



**GAARDEN  
HAGE**

**BEUKENHAGE**

Arnhem  
GEMEENTE

# Inhoudsopgave

<b>1. Wonen zoals jij dat wilt</b>	<b>3</b>	<b>3. En verder...</b>	<b>17</b>
Gaardenhage; voor elk wat wils	4	Erfdienstbaarheidsonderzoek	17
Beukenhage: samen bouwen, samen wonen, samenleven	6	Sonderingsonderzoek	17
De kopers bouwen samen	6	Bouwplaatsreglement	17
Met je familie samenleven	6	Trillingsarm funderen	17
Gezamenlijk groen	6	Verkoop van een van de woningen	17
<b>2. Wat mag je bouwen in Beukenhage?</b>	<b>7</b>	Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging	19
De regels en afspraken	8	Verplichting Natuurinclusief bouwen	17
<i>De kavel en de bebouwing</i>	8	Toelichting Natuurinclusief bouwen	19
<i>De kavelindeling</i>	12	Gaardenhage: groen, duurzaam en toekomstbestendig	20
<i>Het ontwerp</i>	12	<b>4. Kavels en prijslijst</b>	<b>22</b>
<i>Gebruikte bouwmaterialen</i>	13	<b>5. Een kavel kopen: stappenschema</b>	<b>23</b>
<i>Hagen, singels, mandelige groenstroken en inritten</i>	13	<b>6. Begrippenlijst</b>	<b>24</b>
<i>Aansluitingen en parkeren</i>	14		
<i>Verkoop en gebruik: regels en afspraken</i>	14		

In deze brochure gebruiken we specifieke begrippen. In de tekst staan ze **oranje en dikgedrukt**. In de begrippenlijst vanaf pagina 24 lees je er meer over.

# 1. Wonen zoals jij dat wil!

**Welkom in Gaardenhage, het groenste deel van Rijkerswoerd, waar stadsleven en groene omgevingen in harmonie samenkomen. Deze wijk, op korte afstand van het centrum van Arnhem, biedt een evenwichtige mix van levendige activiteit en rustige natuur.**

Het historische hart van de stad Arnhem met haar cultuur en uitgaansmogelijkheden bereik je binnen enkele fietsminuten. De uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer maakt het eenvoudig om te genieten van alles wat de stad te bieden heeft. Ook het overdekte winkelcentrum Kronenburg met talrijke winkels ligt nabij.

Daarnaast geniet je als bewoner van Gaardenhage van de nabijheid van het prachtige Zeegbos. Dit groene toevluchtsoord biedt een perfecte ontsnapping aan de drukte van het dagelijks leven. Je kunt er wandelen, joggen of gewoon genieten van de frisse lucht en de prachtige omgeving. En scholen, kinderboerderij en winkels liggen in de directe nabijheid van Gaardenhage.

Gaardenhage is opgezet als ruime villawijk. De eengezinswoningen op zeer ruime kavels zijn onder architectuur door de kavelkopers zelf gebouwd. Nu wordt binnen deze wijk ruimte gemaakt voor kavels waarop ook andere woonvormen een plek krijgen.

De kavels Beukenhage bieden namelijk de kans om binnen nauw familieverband samen te leven door dicht bij elkaar te wonen. Zelfstandig wonen maar toch nauw met elkaar verbonden. In de kleine woongemeenschappen is het omzien naar de ander eenvoudig mogelijk, terwijl er toch voldoende privacy is voor alle bewoners.

Wat daarbij niet verandert zijn de moderne bouwstijl van de woningen en de groene opzet van Gaardenhage met de kenmerkende hagen. Gaardenhage blijft hiermee een plek waar iedereen zich thuis kan voelen.



**Beukenhage (blauw omlijnd)  
in de wijk Gaardenhage**

# Gaardenhage, voor elk wat wils...

**In Gaardenhage komt volop ruimte voor nieuwbouw. De zelfbouwkavels zijn te verdelen in vier verschillende buurtjes: de Groene Nel, Kersenbuurt, de CPO-kavel Nel Klaassen en Beukenhage. Binnen deze buurtjes bouw je op de kavels zelf je eigen huis. Wel zijn er per buurt verschillen.**

De Groene Nel biedt ruimte aan kleine woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Je bouwt hier je eigen paleisje op een kaveloppervlakte van rond de 165 m<sup>2</sup>. Betaalbaar en compleet biedt de Groene Nel jou de kans om je eigen woning te realiseren. Om hier een kavel te kunnen kopen mag je inkomen niet hoger zijn dan 1,5 keer het inkomen waarmee je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voor 2024 is dat een bruto jaarinkomen van € 71.504,- voor een eenpersoonshuishouden, en € 79.007,- voor een meerpersoonshuishouden. Deze bedragen kunnen jaarlijks aangepast worden. De verkoop van deze kavels start naar verwachting medio 2024.

Op de kavels van de Kersenbuurt komen straks wat grotere eengezinswoningen op kavels van 450-480 m<sup>2</sup>. De verkoop van deze kavels is al gestart.

Gaardenhage biedt straks ook ruimte aan een collectief wooninitiatief aan de Nel Klaassenstraat. Op deze plek krijgen senioren straks de mogelijkheid samen hun woningen te ontwikkelen en bewonen. Eind 2024 zal meer bekend zijn over verkoopvoorwaarden en start de verkoop van deze kavels

Tenslotte bieden de kavels Beukenhage je de kans om samen te bouwen, te wonen en te leven met familie. Elke kavel wordt als één geheel verkocht en ontwikkeld. Alle informatie lees je nu in deze brochure!





# Beukenhage: samen bouwen, samen wonen, samenleven

## De kopers bouwen samen

De kavels in Beukenhage vormen een eigen plekje waar het goed samenleven en samenwonen is. De basis hiervoor wordt gelegd bij de inrichting van de kavel en de bouw van de woningen.

Elke kavel wordt verkocht aan twee of drie kopers die samen voor de ontwikkeling van de kavel zorgen. Veel zaken regel je in onderling overleg. Iedereen bouwt en financiert de eigen woning, maar daarbij kies je voor dezelfde architect en aannemer. De te bouwen woningen vormen daarmee binnen de kavel een harmonieus en samenhangend geheel. Per kavel worden de woningen allemaal tegelijkertijd gebouwd zodat je er als bewoners gelijktijdig kunnen intrekken. Eén van de woningen kan hier ook heel goed als generatiewoning of kangoeroewoning worden gerealiseerd.

De verdere kavel richt je ook samen in. Je kiest daarbij voor bijvoorbeeld deels individuele tuinen met een centrale gezamenlijke plek met ruimte voor ontmoeting. Een gezamenlijke moestuin misschien wel. Of een speelgedeelte voor de (klein-)kinderen. Je kunt kiezen voor eigen garages met opritten of een gezamenlijke parkeerplaats waar je ook laadpalen plaatst. Door samen te werken kun je ruimte overhouden! De keuze is aan de kopers.

## Met je familie samenleven

De familiekavels in Beukenhage bieden bij uitstek de kans om een samenleving-in-het-klein op te bouwen. Bij elkaar wonen en toch apart, met de mogelijkheid tot omzien naar en zorgen voor elkaar maken het hier goed wonen. (Groot-)ouders en kinderen kunnen op deze manier bij elkaar (blijven) wonen en zorgtaken verdelen. Familieleden kunnen elkaar op korte afstand ondersteunen waar nodig.

## Gezamenlijk groen

Beukenhage is een onderdeel van Gaardenhage. Met de overige bewoners van dit deel van de wijk zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de hagen rondom de kavels en de gemengde bossingel aan de achterzijde van de kavel. Hiermee blijft het gezamenlijke groene beeld van de wijk gegarandeerd. De hagen en de bossingel blijven altijd in gezamenlijk eigendom van de bewoners van de kavel. Als eigenaar van de nieuwe kavels zijn kopers lid van de beheersvereniging 'VvE De Hagen'. Bij deze vereniging is het onderhoud van dit groen ondergebracht.

De natuurinclusieve maatregelen die je neemt bij de bouw van de woningen en de aanleg van de tuin geven de natuur hier nog een extra groene boost.



## 2. Wat mag je bouwen in Beukenhage?

De kavels van Beukenhage vormen de overgang van de nieuwe buurtjes en de oorspronkelijke bouw kavels in Gaardenhage. Ze worden omzoomd door de voor Gaardenhage kenmerkende hagen. De vier kavels bieden elk ruimte aan twee of drie zelfstandige (eengezins-)woningen. Deze woningen worden gebouwd in maximaal twee bouwvolumes.

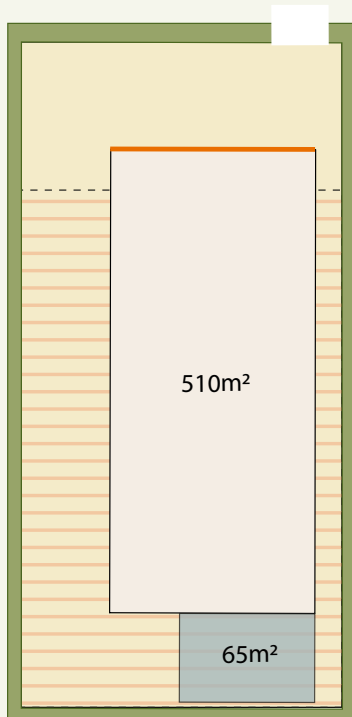
Bij de bouw van je eigen woning heb je de mogelijkheid om te bouwen naar je eigen specifieke woonwensen. Om lang plezierig te wonen in je eigen huis denk je ook aan maatregelen die de woning **levensloopbestendig** maken.

Daarbij houd je bij de bouw van de woning rekening met de regels die overal in Arnhem gelden. Bijvoorbeeld de eisen die zijn vastgelegd in wetten en bepalingen die op de bouw van toepassing zijn zoals het **Besluit Bouw- werken Leefomgeving** (BBL, voorheen het bouwbesluit) en de eisen van welstand.

Aanvullend op deze bepalingen gelden nog een paar specifieke afspraken voor de kavels op deze plek. Je vindt deze terug in het **omgevingsplan** en het beeldkwaliteitsplan Gaardenhage. De specifieke afspraken gaan over het ontwerp, de bouw en het gebruik van de woning. In dit hoofdstuk van de brochure staat een samenvatting en uitleg van de afspraken en regels. Uiteindelijk zijn ze allemaal vastgelegd in de koopovereenkomst. Op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage) lees je de (concept-)koopovereenkomst na en vind je een link naar het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Artist's impression van Beukenhage

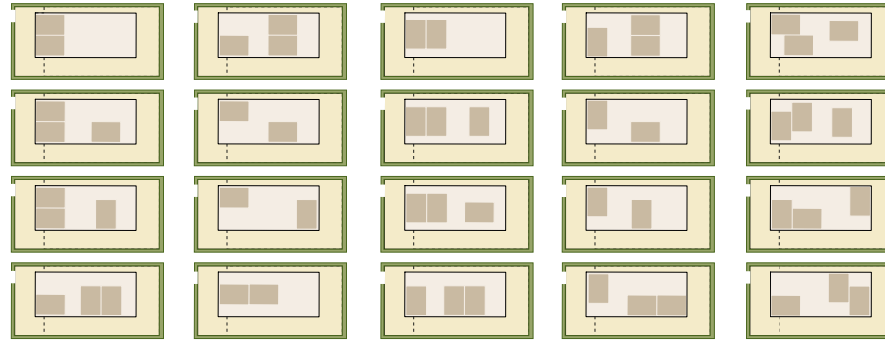




## Bouwmaten bestemmingsplan

### Legenda

-  = bouwvlak, hoofdbebouwing  
max. 65% (= 331,5 m<sup>2</sup>)
-  = zone bijgebouwen  
(buiten bouwvlak) max. 65m<sup>2</sup>
-  = voorbeeld bijgebouw
-  = gevellijn voorgevel  
min. 4 m



De mogelijkheden om de kavels in te delen zijn eindeloos...

## DE REGELS EN AFSPRAKEN

In het bestemmingsplan dat voor deze locatie van toepassing is staan de meeste afspraken over wat er wel en niet kan en mag in de Beukenhage. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er soms **privaatrechtelijk** iets geregeld.

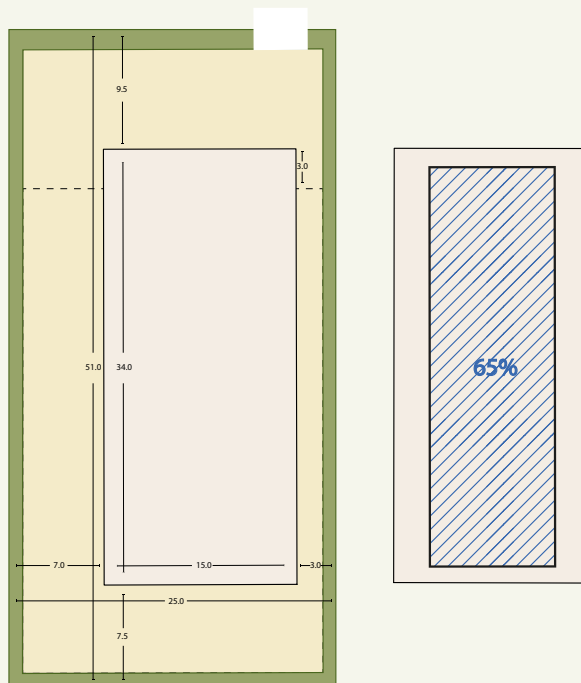
De regels en afspraken voor deze kavels zijn in het kort de volgende<sup>1</sup>:

## De kavel en de bebouwing



- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel worden minimaal twee en maximaal drie woningen gebouwd.
- De woningen worden in één of twee volume(s) gebouwd. Bij twee woningen kunnen dat twee vrijstaande woningen zijn of één twee-onder-één-kapper. Bij drie woningen zijn dat één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapper.
- De woningen worden gebouwd binnen het **bouwvlak** hoofdbebouwing.
- Het bouwvlak **hoofdbebouwing** mag voor maximaal 65% worden bebouwd met hoofdbebouwingen.

1. De regels en afspraken die gelden voor de koop en het gebruik van de kavels en de te realiseren bebouwing zijn nader opgenomen in de reserverings- en koopovereenkomst Kavels Beukenhage.





### Legenda

-  = bouwvlak 510 m<sup>2</sup>
-  = 65% max. bebouwing  
hoofdgebouw = 331.5 m<sup>2</sup>

- Als er voldaan wordt aan de eisen voor vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in de Omgevingswet, is er geen vergunning nodig. Voor bepaalde bouwactiviteiten geldt dat deze vergunningsvrij zijn ongeacht wat er in het omgevingsplan staat. Andere bouwactiviteiten zijn alleen vergunningsvrij indien ze passen binnen de regels van het omgevingsplan. Op de website van het Informatiepunt leefomgeving vind je meer informatie over vergunningsvrij bouwen en over welke bouwwerken het gaat.  
<https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/>
- Op de grens van het bouwvlak (of bouwzone) aan de straatzijde moet in ieder geval één voorgevel staan met een minimale breedte van 4 meter.
- Het totale bouwvlak bestaat uit een bouwvlak hoofdbeouwing en een bouwzone bijgebouwen. Het deel van de kavel dat geen deel uitmaakt van het bouwvlak wordt gebruikt voor hagen, groen, tuin, toegangspad of parkeerplaatsen.

De exacte ligging van het bouwvlak en de bouwzone per kavel vind je terug op de kaveltekeningen op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage)

- De woning bestaat uit één bouwlaag met kap óf uit twee bouwlagen zonder kap:
  - Bouw je één bouwlaag met kap, dan is de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8,5 meter.
  - Bouw je twee bouwlagen zonder kap, dan bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter.

- De realisatie van een kelder tot 6 meter diep is binnen het bouwvlak mogelijk. De kelder telt niet mee als bouwlaag.
- De realisatie van een kelder tot 6 meter diep buiten het bouwvlak is strijdig met het omgevingsplan. Hiervoor is goedkeuring nodig (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit - BOPA). Aan een BOPA zijn extra legeskosten verbonden. Grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter moet je wel melden bij de Provincie. Je moet dan voldoen aan de voorschriften uit de omgevingsverordening Gelderland.
- Het maaiveld boven het deel van de kelder buiten het bouwvlak moet passend worden afgewerkt.
- Een kap wordt uitgevoerd als zadeldak.

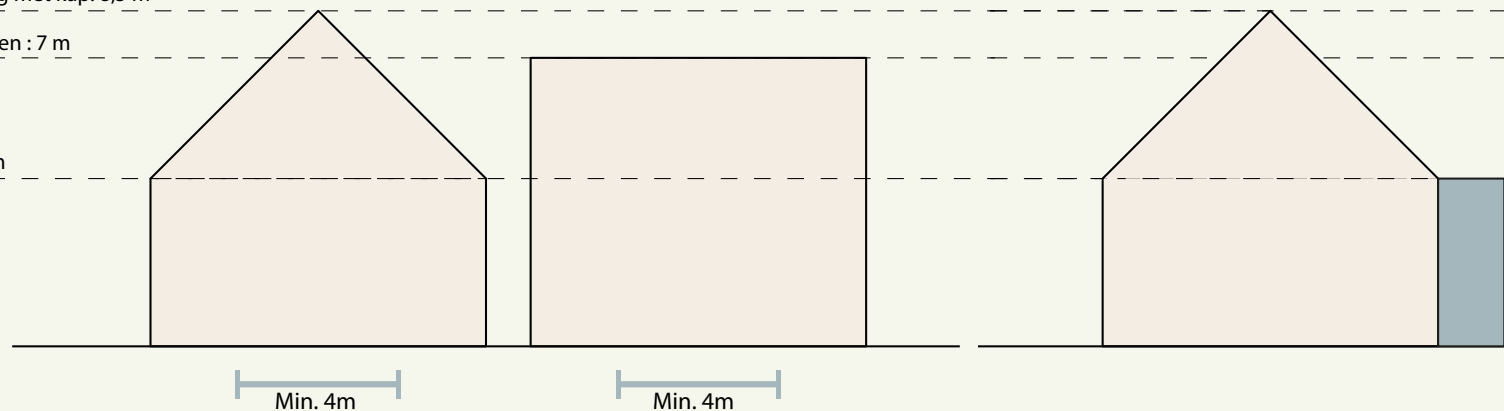
Een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken die tegenover elkaar zijn geplaatst, waarbij de helling groter is dan 15 graden.

- Binnen de bouwzone bijgebouwen mogen **bijbehorende bouwwerken** worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn onder te verdelen in uitbreidingen van de hoofdbebouwing en andere bijbehorende bouwwerken.
  - De maximale hoogte voor de uitbreidingen van de hoofdbebouwing is gelijk aan de hoogte van de begane grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm voor isolatie of afschot.
  - De maximale hoogte voor andere bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het **hoofdgebouw**. De goothoogte van vrijstaande bouwwerken mag daarbij niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw.
- Binnen het bouwvlak mogen ook **bouwwerken geen gebouwen zijnde** worden gebouwd. Binnen de zone bijgebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter en bedraagt de maximale totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de kavels Beukenhage 65m<sup>2</sup>.

Maximale hoogte hoofdbebouwing 1 bouwlaag met kap: 8,5 m

Maximale hoogte hoofdbebouwing 2 bouwlagen : 7 m

Maximale goothoogte 1 bouwlaag met kap: 4m

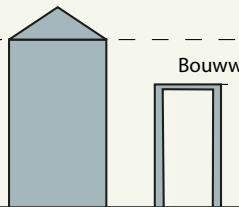


### Algemeen

Het bestemmingsplan geeft soms ruimte om af te wijken van de vastgestelde maximale hoogte, bebouwde oppervlakte en de inhoudsmaat. De toegestane afwijking bedraagt dan maximaal 10% van de genoemde waarden. Afwijken kan alleen onder voorwaarde dat “geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van de omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”. De gemeente bekijkt per ontwerp of de afwijking wordt toegestaan.

Gootbouwhoogte max. gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbouw

Bouwwerken “geen gebouwen” max 3 m



## De kavelindeling

- De gezamenlijke kopers van de kavel bepalen de uiteindelijke indeling van de kavel.
- Een gezamenlijk voorstel voor de indeling van de kavel dient te worden goedgekeurd door de gemeente. Gemeente toetst de indeling onder meer op toekomstbestendigheid van de keuze.
- De kosten samenhangende met de indeling van de kavel (o.a. notariële en kadastrale kosten) komen volledig voor rekening van de kopers van de kavel.

### Keuzes kavelindeling

De hele kavel wordt door de gemeente verkocht aan de twee of drie kopers. Deze kopers bepalen samen hoe de eigendom van de kavel wordt verdeeld en wie dus uiteindelijk eigenaar wordt van de welk deel van de totale kavel. De woningen komen in ieder geval in eigendom van de individuele kopers. Hoe de eigendom van de kavel verder wordt verdeeld, bepalen de kopers samen. Het verdelen van de kavel in kleinere kavels heet kavelsplitsing.

Het is daarbij ook mogelijk een deel van de kavel in gezamenlijk eigendom te houden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de ondergrond van een gezamenlijke parkeerruimte, moestuin, zwembad of gereedschaps-

schuur. De manier van indelen heeft uiteraard ook invloed op de verdeling van de totale koopsom. Laat je hierover daarom vooraf goed informeren over de mogelijkheden door je bouwbegeleider en bespreek jullie ideeën hierover tijdig met bijvoorbeeld de notaris. Die kan dan ook inzicht geven in de kosten die met de voorgestelde kavelsplitsing samenhangen.

Neem je een professionele bouwbegeleider in de arm? Dan kun je in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de kosten hiervan. Deze vergoeding van maximaal € 5.000 wordt uiteindelijk verrekend met de koopsom. Neem voor meer informatie hierover contact op met je kavelcoördinator.

## Het ontwerp

- De woningen worden voor de locatie Gaardenhage ontworpen, bij voorkeur door een architect.
- Bij de ontwerpen van alle op één kavel te bouwen woningen is een duidelijke relatie in het ontwerp van de woningen aanwezig.
- De te bouwen woningen hebben een eigentijdse, strakke uitstraling en zijn opgetrokken uit hoogwaardige materialen.
- Bij het ontwerp van de woningen zijn de volgende basisprincipes van toepassing:
  - eenvoudige volumes en (dak-)vormen;
  - duidelijke samenhang tussen de volumes op dezelfde kavel;
  - eenvoudige vlakverdeling van de gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
  - hoofdgebouw en aan- of bijgebouwen zijn duidelijk te onderscheiden;
  - beperkte/geabstraheerde details;
  - kleurgebruik is terughoudend met een natuurlijke uitstraling, waarbij lichte kleuren de voorkeur hebben in verband met voorkomen hittestress;
  - de gebruikte materialen en kleuren harmoniëren met die in het originele beeldkwaliteitsplan (ze hoeven dus niet hetzelfde te zijn). Het originele beeldkwaliteitsplan voor Gaardenhage – De Hagen vind je op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).

## Gebruikte bouwmaterialen

- Bij de bouw worden hoogwaardige bouwmaterialen toegepast; deze worden mooier naarmate ze verouderen.
- De bouwmaterialen zijn duurzaam, natuurlijk en niet giftig, met aandacht voor de herbruikbaarheid. De voorkeur gaat hierbij uit naar lokale, streekgebonden materialen.
- De toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke materialen is niet toegestaan in de buitengevel of op het dak, tenzij dit aantoonbaar leidt tot een kleinere milieu-impact voor de bouw beschouwd over de hele levensduur. Kunststof kozijnen kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

Meer informatie over materiaalgebruik en detaillering staat in het beeldkwaliteitsplan ([zie www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage)).



## Hagen, singels, mandelige groenstroken en inritten

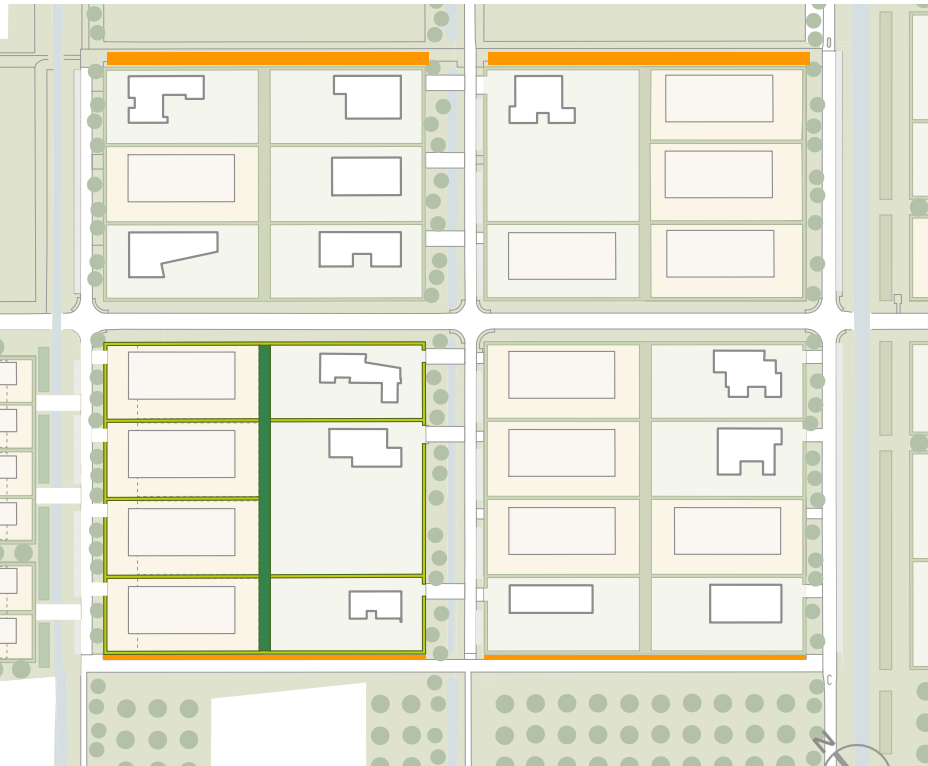
- De kavels zijn begrensd door beukenhagen en een gemengde bossingel (o.a. meidoorn en veldesdoorn). Deze zijn kenmerkend voor heel Gaardenhage, en zorgen (mede) voor de eenheid in de wijk.
- De beukenhagen zijn minimaal 1,0 meter breed, de gemengde bossingels zijn minimaal 3,0 breed (1,5 meter op elke kavel).
- De hagen zijn 2,0 meter hoog.
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden. Ze moeten een gesloten karakter behouden.
- De kavel is vanaf de openbare weg bereikbaar via een inrit vanaf de Johan van Zwedenstraat.
- Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een tweede toegangsoening (inrit) te maken. Hiervoor is een uitritvergunning nodig. Deze vraag je als koper voor eigen rekening en risico aan bij de ODRA. Er kunnen redenen zijn om deze vergunning niet te verlenen, zoals de vóór de kavel staande bomen.

De verharding van de inrit ligt gedeeltelijk in het openbaar gebied vóór de kavel, tussen de openbare weg en de kavelgrens. De gemeente regelt de aanleg van dit deel van de inrit. Als de vergunning voor de tweede inrit vóór de levering van de kavel is verleend dan komen de kosten voor aanleg van dit deel van de inrit voor rekening van de gemeente.


**Let op!** Als de inritvergunning ná de levering van de kavel wordt afgegeven dan zijn de kosten voor aanleg van dit deel van de inrit voor rekening van de kavelkopers. Vraag hiervoor tijdig een prijsopgave aan bij de gemeente.


- De toegangsoening in de haag naar het perceel is tussen de 3.00 en 5.00 meter breed.
- Een toegangsoening ligt minimaal 1,0 meter afstand van de hoek van het perceel.

- De hagen en bossingels komen en blijven in gezamenlijk eigendom van de kopers van de kavel/hun rechtsopvolgers. Ze zijn gezamenlijk lid van de VvE De Hagen en daarbij hoofdelijk aansprakelijk. Het onderhoud is/wordt ondergebracht bij de Vereniging van Eigenaren De Hagen (VvE). Alle relevante informatie over deze VvE (statuten, onderhoudsreglement en aanmeldformulier) staat op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).
- Kopers van de kavels worden mede-eigenaar van de **mandelige** stroken grond. Onderhoud van deze stroken ligt ook bij de VvE.



 = Mandelige stroken grond  
beheer VvE

 = Hagen beheer VvE

 = Bossingel beheer VvE

## Aansluitingen en parkeren

- Voor het parkeren van auto's, motoren en dergelijke moeten voor elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Een garage met een oprit geldt ook als twee parkeerplaatsen. De eigendom van de totale kavel kan ook zo worden verdeeld dat parkeerplaatsen voor alle woningen op een apart deel van de kavel worden gerealiseerd.
- Bezoekers parkeren in de Beukenhage in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbeton en liggen in de berm van de openbare weg. De gemeente legt deze parkeerplaatsen aan. Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning.
- De aansluitpunten voor stroom, water en riolering komen aan de voorzijde van de kavel. De koper is verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisaansluiting via de website [mijnaansluiting.nl](http://mijnaansluiting.nl). Gezien de doorlooptijden van de benodigde nutsvoorzieningen kan het zijn dat voorafgaand aan de bouw een eventuele netverzwaring nog niet is gerealiseerd.
- Het hemelwater moet naar eigen inzicht op eigen perceel verwerkt worden. Eigenaren dienen hiervoor een waterhuishoudkundig plan in dat moet worden goedgekeurd door de **bouwcoördinator**.

## Verkoop en gebruik: regels en afspraken

Uitgifte van de te verkopen kavels vindt plaats na loting. De lotingsvoorwaarden en inschrijfformulieren staan op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).

### Samen inschrijven = samen kopen = samen wonen

Reservering en verkoop van de kavel vindt uitsluitend plaats aan de personen die op het inschrijfformulier voor de loting genoemd staan.

Als één van de partijen op het inschrijfformulier ergens in het traject tot koop van de kavel afziet van reservering of aankoop

van de kavel vervalt de volledige inschrijving/reservering/optie tot koop voor alle op het formulier genoemde personen. Een gesloten overeenkomst wordt op dat moment ontbonden, en de kavel komt weer ter beschikking aan de gemeente. Indeplaatsstelling van de zich terugtrekkende persoon/personen is in principe niet mogelijk.

- De bebouwing op de kavel is uitsluitend bestemd voor **zelfbewoning** door de kopers van de kavel. De kopers van de kavel ontwikkelen en bouwen elk de eigen woning voor eigen gebruik voor een periode van tenminste 5 jaar na de **oplevering** van de woning.
- De kavel wordt verkocht aan twee of drie kopers. Elke koper bouwt de eigen woning op de kavel.
- De kopers van de kavel zijn aantoonbaar onderling familie, maximaal in de tweede graad.

#### Familie in de eerste en tweede graad?

Om in aanmerking te komen voor de koop van een kavel moeten de kopers familie van elkaar zijn, in de eerste of tweede graad. Eerstegraads familie zijn de (adoptie)ouders, partner en kinderen van een persoon. Tweedegraads familie zijn broers, zussen (inclusief stiefbroers en -zussen), zwagers en schoonzussen, grootouders, kleinkinderen en (schoon)ouders van een persoon. Hierbij wordt uitgegaan van de omschrijving als vastgesteld door de **Rijksoverheid**. De koppeling naar deze link staat ook op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage)



### Aantonen familieband

Als aspirant-koper toon je zelf de onderlinge familieband aan. Je bent daarbij zelf verantwoordelijk voor het verstrekken van de gevraagde gegevens. De juiste stukken voeg je bij het inschrijfformulier voor de loting<sup>2</sup>.

Je toont de familieband aan met een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP). Let er wel op dat een standaard uittreksel niet alle gevraagde gegevens bevat. Om de familieband in eerste of tweede graad aan te tonen vraag je een uitvoerig uittreksel (UITV) aan waarbij je de gegevens van ouders of kinderen laat toevoegen aan je eigen persoonsgegevens. Om de familieband tussen kopers aan te tonen kan het nodig zijn om meerdere uittreksels aan te vragen en mee te sturen bij de lotingsformulieren.

Voor het opvragen van dit uitvoerige uittreksel maak je een afspraak bij de gemeente. Woon je in Arnhem? Dan maak je een afspraak via de website [www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl). Plan je afspraak tijdig in, in verband met het aanvragen van reisdocumenten kan de wachttijd in deze tijd van het jaar oplopen!

Woon je niet in Arnhem? Informeer dan bij je eigen gemeente naar de aanvraagmogelijkheden van een dergelijk document. Geef daarbij duidelijk aan dat je de familieband in eerste of tweede graad wil aantonen zodat de juiste extra gegevens op het uittreksel komen te staan.

2. Indien de kavel in de vrije verkoop wordt aangeboden moeten deze stukken voorafgaand aan het sluiten van de reserveringsovereenkomst worden overhandigd.

- Bij drie kopers wordt gerekend met een “spilfunctie” van één van de kopers: de onderlinge familieband met één van de kopers is altijd maximaal tweedegraads. *Bijvoorbeeld:* De drie kopers zijn 1 - broer, 2 - zus, en 3 - kind van zus. Broer en zus zijn tweedegraads familie. De zus is de spilfiguur. Het kind is ten opzichte van de broer weliswaar derdegraads familie, maar via de zus eerstegraads familie.
- Verkoop van de in aanbouw zijnde woning in de periode tussen aankoop van de kavel en oplevering van de woning is uitsluitend mogelijk onder voorwaarden, na toetsing en goedkeuring van de gemeente.
- De uitwerking van deze voorwaarden staat in de (concept-)koopovereenkomst, zie [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).
- Een kavel wordt verkocht aan twee of drie kopers die samen de kavel kopen en ontwikkelen. De kopers mogen maximaal één kavel kopen.
- Elke kavel wordt ineens, in één geheel, aan de gezamenlijke kopers verkocht en juridisch geleverd.
- De inschrijvers voor de loting worden elk afzonderlijk eigenaar van de te bouwen woningen op de kavel. De eigendomsindeling van de overige kavel wordt door kopers onderling bepaald. Een voorstel hiervoor wordt voorgelegd aan de gemeente. Voor de wijze van indeling van de eigendom van de kavel maken kopers een voorstel welke voor overdracht dient te worden voorgelegd aan de gemeente.
- De kosten voor de splitsing van de kavel komen volledig voor rekening van de koper(s). Dit betreft zowel notariële, kadastrale en andere bijkomende kosten.
- De te bouwen hoofdgebouwen dienen te worden gebruikt als zelfstandige woonhuizen voor ééngezinswonen. Boven- en benedenwoningen of een twee-onder-één-kap-woning zijn toegestaan. Het gebruik van een deel van de woning als onzelfstandige woning (bijvoorbeeld meergeneratie- of kangoeroewoning) is mogelijk.
- Eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt.
- Elke zelfstandige woning krijgt één huisnummer.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van elke woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep aan huis.





## 3. En verder...

### Erfdienstbaarhedenonderzoek

Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek plaatsgevonden waarbij is nagegaan of er sprake is van erfdienstbaarheden. Je vindt de resultaten van het onderzoek op

[www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).

### Sonderingsonderzoek

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft geen **sonderingsonderzoek** plaatsgevonden. Koper geeft zelf opdracht voor een dergelijk onderzoek.

### Bouwplaatsreglement

Voor het bouwen in Gaardenhage is een **bouwplaatsreglement** opgesteld. Zorg ervoor dat je bouwer van dit document op de hoogte is.

### Trillingsarm 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 omwonenden ontstaat.

### Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging

Vanaf 1 januari 2024 is de Wet **kwaliteitsborging** (Wkb) voor het bouwen in werking getreden. Deze nieuwe regelgeving vereist dat er bij de bouw van een woning een erkende kwaliteitsborger wordt ingeschakeld als de bouwtechnische risico's beperkt zijn. Gedurende het bouwproces werken aannemer, adviseurs en de kwaliteitsborger samen om te waarborgen dat de bouw aan alle geldende voorschriften voldoet.

De kwaliteitsborger ziet er specifiek op toe dat aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voldaan. De kosten van het inhuren van de kwaliteitsborger komen voor rekening van de koper/bouwer.

Meer informatie over deze kwaliteitsborging, waaronder een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren, staat op [www.tlokb.nl/kwaliteitsborging](http://www.tlokb.nl/kwaliteitsborging). Aanvullende informatie vind je ook in de Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. Link: [Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' | Brochure | Rijksoverheid.nl](#).

### Verkoop van een van de woningen

De woningen in Beukenhage zijn bestemd voor samenbouw, samenleven en samenwonen binnen familieband. De eerste vijf jaar geldt een zelfbewoningsplicht. Daarna kan het natuurlijk altijd gebeuren dat één van de samenbouwwoningen verkocht gaat worden. Is dat het geval, dan is het de bedoeling dat de nieuwe bewoner aansluiting vindt bij de overige bewoners van de kavel. Maak daarover afspraken met de achterblijvende bewoners. Overleg tijdig met je bouwbegeleider en/of notaris hoe je deze afspraken het beste kunt vastleggen.





### **Verplichting Natuurinclusief bouwen**

Bij het ontwerpen en bouwen van je woning en tuin moet je voldoen aan het gestelde aantal punten uit het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.

### **Toelichting Natuurinclusief Bouwen**

#### **Goed voor planten, dieren en klimaat**

De gemeente Arnhem omarmt het **natuurinclusief bouwen**. Daarbij maak je bij het bouwen van je woning en de inrichting van je tuin bewust ruimte voor de natuur. Denk daarbij aan het plaatsen van neststenen voor vogels en vleermuizen of groene daken. In de tuin vergroot je met inheemse struiken of bomen de natuurwaarde. Met al deze maatregelen wordt het leefgebied voor planten en dieren zo groter. Natuurinclusief bouwen gaat niet alleen over bedreigde of beschermde planten en dieren. Het gaat ook over “gewone” soorten. De aanleg van meer groen heeft nog een voordeel. Het zorgt voor een koelere omgeving in warme zomers. En groen voorkomt droogte én wateroverlast. In zo’n omgeving is het prettig wonen!

### **Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen**

In Arnhem bouwt iedereen natuurinclusief. Daarvoor heeft de gemeente Arnhem een systeem ontwikkeld: het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen. Met gebruik van dit systeem blijven bestaande plant- en diersoorten in het gebied behouden én komt er ruimte voor nieuwe soorten. De maatregelen die je neemt zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.

Bij het ontwerpen van je woning geef je twee diersoorten een nestgelegenheid. Ook voer je twee “groene maatregelen” uit. Daarbij behaal je minimaal een vooraf bepaald aantal punten. Je gebruikt hiervoor het stappenplan in het Puntensysteem. Je hebt daarbij een keuze uit verschillende natuurinclusieve maatregelen. De hagen om de kavels tellen niet mee bij de punten telling omdat de gemeente die heeft aangelegd.

De samenhang tussen de maatregelen is erg belangrijk; de verschillende onderdelen van het totale pakket aan maatregelen kunnen elkaar enorm versterken. Dieren hebben niet alleen behoefte aan een onderkomen (bijvoorbeeld met een neststeen), maar ook aan voedsel en schuilgelegenheid (bijvoorbeeld van een struik).

Bij de keuze van maatregelen kun je gebruik maken van de ‘Maatregencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem’ en het boekje ‘Natuurinclusief ontwikkelen’ van Synchroon.

<https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-synchroon/>

#### **Natuurinclusief Bouwen in Gaardenhage**

Gaardenhage ligt in het polderlandschap van Arnhem. Bij het inrichten van je tuin kun je rekening houden met de bomen en struiken die hier inheems zijn en het dus goed zullen doen. Voor bomen kun je dan denken aan zwarte els, es, zomereik en esdoorn. Voorbeelden van inheemse struiken zijn schietwilg, kraakwilg, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, inheemse vogelkers en rode kornoelje.



Voorbeelden van dieren die je kunt helpen met natuurinclusief bouwen zijn de huismus en de sleedoornpage. De huismus is een vogelsoort die baat heeft bij nieuwe woningen en tuinen. De laatste tien jaar is het aantal huismussen sterk achteruitgegaan. In Gaardenhage en omgeving is deze mus nog niet nestelend aangetroffen. De huismus wil graag een combinatie van nestgelegenheid, voedsel, dekking (stekelige of groenblijvende struiken, coniferen en klimplanten, klimop), plekken voor stofbaden en drinkwater. Ontbreekt één van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de omgeving niet geschikt.

De sleedoornpage is een zeldzame vlindersoort die ook wel wat hulp kan gebruiken. Deze vlinder gebruikt voedsel van bloeiende kruiden en legt eitjes op takken van de sleedoorn. Mannetjes en vrouwtjes zoeken elkaar in het voorjaar op bij alleenstaande hoge bomen.

Je vindt het Puntensysteem, de Maatregelen-catalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).

## Gaardenhage: groen, duurzaam en toekomstbestendig

### De weg naar energiezuinig wonen

Gaardenhage heeft een groene ligging en natuurlijke uitstraling. Daarbij past een duurzame ontwikkeling met aardgasvrije, **energieneutrale** en toekomstbestendige duurzame woningen. De te bouwen woningen moeten in ieder geval voldoen aan de wettelijke eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Maar er is meer!

- Zeer energiezuinige woningen beschikken in ieder geval over goede isolatie, HR++ glas of triple glas en goede kierdichting.
- Een ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub> sturing en warmteterugwinning zorgt voor schone frisse lucht en draagt bij aan een energiezuinige woning.
- Voldoende dakoppervlak is van belang voor het plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren om te voldoen aan de duurzame energievraag. Tegenwoordig zijn er oplossingen om deze te integreren in het dak.
- Als duurzame warmtebron is een luchtwarmtepomp, lagetemperatuurverwarming, eventueel in combinatie met zonnecollectoren, een goede oplossing. Aanleg van een bodemwarmtepomp is niet mogelijk omdat Gaardenhage in een boringvrije zone van drinkwaterwinning ligt.
- Voorkom piekbelasting van het elektriciteitsnetwerk door netbewust te bouwen.

Meer over energiezuinig wonen lees je op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).







## 4. Kavels en prijslijst

De onderstaande kavelrijzen zijn vrij op naam (v.o.n.). Dat betekent inclusief BTW en notariskosten (excl. kosten i.r.t. splitsing van de kavel).

Kavelnummer	Perceeloppervlak in m <sup>2</sup>	Kavelrijzen
1	ca. 1200 m <sup>2</sup>	€ 640.000
2	ca. 1200 m <sup>2</sup>	€ 640.000
3	ca. 1200 m <sup>2</sup>	€ 640.000
4	ca. 1200 m <sup>2</sup>	€ 640.000



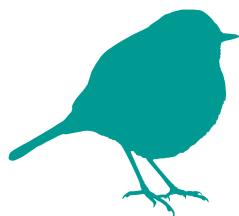
## 5. Een kavel kopen: stappenschema

De kavels in Beukenhage worden verkocht na loting. Meer informatie over de loting lees je na in de folder “*start verkoop en loting familie kavels Beukenhage*” (zie [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage)). Inschrijving is alleen mogelijk door de kopers die straks ook de woningen gaan bouwen en bewonen.

Bij het kopen van een kavel komt er heel wat op je af. We hebben de stappen globaal voor je op een rijtje gezet.

*Daarnaast moet je natuurlijk aan de slag met het ontwerp, de bouw en de eventuele financiering. Dit is niet opgenomen in dit schematische overzicht.*

	Kosten	Benodigde tijd
Stap 1 Inschrijving loting	geen	4 weken
Stap 2 Reservering	€ 850 voor 5 maanden (+ evt. € 200/maand bij verlenging)	5 maanden (evt + 3 maanden)
Stap 3 Toets ontwerp		Ca. 4 weken
Stap 4 Koop	10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag	Ca. 5 maanden
Stap 5 Omgevingsvergunning	Leges conform <a href="#">legesverordening 2024</a>	
Stap 6 Overdracht	Betaling resterende koopsom bouwkavel - € 850 reserveringskosten	
Stap 7 Bouw		78 weken



## 6. Begrippenlijst

### BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning 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 drie eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder bouwtype.

Meer informatie vind je op de website <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>

### Bouwvlak

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

### Bijbehorende bouwwerken

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 gebouw 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 bestemmingsplan kun je inzien via de website [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Vanaf 2024 maakt het bestemmingsplan Gaardenhage onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

### Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen 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](https://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 dit document vinden op [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage).

### **Bouwcoördinator**

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. Deze coördinator is 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**.

### **Commissie Omgevingskwaliteit**

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.

### **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 **vergunningvrij** gebouwd mag worden op een kavel.

### **Kwaliteitsborging**

Kwaliteitsborging in de bouw is gericht op het verminderen van fouten, het verhogen van de veiligheid en duurzaamheid van gebouwen. Vanaf 1 januari 2024 is de koper verantwoordelijk voor het inschakelen van een kwaliteitsborger. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper van de kavel.

### **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.

### **Mandelig, mandeligheid**

Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom waarbij meerdere personen eigenaar zijn van een aandeel in een perceel.

### **Natuurinclusief bouwen**

Een vorm van bouwen en tuininrichting 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.

### **Omgevingsplan**

In het omgevingsplan staat hoe de gemeente haar fysieke leefomgeving wil ontwikkelen en beschermen. Er staan regels in over bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Het omgevingsplan vervangt o.a. het geldende bestemmingsplan.

### **Omgevingsvergunning**

Vanaf 2024 is de Omgevingswet van kracht. De aanvraag van een omgevingsvergunning is hierdoor veranderd. Voor zowel het ruimtelijke deel van de bouwactiviteit (toets op de ruimtelijke aspecten van het omgevingsplan), als het technisch deel van de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. In de meeste gevallen waarbij de bouwtechnische risico's beperkt zijn, moet voor het technische deel een kwaliteitsborger worden ingeschakeld (wet kwaliteitsborging). In dat geval is er alleen een melding nodig voor het technische deel. Bij het bouwen van een woning moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Bijvoorbeeld het **omgevingsplan** en het **BBL**.

Op de website [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://www.ODRA.nl).

### **Oplevering van de woning**

De datum van de oplevering van de woning moet schriftelijk gemeld worden bij de ODRA. Deze datum is de startdatum van de plicht tot zelfbewoning gedurende vijf jaar. Vanaf deze datum wordt de verplichte vijf jaar zelfbewoning gemeten. Het is dus handig om je kavelcoördinator van deze datum op de hoogte te stellen.

### **Principeoverleg**

Een ambtelijke toets van het bouwplan voor de op de bouwtekening te realiseren opstallen. Deze toets kan voor wat de verkoopprocedure betreft in de plaats worden gesteld van een Vooroverleg.

### **Privaatrechtelijk**

De gemeente voert meestal taken uit in haar rol als overheid. Verkoop van bouwtekening 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.

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

### Schouw

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

### Vergunningvrij

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan met name gelden voor **bijbehorende bouwwerken**. De regels voor vergunningvrij bouwen lees je na in de brochure "Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?" (zie [www.vastgoedplein.nl/beukenhage](http://www.vastgoedplein.nl/beukenhage)).

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

### Zelfbewoning

Op de kavels in het project Gaardenhage 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 informatie verstrekt in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Echter, deze gegevens zijn onderhevig aan wijzigingen en kunnen aanpassingen ondergaan zonder voorafgaande kennisgeving. De gemeente behoudt het recht om dergelijke aanpassingen naar eigen inzicht en beoordeling door te voeren. Mochten er onjuistheden in tekst of beeld zijn opgetreden, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Potentiële kopers worden aangemoedigd om zelfstandig de exacte maten, oppervlaktes en financiële aspecten te verifiëren alvorens tot aankoop over te gaan. Eventuele afwijkingen zijn niet bindend en kunnen geen aanleiding geven tot enige vorm van aansprakelijkheid jegens de uitgever van deze brochure.

### Colofon

Tekst brochure: gemeente Arnhem  
Vormgeving: Gloedcommunicatie  
Artist's Impression: Hester van der Grift



In Rijkerswoerd komt ruimte voor zelfbouw. In de groene wijk Gaardenhage bouw je samen je woningen op een kavel. Beukenhage geeft je de kans om met jouw familie te wonen zoals jij dat wilt.

[WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/BEUKENHAGE](http://WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/BEUKENHAGE)

