



# KAVELPASPOORT



WWW.VASTGOEDPLEIN.NL

## BOUWKAVELS KLINGELBEEK

versie 12 juli 2016 (kaveltekening 7 oktober 2015)

### Kavelgegevens

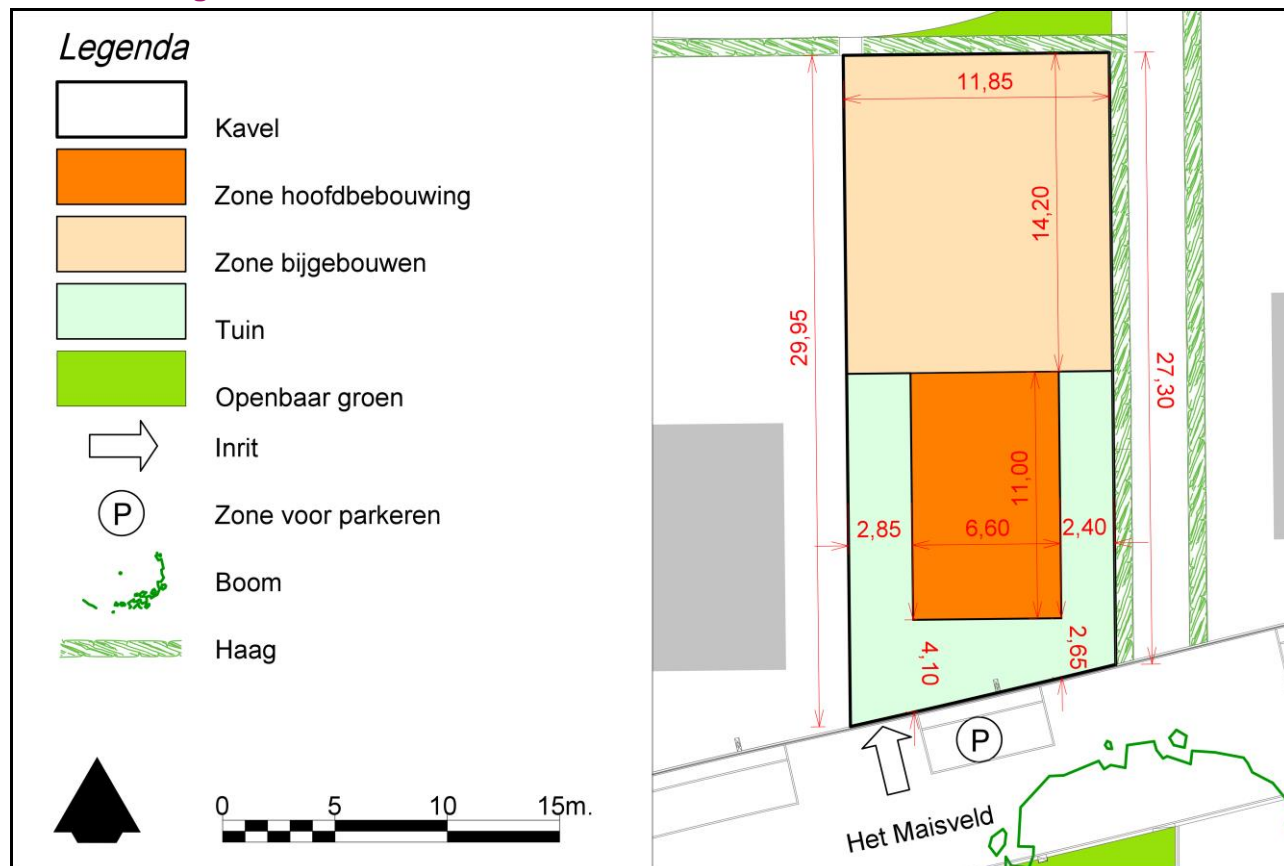
Kavelnummer	7
Adres	Het Maisveld (nog geen huisnummer)
Kadastraal nummer	sectie P, nummer 6464 ged.
Oppervlakte	ca. 338 m <sup>2</sup>
Prijs	€ 162.000,= VON
Bestemming	vrijstaande woning

### Contactgegevens

Verkoper	gemeente Arnhem
Contactpersoon	Theunis Kalsbeek/ Henriëtte Klarenbeek kavelcoördinatoren
Telefoonnummer	(026) 377 3850/(026) 377 5605
E-mailadres	kavelsklingelbeek@arnhem.nl
Website	www.vastgoedplein.nl/klingelbeek



### Kaveltekening



## Leeswijzer

Dit kavelpaspoort is een samenvatting van de randvoorwaarden die van toepassing zijn op de bouwka­vel en heeft een infor­matief karakter. Per onderwerp is aangegeven uit welk basisdocument de informatie komt. Als dit kavelpaspoort afwijkt en/of onvolledigheid is ten opzichte van deze basisdocumenten, dan gaat het vermelde basisdocument voor. Aanvullende algemene informatie is opgenomen in de folder 'Bouw je eigen huis' van het Vastgoedplein. De documenten waarnaar wordt verwezen in dit kavelpaspoort zijn te downloaden via [www.vastgoedplein.nl/klingelbeek](http://www.vastgoedplein.nl/klingelbeek).

## Bestemmingsplan

Op de locatie is het 'Bestemmingsplan Hoogstede-Klingelbeek' van toepassing. Voor de bouwka­vel zijn hierin de volgende relevante regels opgenomen:

- de bouwka­vels zijn bestemd voor woningbouw;
- in de bouwzone mogen:
  - voor bewoning bestemde hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden; met
    - een maximale bouwhoogte van 12 meter;
    - een maximale goothoogte van 6 meter voor vrijstaande woningen; en
    - een maximale goothoogte van 3 meter voor twee-onder-een-kapwoningen<sup>1</sup>;
- in de bijgebouwzone mogen:
  - aan- en uitbouwen aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de beganegrondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
  - bijgebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en voorzien van een plat dak;
  - overige bouw­werken, passend binnen de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd;
- in de bijgebouwenzone mag voor deze bouwka­vel een maximale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> aan bouw­werken worden gerealiseerd;
- maximaal 1/3<sup>e</sup> van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Voorwaarde is dat hierdoor geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of onevenredige parkeer­druk mag ontstaan.

Het volledige 'Bestemmingsplan Hoogstede-Klinkelbeek', waarin onder andere de definities van de relevante begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen, kunt u downloaden via [www.vastgoedplein.nl/klingelbeek](http://www.vastgoedplein.nl/klingelbeek).

---

<sup>1</sup> Dit is afgeleid van de regel dat voor minimaal 10 woningen in het gebied met 'specifieke bouwaanduiding-3' een maximale goothoogte van 3 meter geldt en voor de overige woningen een maximale goothoogte van 6 meter.



## Bouwregels

Naast het bestemmingsplan zijn drie documenten op de locatie van toepassing. Het gaat om:

- 'Gebiedsvisie, Hoogstede Klingelbeek', versie oktober 2007;
- 'Inrichtingsplan openbare ruimten, Hoogstede Klingelbeek', versie 3 juli 2008;
- 'Beeldwaliteitplan, Hoogstede Klingelbeek', versie oktober 2007.

Deze documenten kunt u downloaden via [www.vastgoedplein.nl/klingelbeek](http://www.vastgoedplein.nl/klingelbeek).

De belangrijkste regels voor het ontwerp van de woningen en de terreininrichting uit deze documenten kunt u hier lezen.

Algemeen: de woningontwerpen dienen te refereren naar en aan te sluiten bij de omliggende (dorpse en landelijke) gebouwde omgeving. Het moet gaan om passende herinterpretaties of eigentijdse referenties, geen letterlijke retro.

Daken:

- vrijstaande woningen: dwarskap met de korte gevel evenwijdig aan de weg;
- twee-onder-eenkapwoningen: zowel een symmetrische als assymetrische kap;
- vrijstaande én twee-onder-een-kapwoningen: de kap moet de volgende kenmerken hebben:
  - eenvoudig van vorm;
  - een royaal dakoverstek;
  - onderlinge variatie in kleur.

Materiaalgebruik woning:

- daken: keramische dakpannen in antraciet, oranje of rood-bruin;
- gevels:
  - metselwerk in aardetinten
  - gekeimd metselwerk in wit- en grijs tinten;
  - houten gevelbekleding in warm rood, donkerbruin, donkergroen, aardetinten, naturel, zwart en grijs tinten;
- voor de kozijnen: voor de vaste delen wit en voor de draaiende delen een gedekte tint.



En verder geldt dat de bijgebouwen (bijvoorbeeld garages, schuren, carports) ondergeschikt moeten zijn en los moeten staan van de woning, voor zover deze niet vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

Bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) die vergunningsvrij zijn, zijn geregeld in het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

Tips:

- passend in deze wijk zijn erkers en royale ramen zodat er een sterke verbinding tussen de woningen en de straat ontstaat;
- Klingelbeek is een groene wijk. Denk bij de bouw van uw eigen woning ook eens aan de mogelijkheid om (in de noord of noord-oostgevel) neststenen of -pannen op te nemen voor de huismus of de witte kwikstaart.

### Erfafscheidingen

Aan de zij- en achterkanten van de bouwkvavels die grenzen aan het openbaar gebied staan hagen. De gemeente plaatst deze hagen op openbare grond. De gemeente onderhoudt de buiten- en bovenkant van deze hagen; onderhoud van de binnenkant is voor de eigenaar van de aangrenzende bouwkvavel.

De erfafscheidingen tussen de bouwkvavels onderling dienen door de eigenaren te worden geplaatst en hebben bij voorkeur een groen karakter.

### Parkeren

Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Een garage wordt niet gerekend als parkeerplaats op eigen terrein.

### Bereikbaarheid

Bouwkvavel 1 ligt aan De Haspel en is bereikbaar via de Hoogstedelaan. De Haspel is verder afgesloten voor doorgaand verkeer vanuit de Hoogstedelaan.

De bouwkvavels 2 tot en met 7 liggen aan Het Maisveld en zijn bereikbaar vanuit de Klingelbeekseweg.

### Duurzaam bouwen

De gemeente heeft een klimaatprogramma vastgesteld, gericht op verlaging van het energieverbruik van nieuwbouw. Hiervoor wordt het programma GPR Gebouw gebruikt als hulpmiddel voor het meten van duurzaamheid. Voor de te realiseren woning en op de bouwkvavels dient minimaal voldaan te worden aan de volgende scores:

- Energie  $\geq 8$
- Milieu  $\geq 7$
- Gezondheid  $\geq 7$
- Gebruikskwaliteit  $\geq 8$
- Toekomstwaarde  $\geq 7$



De toegang tot de benodigde programmatuur voor het kunnen uitvoeren van een GPR Gebouwtoets wordt aan uw architect, op aanvraag, ter beschikking gesteld door de gemeente.

### Peilen en afwatering

Om te mogen graven onder het vloerpeil (voor de aanleg van de fundering) is een aanlegvergunning nodig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal hieraan worden getoets en zal ook een aanlegvergunning worden afgegeven. Als er dieper wordt gegraven, bijvoorbeeld voor een kelder, moet u een aanvullend hydrologisch onderzoek laten plaatsvinden.

Hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op de eigen kavel. Het kavelpaai en het vloerpeil van de te realiseren bebouwing wordt zo op het omliggende gebied aangesloten, dat er ten aanzien van de afvoer van hemelwater geen overlast ontstaat bij naastgelegen percelen en/of het openbaar gebied.

### Burenrecht

Het Burenrecht uit boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de bouwkaavel. Hierin is onder andere opgenomen dat binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens, vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet zijn toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de bureu. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas, etc.). Deze bepaling geldt niet bij zijerfgrenzen die aansluiten op het openbare gebied.

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde 'privaatrecht'. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'; uw ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u het burenrecht niet overtreedt. Om eventuele problemen te voorkomen is het handig dat uw bureu inzicht krijgen in het ontwerp van uw woning.

### Diverse overige relevante informatie

- De grond is in bouwrijpe staat. De gemeente draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente sluit niet uit dat er bij de realisatie van de inrichting van het openbare gebied wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het Inrichtingsplan (en de kaveltkening op blz. 1), bijvoorbeeld in de plaatsing van bomen en lichtmasten.
- De gemeente heeft bodemonderzoek op de locatie laten plaatsvinden. Hieruit is gebleken dat de grond geschikt is voor het "beoogde gebruik", namelijk woningbouw. Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning hoeft u daarom zelf geen bodemonderzoek te laten uitvoeren. De onderzoeksrapporten kunt u op verzoek inzien bij de kavelcoördinator. Wel dient u zelf een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om de draagkracht van de grond te bepalen.





- Ter bescherming van de omliggende bestaande bebouwing en om geluidsoverlast te voorkomen mogen alleen trillingsvrije funderingsmethoden worden toegepast.
- De oppervlakte van de bouwkavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter, pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Een eventuele over- of ondermaat geeft geen recht tot verrekening van de grondprijs.
- Uw woning dient te voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.

### Het stappenplan

In de folder 'Bouw je eigen huis' van het Vastgoedplein is overzichtelijk weergegeven welke stappen u moet nemen om een kavel te kopen en uw eigen huis te bouwen.

### Meer informatie of vragen?

Meer informatie over de kavels in Klingelbeek staat op [www.vastgoedplein.nl/klingelbeek](http://www.vastgoedplein.nl/klingelbeek), Heeft u nog vragen of opmerkingen; mail naar [www.kavelsklingelbeek@arnhem.nl](mailto:www.kavelsklingelbeek@arnhem.nl), of bel met een van de kavelcoördinatoren van de gemeente Arnhem:

Theunis Kalsbeek, tel. 026 377 3850

of

Henriëtte Klarenbeek tel 026 377 5605 (ma, di, do, vrij)

(bij geen gehoor 026 377 5522)

