in hoofdstuk 4.
- De te bouwen woningen hebben een langskap óf een dwarskap.
- Bij overige bouwwerken is de dakvorm vrij, mits passend in het geheel.
- Naast de hoofdbebouwing mogen er ook nog bijbehorende bouwwerken op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms vergunning vrij worden gebouwd.
- Het realiseren van kruipruimtes, kelders, souterrains en dergelijke is niet toegestaan.

Voor voorbeelden en ideeën die aansluiten bij bovenstaande uitgangspunten is er een **Voorbeeldenboek Erven** gemaakt dat beschikbaar is op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Privé - openbaar

De bebouwing komt te liggen rondom een gezamenlijk erf. Dit betekent dat de overgang van het gezamenlijke erf naar het privédomein met zorg ontworpen dient te worden. Daarnaast heeft de ruimtelijke opzet tot consequentie dat de privé tuinen veelal zullen grenzen aan het openbaar domein. Rondom de kavel dient daarom een eenduidige groene erfafscheiding in de vorm van een hoge haag meegenomen te worden in het ontwerp.

Natuurinclusief bouwen

Het ontwerp dient te voldoen aan het minimumaantal punten dat het 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Gemeente Arnhem' voorschrijft. Het aantal punten bereken je met het stappenplan in dit Puntensysteem. Je maakt daarbij een keuze uit verschillende natuurinclusieve maatregelen. Het gaat 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/CPODeWitteWilgen.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de geplande ontwikkeling. Meer informatie staat in het geldende parkeerbeleid zoals opgenomen in het **bestemmingsplan** (www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen).

Maatvoering

Voor de te bouwen woningen geldt:

- Maximum bouwhoogte: 12 m
- Maximum goothoogte: 6 m
- Maximum bouwvolume per wooneenheid: 750 m³

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt:

- Maximum bouwhoogte: 6 m
- Maximum goothoogte: 3 m

Dit betekent dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen één laag (3 meter) hoog mogen zijn met eventueel een kap (totaal 6 meter).

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- Maximum bouwhoogte: 2 meter

NB: Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid de genoemde maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte en het maximum bouwvolume met maximaal 10% te overschrijden.

Functie

De kavel heeft de bestemming Wonen.

Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor beroep aan huis (waaronder bed & breakfast door de bewoner). Dit gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of onevenredige parkeerdruk veroorzaken. Detailhandel (behalve internetverkoop), prostitutie en/of horeca zijn uitgesloten.

Aantal woningen en bouwoppervlak

- Op de kavel worden 7 woningen gerealiseerd.
- Maximaal 40% van de kaveloppervlakte mag bebouwd worden.
- Het bebouwde oppervlak wordt vastgelegd in een volgende versie van het bestemmingsplan.

Bouwen in de lpg-zone

Onderstaande tekst is overgenomen uit het bestemmingsplan (art. 39.7). In de praktijk betekent dit dat woningen in de lpg-zone niet zonder meer zijn toegestaan, tenzij er bepaalde beschermende voorzieningen worden getroffen.

"Op de kavel is sprake van een LPG Zone. Dit is een zone om een propaantank waarin kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)) niet zijn toegestaan.

- *Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 1 van dit lid voor het bouwen van kwetsbare objecten binnen de in onderdeel 1 van dit lid genoemde aanduiding tot een afstand van 3 meter van het hart van de aanduiding, mits tussen deze kwetsbare objecten en de in onderdeel 1 genoemde propaantank een brandwerende afscheiding is gerealiseerd en met inachtneming van de overigens gestelde bepalingen in deze regels.*
- *Burgemeester en wethouders verlenen de in onderdeel 2 genoemde omgevingsvergunning niet dan nadat door hen advies van de Veiligheidsregio Gelderland Midden is ingewonnen over de kwaliteit en de afschermdende werking van de brandwerende afscheiding.*
- *Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 1 en de bouw van kwetsbare objecten toestaan indien feitelijk is aangetoond dat de in dat onderdeel genoemde propaantank is verwijderd, dan wel permanent gebruiksonklaar is gemaakt en met inachtneming van de overigens gestelde bepalingen in deze regels."*

6 OVERIGE INFORMATIE / RANDVOORWAARDEN

Naast de hiervoor genoemde specifieke spelregels voor bouw en gebruik zijn er nog enkele randvoorwaarden waarmee je rekening moet houden. Tijdens de bouw geldt verder het **Bouwplaatsreglement** Schuytgraaf; deze lees je na op www.vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Aangrenzende percelen en gebouwen

De locatie is van drie zijden ingesloten door openbaar gebied en sluit aan de vierde zijde aan bij belendende panden/percelen (zie afbeelding). Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze panden en percelen en hun eventuele toekomstplannen en -mogelijkheden.



Bouwrijp maken

De gemeente levert de kavel **bouwrijp** op. De inrichting van de buitenruimte (erf, ontsluiting, parkeren, waterberging, etc.) realiseert de CPO-groep zelf. Hiervoor dient dus ook een ontwerp te worden gemaakt en voldoende budget gereserveerd te zijn.

Sonderingsonderzoek

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft de gemeente geen **sonderingsonderzoek** laten plaatsvinden. Als koper van de kavel dien je dit onderzoek zelf te laten uitvoeren.

Niet gesprongen conventionele explosieven

De kavel is in 2019 onderzocht op niet gesprongen explosieven (NGE) en is op basis van dat onderzoek vrijgegeven voor werkzaamheden. Een kopie van het onderzoeksrapport is te vinden op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Bodem

In opdracht van de gemeente is voorafgaand aan de overdracht van de grond een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de toekomstige bouw. Afvoer van eventueel tijdens de bouw vrijkomende gronden is voor rekening van koper. Er heeft een bodemsanering plaatsgevonden in verband met aangetroffen asbest rondom het bakhuisje in de zuidwesthoek van de kavel.

De rapportage van deze sanering is beschikbaar op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Hemelwater en vuilwater

- **Hemelwater** wordt bovengronds afgevoerd naar het watersysteem van Schuytgraaf.
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de zuidzijde van de kavel.

Kabels en leidingen

In en om het perceel kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn in de grond. De eerste meter onder het maaiveld bevat geen kabels en leidingen, daaronder mogelijk wel. Eventuele verlegging van deze kabels en leidingen is voor rekening en risico van de koper.

Funderen

- Funderen voor de nieuwe woningen dient altijd trillingsarm te gebeuren om te voorkomen dat er schade aan de bestaande bebouwing en/of overlast voor de omwonenden ontstaat.
- Het realiseren van kruipruimtes, kelders, souterrains en dergelijke is niet toegestaan.

Stadswarmte

De woningen moeten worden aangesloten op de stadsverwarming. Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Binnen de woningen is er slechts een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Je kookt dus ook elektrisch, er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting. Aansluiten op stadswarmte is verplicht.

Erfdienstbaarhedenonderzoek

Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een **erfdienstbaarheden** onderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek zijn geen erfdienstbaarheden aangetroffen.

Zelfbewoning

Gedurende een periode van vijf jaar na oplevering van de woning is een **zelfbewoningsplicht** van toepassing.

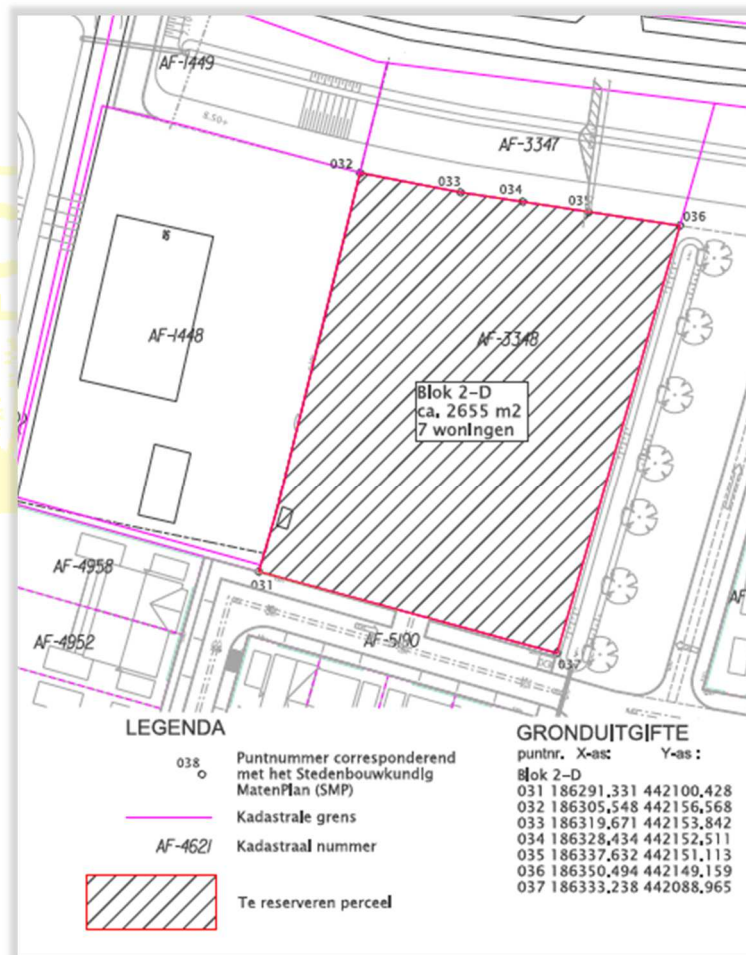
7 KAVELTEKENING EN KAVELPRIJS

De gemeente hanteert voor deze kavel een marktconforme grondprijs. Deze grondprijs is gebaseerd op de mogelijkheden die deze kavel vanuit het **bestemmingsplan** heeft in combinatie met de aan de ontwikkeling gestelde eisen.

De koopsom van de kavel bedraagt € 734.500,00 incl. BTW, **VON**.

Deze koopsom wordt gestand gedaan tot en met 31 december 2022. Bij overdracht van de kavel ná deze datum wordt de koopsom jaarlijks verhoogd met 2.5 %.

Eventuele bijkomende kosten als splitsingskosten of vestiging van rechten komen voor rekening van de koper.



De kaveltekening kun je downloaden op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

8 BEGRIPPENLIJST

Architect

Een architect brengt jouw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van het woongebouw dat jouw thuis wordt. Je architect is geregistreerd (bij de BNA - Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus) en heeft ervaring met een complexe stedelijke opgave als de situatie in Coehoorn.

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad vast dat bepaalde gebieden een bepaalde bestemming hebben. Een bestemmingsplan is het document waarin is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond, bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren'. Ook geeft het bestemmingsplan regels voor het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale goothoogte, dakhelling en wat je aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Hierbij moet je denken aan voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid van de woning, ventilatie e.d. De tekst van het bouwbesluit vind je onder andere op www.onlinebouwbesluit.nl.



Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor 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.

Bouwlaag

Een bouwlaag is een voor personen toegankelijke ruimte waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,2 meter varieert. Ook een (berg)zolder of vliering c.q. kapruimte wordt niet als bouwlaag gezien.

Bouwplaatsreglement

In het bouwplaatsreglement Schuytgraaf staan de afspraken over de realisatie van bouwwerken in Schuytgraaf. Met dit reglement wordt mogelijke overlast voor omwonenden en bedrijven als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperkt. Ook kunnen aannemers hiermee hun werk veilig en volgens de relevante regelgeving uitvoeren. Het reglement is onderdeel van de koopovereenkomst voor bouwkavels en het proces-verbaal van schouw. Je vindt het bouwplaatsreglement op www.vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Bouwplan

In een bouwplan staan onder meer de tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de technische gegevens.

Bouwrijp

De kavel in Wilgenvliet wordt bouwrijp opgeleverd. Bouwrijp wil zeggen dat de kavel geschikt is voor het beoogde gebruik. Aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk en riolering liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. Obstakels in de ondergrond van de kavel zijn verwijderd en bodemsanering heeft plaatsgevonden (tot een diepte van ca. 1 meter +/- maaiveld). Op de kavel staat

nog wel een bakhuisje. Aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (elektra, water, kabel etc.) dient de koper zelf te regelen! De exacte omschrijving van het bouwrijp maken lees je na in de koopovereenkomst.

Het peil ten opzichte van **NAP** staat op het Vastgoedplein; het perceel is reeds opgehoogd en zal niet verder worden aangevuld tot een bepaald peil.

Erfdienstbaarheid

Erfdienstbaarheid is een zogenaamd zakelijk recht; een last die rust op een erf ten bate van een daarnaast liggend erf (het heersende erf) van een andere eigenaar. Oftewel: iemand heeft recht op een bepaald soort gebruik van grond die in eigendom is bij een ander. Bekende voorbeelden zijn recht van overpad of recht van overbouwing. Een erfdienstbaarheid is ingeschreven in het kadaster.

Exces

Een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'. Er is sprake van een exces bij: het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden; armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing; gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, als daar geen redelijke aanleiding voor is; LCD/LED schermen en lichtkranten; te opdringerige en te overheersende reclames; ernstig verval van bouwwerken, zoals achterstallig onderhoud. Als (achteraf) geconstateerd wordt dat sprake is van een exces, wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld om dat wat niet door de beugel kan, aan te passen. Als dat niet gebeurt kan het college van burgemeester en wethouders via het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom het exces ongedaan maken. Wil je zeker weten dat je woning niet als exces wordt aangemerkt? Maak dan gebruik van de mogelijkheid om je ontwerp te laten toetsen in een zogenaamd Vooroverleg. Voor dit overleg zijn leges verschuldigd.

Meer informatie op de gemeentelijke website www.Arnhem.nl, gebruik de zoekterm Welstandsbeleid.

Groen dak

Groene daken of vegetatiedaken zijn platte of hellende daken met begroeiing. De begroeiing kan bestaan uit vetplanten zoals vetkruid (sedum), kruiden, mos en/of gras (extensieve begroeiing). Ook struiken en bomen zijn bij bepaalde constructies mogelijk (intensieve begroeiing). Groene daken zijn prima te combineren met een daktuin of -terras!

Groene daken dragen bij aan hemelwaterberging waardoor de rioolbelasting met name bij piekbuien afneemt. En groene daken zijn gewoon mooi. Maar er zijn nog veel meer pluspunten aan het hebben van een groen dak.

Enkele voordelen:

- Verbeteren binnenklimaat; verkoelende werking op het binnenklimaat in de zomer en extra isolatie in de winter. Energiebesparing en minder kosten aan airconditioning en verwarming!
- Verbeteren stadsklimaat (buitenklimaat); door het positieve effect op de temperatuur op straat dragen groene daken bij aan een beter stadsklimaat, het verminderen van het stedelijk hitte-eiland effect.
- Bescherming dakconstructie; bescherming van het dak tegen extreme temperaturen. De levensduur van een groen dak is minimaal twee keer zo lang als die van een bitumen dakbedekking.
- Verbeteren luchtkwaliteit; planten vangen fijnstof en binden schadelijke gassen.

- Verhogen rendement zonnepanelen; de verkoelende werking van groene daken heeft een gunstig effect op het rendement van zonnepanelen. Dit kan leiden tot een rendementsverhoging tot 5%.
- Verhogen biodiversiteit; groene daken trekken flora en fauna aan. Stadsnatuur vaart er wel bij!
- Verminderen geluidsoverlast; een groen dak kan het geluid dempen en de weerkaatsing van geluid tussen gebouwen verminderen.

Voor meer algemene informatie over groene daken zie www.groenblauwenetwerken.com. Deze link vind je ook op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen, onder het tabblad "meer informatie".

Hemelwaterafvoer

De berging van hemelwater (neerslag) kan bijvoorbeeld middels infiltratie of een groen dak, sedum- of vegetatiedak. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar het watersysteem van Schuytgraaf, hoogtes en aanbiedingspunten in overleg met de gemeente.

Kwaliteitsteam

Bij de ontwikkeling van deze CPO-locatie is het noodzakelijk dat het ambitieniveau en de beoogde beeldkwaliteit tijdens het proces goed wordt georganiseerd en bewaakt. Daarom wordt ook dit plan, net als alle nieuwbouwplannen, in diverse stadia getoetst door het kwaliteitsteam Schuytgraaf (Q-team). Met de inzet van het Q-team kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en samenhang tussen de deelprojecten en samenhang met de omgeving zeker gesteld worden.

Het Q-team beoordeelt het project op de in dit Programma van Eisen genoemde voorwaarden.



In Arnhem vindt de toetsing aan de inhoud van de Welstandsnota plaats. Getoetst wordt of bijvoorbeeld het uiterlijk van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Hiermee kan de gemeente sturen op de architectonische kwaliteit van bouwplannen. Bij de toets kan gekeken worden naar de afmetingen van het ontworpen gebouw, naar vorm- en kleurgeving en of het gebouw past in de omgeving waarin het geprojecteerd is.

Wel blijft op het gebied van Welstand één ding gelden: een bouwwerk mag nooit 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. Dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Deze bepaling, opgenomen in art.12, lid 1 van de Woningwet, is bedoeld om excessen op het gebied van welstand tegen te gaan. (Zie ook onder **Exces**).

Meer informatie op de gemeentelijke website www.Arnhem.nl, gebruik de zoekterm Welstandsbeleid.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Kijk bij het vaststellen van je woonwensen ook naar de toekomstige woonwensen. Hou bijvoorbeeld rekening met gewijzigde leefomstandigheden door ouder worden. Bij de bouw van je woning speel je hierop in door rekening te houden met voorziene aanpassingen. Hiermee voorkomt je dat je noodgedwongen zou moeten verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden.

Levering bouwkaavel

De (juridische) levering van de bouwkaavel vindt plaats bij de notaris 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 is de eigendomsoverdracht tot stand gekomen.

NAP

Normaal Amsterdams Peil.

Natuurinclusief bouwen in Schuytgraaf

De locatie van CPO De Witte Wilgen is prachtig gelegen aan de natuurrijke uiterwaarden met uitzicht op het Veluwemassief. Dit is dus een echt overgangsgebied tussen natuur en cultuur. Bij de bouw van de gebouwen moet er extra aandacht besteed worden aan een aantal hier voorkomende diersoorten door middel van natuurinclusief bouwen. Voor Schuytgraaf, dat grenst aan het Poldergebied en het Rivierengebied, dient er rekening te worden gehouden met de volgende doelsoorten:

Wijken:	<i>gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, vlinders en bijen.</i>
Rivierengebied:	<i>ijsvogel, (zwarte) ooievaar, bever, otter.</i>
Poldergebied:	<i>groene specht, boomklever, rietzanger, waterspitsmuis, kleine karekiet, rugstreeppad, hermelijn.</i>
Polder- en Rivierengebied:	<i>steenuil, patrijs, kwartelkoning, ringslang, kamsalamander.</i>

Om deze soorten te helpen dient er binnen het project in ieder geval aandacht besteed te worden aan:

- het inbouwen van neststenen voor gebouw bewonende soorten in de gebouwen, en
- gevarieerd groen aan/op/om de gebouwen dat ondersteunend is aan de soorten en passend bij de omgeving.

Zo krijgt de natuur een volwaardige plek op de kavel en draagt het project bij aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. En jij kunt genieten van een egel of een koolmees in de tuin, kikkers en salamanders in het water en een zingende roodborst in het plantsoen. Of fladderende vleermuizen en hoogvliegende gierzwaluwen, die jagen op de vele insecten.

En tenslotte zorgt deze diversiteit aan soorten ook nog eens voor een beter ecologisch evenwicht. Hierdoor is er minder kans op overlast door of ongemak van bijvoorbeeld de eikenprocessierups, bladluizen, slakken of muggen.

Benieuwd waar in Schuytgraaf deze soorten gezien zijn? Kijk dan eens op www.waarneming.nl.

Omgevingsvergunning

In 2010 is de wet veranderd, waardoor meer dan 25 vergunningen zijn vervangen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als je gaat bouwen moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden je plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouwkundige voorwaarden. Verder moeten je bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het Bouwbesluit, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota.

Meer informatie vind je op de website van de gemeente Arnhem (www.arnhem.nl, zoekterm omgevingsvergunning), op www.omgevingsloket.nl, of op de website van de Omgevingsdienst Regio Arnhem (www.odra.nl, zoekterm omgevingsvergunning bouw).

Peil

Het begrip peil is de aanduiding voor een referentiemaat waarmee rekening moet worden gehouden bij het bouwen van een gebouw.

Procedurele informatie Selectie CPO

Het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoop en ontwikkeling van de CPO-kavel aan een CPO-groep. Dit document beschrijft de wijze waarop de verkoop van de CPO-kavel plaatsvindt, verloop van de selectieprocedure, eisen aan indiener en aan te leveren stukken en alle verdere informatie. Je vindt dit document op de website www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen.

Schouw

Bij de schouw van de kavel controleert de koper van de kavel, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van de bouwkavel. De grenzen van de kavel zijn duidelijk aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen paaltjes. Daarna ondertekent iedereen het proces- verbaal waarin de conclusies van de schouw worden genoteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwkavel bij de notaris.

Sonderen/sonderingsonderzoek

Met een sondering wordt de draagkracht van de bodem onderzocht en de diepte van funderen vastgesteld. Dit geeft een indicatie van de draagkracht van de bodem ter plaatse. De koper van de kavel dient een nader sonderingsonderzoek te laten verrichten.

VON

Vrij op naam. De koopsom van de kavels is inclusief bijkomende kosten als BTW of overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten e.d. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente als verkopende partij. De kosten voor splitsing in appartementsrechten komen voor rekening van de koper.

Voorbeeldenboek Erven

Als inspiratiebron voor het bouwen in de vorm van erven is het Voorbeeldenboek Erven opgesteld. In dit voorbeeldenboek vind je heldere illustraties van verschillende woonontwikkelingen in de vorm van een erf. Ook wordt er aandacht besteed aan typering van bebouwing en beplanting én de inrichting van het openbare gebied. Je vindt een link naar het Voorbeeldenboek Erven op het Vastgoedplein.

Zelfbewoningsplicht

De kavel wordt verkocht aan een CPO-groep. De leden van deze groep zijn degenen die de woningen voor zichzelf op deze locatie realiseren. Ook gebruiken zij de gerealiseerde bebouwing zelf, in ieder geval gedurende vijf jaar na de datum van de oplevering van de woning. Het is in die periode niet toegestaan de bebouwing (gedeeltelijk) te verhuren, in vruchtgebruik te geven, of op een andere manier aan een derde in gebruik te geven.





SAMEN BOUWEN IN SCHUYTGRAAF

Op www.Vastgoedplein.nl/CPODeWitteWilgen vind je alle informatie over het project.

Colofon

Tekst en vormgeving - gemeente Arnhem

© gemeente Arnhem, 2021

Disclaimer

De tekst in dit Programma van Eisen is een uitwerking van de regels en eisen die voor de CPO-kavel in Schuytgraaf van toepassing is. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld optreden dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.