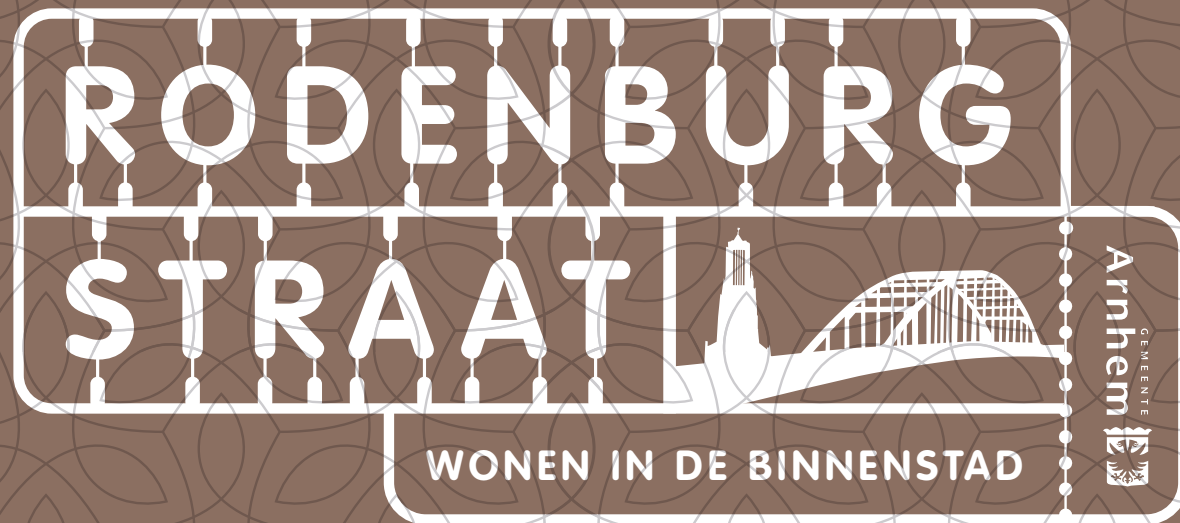




KAVELS TE KOOP

BOUWEN EN WONEN ZOALS JIJ DAT WIL

INHOUD

WONEN IN DE BINNENSTAD	1
HISTORISCHE GROND	3
ZELFBOUW, WAT KOMT DAAR BIJ KIJKEN?	4
DE BOUWREGELS	10
DE GEBRUIKSREGELS	18
KAVELS EN KAVELPRIJZEN	19
EEN KAVEL KOPEN: STAPPENSHEMA	21
BEGRIPPENLIJST	22
MEER INFORMATIE	27

'PROJECT RODENBURGSTRAAT' BESTAAT
UIT 11 PARTICULIERE BOUWKAVELS
GELEGEN AAN DE RODENBURGSTRAAT
EN DE BROERENSTRAAT. VOOR HET
GEMAK NOEMEN WE HET HELE PROJECT
'RODENBURGSTRAAT'.

In deze brochure worden specifieke *begrippen*
gebruikt. Lees hier meer over in de *begrippenlijst*.

WONEN IN DE BINNENSTAD

HET IS EEN DROOM VOOR HEEL VEEL MENSEN: RUIM WONEN IN DE BINNENSTAD VAN ARNHEM.

DAT KAN BINNENKORT AAN DE **RODENBURGSTRAAT** IN HET HARTJE VAN DE STAD. HIER KUN JE OP EEN EIGEN KAVEL JE EIGEN HUIS (LATEN) BOUWEN. IN DEZE BROCHURE LEES JE HOE DAT IN ZIJN WERK GAAT EN WAT ER MOGELIJK IS. WE VERTELLEN WAT OVER DE PLEK EN OVER DE STAPPEN DIE KOMEN KIJKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN KAVEL EN HET BOUWEN VAN JE HUIS.



ARTIST'S IMPRESSION

THUIS IN DE BINNENSTAD

Stel je voor: je stapt je voordeur uit en je staat midden in het kloppende hart van de binnenstad. De markt, de terrasjes, de winkels... Het ligt allemaal vlak over de drempel van je eigen huis. Voor leuke evenementen, een swingend optreden, een bezoekje aan de schouwburg of aan de film hoef jij de fiets niet meer te pakken. Het gebeurt allemaal pal voor je neus!

ZELF ONTWERPEN, ZELF BOUWEN

Op de kavels aan de Rodenburgstraat kun je grotendeels zelf bepalen hoe je huis er uit komt te zien. Heb je bepaalde ideeën over duurzaam wonen? Over de indeling van je woonhuis? Over waar je precies wil slapen, en waar je –bijvoorbeeld– wil werken? Aan de Rodenburgstraat krijg je (binnen bepaalde regels) alle vrijheid om die ideeën vorm te geven. Verderop kun je meer lezen over de regels rond zelfbouw.



HISTORISCHE GROND

IN HET BRANDPUNT VAN DE ARNHEMSE GESCHIEDENIS

JE KOMT TE WONEN OP HISTORISCHE GROND IN HET ZUIDELIJKE DEEL VAN DE ARNHEMSE BINNENSTAD. HET IS ÉÉN VAN DE OUDSTE DELEN VAN ARNHEM. BOVENGRONDS IS VEEL VERDWENEN, MAAR ONDERGRONDS ZIJN VEEL SPOREN UIT DE GESCHIEDENIS VAN ARNHEM TERUGGEVONDEN.

STADSMUUR EN JANSBEEK

In de middeleeuwen liep midden door dit gebied de oude stadsmuur. Het gebied ten zuiden van de stadsmuur, genaamd 'De Stads Tuinen' of 'De Weerdjes', werd in de vroege 17^e eeuw binnen de vestingwerken gehaald. Van oost naar west in het gebied liep vanaf circa 1400 de Jansbeek, waarvan binnenkort delen van de oorspronkelijke loop weer bovengronds komen. Het gebied is vanaf de 15^e eeuw permanent bebouwd geweest. Belangrijke gebouwen waren het Minderbroedersklooster en de Latijnse School, die aan het eind van de 16^e eeuw gevestigd was in een van de kloostergebouwen.

RIJKE HISTORIE

Bij de Slag om Arnhem werd veel van de bebouwing in het gebied verwoest. Hierdoor zijn veel historische kenmerken verdwenen. In 1949 werd een groot wederopbouwplan voor Arnhem

vastgesteld en uitgevoerd. De Rodenburgstraat werd daarbij enigszins in westelijke richting verlegd. Het gebogen verloop van de straat is wel afgeleid van de vooroorlogse situatie. In de omgeving zijn enkele beeldbepalende monumentale gebouwen bewaard gebleven: de Eusebiuskerk, het Duivelshuis en de Waag zijn daar voorbeelden van.

DE 'RODENBURG', WAT WAS DAT?

De Rodenburgstraat werd vroeger 'Achter Rodenborgh' genoemd, naar een huis dat hier stond. In de straat werd in 1638 een weeshuis gesticht door hopman Jacob de Wilt. Het was voor wezen van militairen 'in 's lands dienst gevallen, die meer kynderen dan goed achterlieten'. In 1853 werd de straat doorgetrokken naar de Rijnkade. Tijdens de Slag om Arnhem werd de oude Rodenburgstraat verwoest. Op 5 januari 1952 werd de straatnaam weer in het wederopbouwplan opgenomen.



IMPRESSIE VAN DE WARENMARKT OP DE MARKT.



IMPRESSIE VAN DE JANSBEEK OP HET KERKPLEIN.



IMPRESSIE VAN HET NIEUWE FOCUS FILMTHEATER OP HET KERKPLEIN.

ZELFBOUW,

DE GEMEENTE ARNHEM VERKOOPT 11 KAVELS AAN DE RODENBURG-
STRAAT EN DE BROERENSTRAAT. HIER KUN JE ALS PARTICULIER JE
EIGEN HUIS BOUWEN. DAT BETEKEN DAT JE ZELF KUNT BEPALEN
HOE JE JE HUIS INDEELT, WELKE MATERIALEN JE GEBRUIKT EN
WELKE MAATREGELEN JE NEEMT OM BIJVOORBEELD DUURZAAM
TE WONEN.

WAT KOMT DAAR BIJ KIJKEN?

VEEL VRIJHEID, EEN PAAR REGELS EN AFSPRAKEN

AFSPRAKEN

Bij zelfbouw kun je veel zelf bepalen, maar niet alles. Er zijn regels en afspraken die gelden voor alle kavelkopers. Wettelijke regels, die voor iedereen en altijd gelden. Maar ook specifieke regels over de bouw van de woningen op deze plek. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Meer informatie is ook te vinden op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

WONEN EN PARKEREN

Er zijn gebruiks- en bouwregels opgesteld om het karakter van de nieuwe woningen goed te laten passen in de stadse omgeving. Deze regels zijn vastgelegd in het *bestemmingsplan* of worden privaatrechtelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.

De hele kavel heeft een woonbestemming en mag daarom volledig bebouwd worden. Wel dient elke kavel op eigen terrein (minimaal) één parkeerplaats te hebben. Voor kavels 1 tot en met 6 ligt deze parkeerplaats op de kavel, de parkeerplaatsen voor kavels 7 tot en met 11 bevinden zich achter de kavels op het binnenterrein.

DE BOUWVLAKKEN

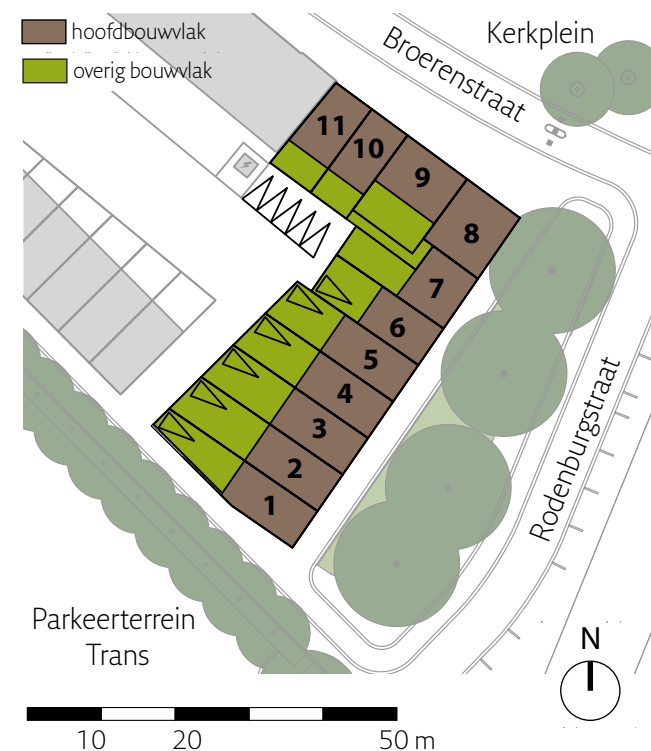
De kavels zijn verdeeld in twee vlakken. Het 'hoofdbouwvlak' aan de straatzijde en het 'achterliggende bouwvlak' dat bestaat uit het deel van de kavel achter het hoofdbouwvlak. De maximale bouwhoogte van de bebouwing op deze vlakken verschilt. Alleen kavel 8 bestaat vrijwel volledig uit bouwvlak.

VERSCHILLEN IN BEELDKWALITEIT

Kavels 1 tot en met 7 bieden voor wat het woningontwerp (de 'beeldkwaliteit') betreft wat meer vrijheden dan de kavels 8 tot en met 11. Deze laatste kavels hebben striktere stedenbouwkundige voorwaarden. Dat heeft te maken met de prominente ligging aan de zijde van het Kerkplein, waardoor het van belang is dat de uiteindelijke bebouwing een uitstraling krijgt die aansluit bij de omgeving.

De in deze brochure opgenomen bouwregels gelden doorgaans voor alle 11 kavels.

In verband met de verschillende eisen op het gebied van beeldkwaliteit wordt soms onderscheid gemaakt tussen de kavels 1 tot en met 7 en de kavels 8 tot en met 11.





KAVELS AAN DE BROERENSTRAAT

Kavel 8 tot en met 11 liggen op een prominente plek, duidelijk te zien vanaf het Kerkplein. Het is de wens om de nieuwe bebouwing hier op een goede wijze aan te laten sluiten op de omgeving en met name het aangrenzende (te behouden) pand. Dat is opgetrokken in naoorlogse wederopbouw-architectuur en wordt gekenmerkt door de doorlopende begane grondverdieping (de plint) met daarboven een regelmatig ritme van kaders in de gevel.

Deze opbouw van plint met kaders wordt als leidraad genomen voor de kavels die grenzen aan dit te behouden pand. Buiten de kaders en plint is er alle ruimte voor een eigen invulling van de kavel. Daarmee wordt de nieuwbouw opgenomen in de omgeving, maar is er ook ruimte voor individuele expressie.

FUNDERING

De kavels liggen in een gebied dat al vele eeuwen bebouwing kent. Dit is terug te zien in de ondergrond. De meest recente bebouwing, de wederopbouwoningen, werden gefundeerd met palen. Om technische redenen is het niet mogelijk deze palen geheel te verwijderen, een deel van de palen blijft in de ondergrond aanwezig. Het kan dus gebeuren dat de *fundering* voor de nieuwe woning niet altijd op de meest voor de hand liggende plek kan komen. Funderingskosten kunnen hierdoor hoger uitvallen dan bij een kavel waar geen restanten aanwezig zijn. Het is goed hier rekening mee te houden en ervoor te zorgen dat je de eventuele meerkosten vooraf inzichtelijk krijgt bij je aannemer. Waar de restanten van de fundering zich bevinden kun je inzien op het *palenplan* (zie www.vastgoedplein.nl, onder 'meer informatie').

Funderen voor de nieuwe woningen dient altijd trillingsarm te gebeuren om te voorkomen dat er schade aan de bestaande bebouwing ontstaat.



PARKEREN IN HET CENTRUM

Als bij een bepaald adres in beginsel (bij de bouw) een eigen parkeergelegenheid aanwezig is (geweest) wordt voor dat adres geen parkeervergunning verleend. Voor een tweede auto is het mogelijk een 'bewonersabonnement parkeergarages' aan te vragen. Voor bezoekers kan een bezoekersvergunning worden aangevraagd. Meer info staat op: www.arnhem.nl/inwoners/parkeren.



WACHTGEVELS

De woningen in project Rodenburgstraat worden in een rij gebouwd. Elke woning is daardoor tegen één of twee buurwoningen aangebouwd. Deze buurwoning kan al gebouwd zijn, maar de kavel kan ook nog braak liggen. Het kan nodig zijn dat de woning tijdelijk –in afwachting van de bouw van het ‘buurpand’– moet worden afgewerkt met een *wachtgevel*.

Over dit onderwerp is een aparte brochure geschreven. Hierin staat meer informatie over wat een wachtgevel precies is, waar het voor dient en waarom je eventueel een wachtgevel moet bouwen. Je vindt de brochure ‘Wachtgevels’ op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

WELSTAND

Voor de kavels 1 tot en met 7 geldt dat er *Welstandstoetsloos* kan worden gebouwd. Er vindt géén toetsing plaats door het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten. Dit wil niet zeggen dat je ontwerp niet hoeft te voldoen aan de eisen van als genoemd in de Welstandsnota. Kavels 8 tot en met 11 vallen onder het reguliere Welstandsregime.

BINNENTERREIN

De achterkant van de kavels sluit aan op een binnenterrein dat dient als uitweg voor alle panden in het blok Trans/Rodenburg. Dit binnenterrein is alleen voor aanwonenden bereikbaar en wordt afgesloten voor derden. De eigendom van dit binnenterrein ligt bij de (toekomstige) eigenaren van de woningen aan de Trans.

Als eigenaar van een bouwka­vel binnen het project Rodenburg­straat heb je middels een *erfdienstbaarheid* het recht om dit binnenterrein te gebruiken. De rechten en plichten ten aanzien van dit terrein worden notarieel vastgelegd. De tekst hiervan kun je te zijner tijd inzien op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

De parkeerplaatsen voor kavels 7 tot en met 11 bevinden zich eveneens op het binnenterrein. De eigendom van deze parkeerplaatsen ligt bij de eigenaren van de kavels waar ze bij horen. De inrichting van het binnenterrein en daar gelegen parkeerplaatsen wordt door de gemeente Arnhem ontworpen en gerealiseerd. Meer informatie over de inrichting van dit terrein vind je op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

GROENE ACCENTEN

Bij de inrichting van het binnenterrein worden groene accenten aangebracht zodat het beeld van dit binnenterrein eenduidig en rustig blijft. Maar het is ook een stimulans voor de stadsnatuur. Van oudsher huizen in dit gebied onder andere huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Met de realisatie van dit groen wordt het binnenterrein ook voor deze dieren een aantrekkelijk verblijfsgebied. Hoe deze groene accenten vorm krijgen zie je op de ontwerptekeningen van het binnenterrein.





VOORZIJDDE

De voorzijdes van de kavels liggen aan de Rodenburgstraat en de Broerenstraat, in de zuidelijke binnenstad. Dit deel van de binnenstad wordt door de gemeente Arnhem opgeknapt en verder ingericht. Meer informatie hierover lees je op www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/binnenstad_zuid.

BELANGENBEHARTIGING BUURTBEWONERS

Binnen de binnenstad van Arnhem is een bewonersplatform actief dat de belangen van de binnenstadbewoners behartigt: 'Arnhem6811'. Gezamenlijk onderhouden zij ook bijvoorbeeld de plantsoenen in de Rodenburgstraat. Kijk voor meer informatie op www.arnhem6811.nl.

ERFDIENSTBAARHEDENONDERZOEK

Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een erfdiensbaardenonderzoek plaatsgevonden waarbij is nagegaan of er sprake is van erfdiensbaarden op de kavels. Deze zijn niet aangetroffen. Je vindt de resultaten van het onderzoek op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

SONDERINGSONDERZOEK

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft de gemeente geen *sonderingsonderzoek* laten plaatsvinden.

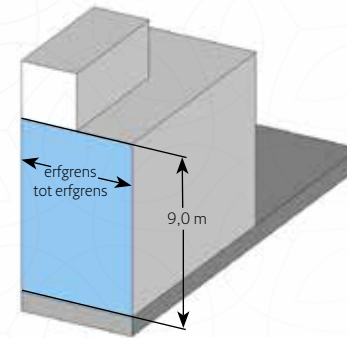


DE BOUWREGELS

VOOR ALLE KAVELS GELDT:

vastgelegd in bestemmingsplan

- De woningen worden aan elkaar, in een rij, gebouwd over de volle breedte van de kavel. De gevels van twee naastgelegen woningen sluiten op elkaar aan.



- De woningen op kavels 1 en 11 sluiten aan slechts één zijde aan op de nieuw te bouwen woning op de naastgelegen kavel; de woning wordt ook hier over de gehele breedte van de kavel gebouwd. Kavel 11 sluit daarbij aan de op de bestaande bebouwing.

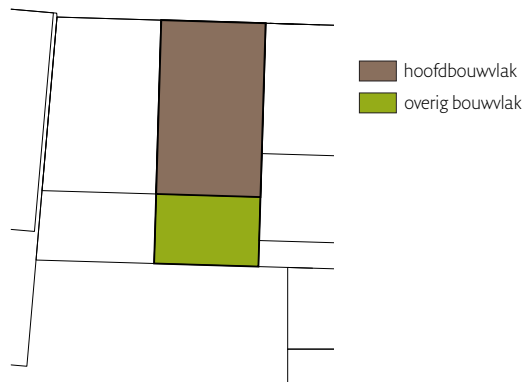
- Binnen het hoofdbouwvlak:

De bouwhoogte is minimaal 9 meter

De bouwhoogte is maximaal 14 meter*

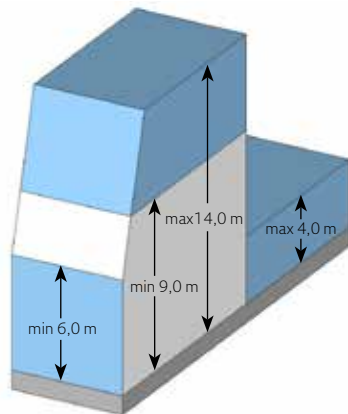
De *goothoogte* is minimaal 6 meter*

**(let op de aanvulling hierop bij kavel 8 tot en met 11)*

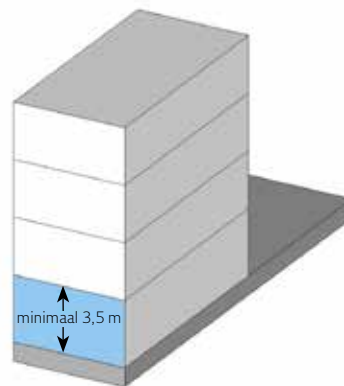


- Binnen het achterliggende bouwvlak:

De bouwhoogte is maximaal 4 meter



- De begane grondverdieping (vrije binnenruimte) heeft een hoogte van minimaal 3,5 meter.



vastgelegd in koopovereenkomst

- De dakbedekking van de te bouwen opstallen dient (gedeeltelijk) te bestaan uit een zogenaamd *groendak*.
- Op elke kavel dient middels een groen dak een hemelwateropvangcapaciteit gerealiseerd te worden van 15mm per m² kaveloppervlak.

Rekenvoorbeeld 1

- Kaveloppervlak: 95 m²

- Oppervlakte groendak: 25 m²

Te realiseren minimale wateropvangcapaciteit op deze kavel: $95 \text{ m}^2 \times 15 \text{ mm/m}^2 = 1425 \text{ mm water}$
Minimale opvangcapaciteit 25 m² groendak:
 $1425 \text{ mm water} / 25 \text{ m}^2 \text{ dak} = \mathbf{57 \text{ mm per m}^2 \text{ groendak}}$.

Rekenvoorbeeld 2

- Kaveloppervlak: 130 m²

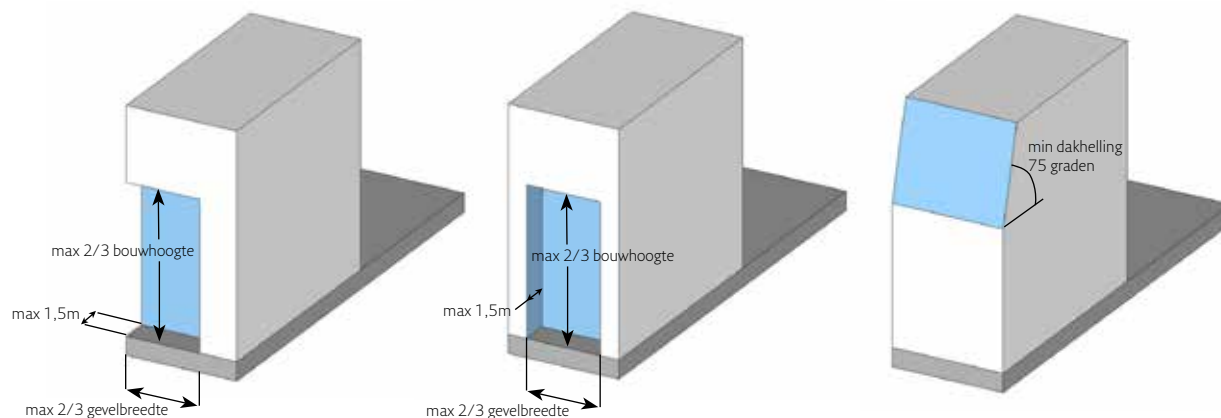
- Oppervlakte groendak: 60 m²

Te realiseren minimale wateropvangcapaciteit op deze kavel: $130 \text{ m}^2 \times 15 \text{ mm/m}^2 = 1950 \text{ mm water}$
Minimale opvangcapaciteit 60 m² groendak:
 $1950 \text{ mm water} / 60 \text{ m}^2 \text{ dak} = \mathbf{32,5 \text{ mm per m}^2 \text{ groendak}}$.

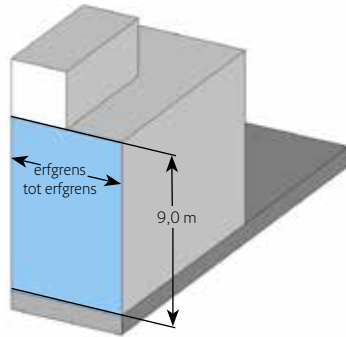
- Overtollig hemelwater wordt bovengronds aangeboden op het binnenterrein.
- De woningen delen de *woningscheidende wand*.
- Er dient sprake te zijn van een tweedeling in de gevelopbouw. De gevel van de begane grondlaag (de plint) onderscheidt zich daarbij ten opzichte van de overige bouwlagen. Dit kan bijvoorbeeld in kleur, materiaal (soort of verwerking) of indeling van de gevel.
- De woningscheidende wand wordt - bij ontbreken van bouw van het naastgelegen pand - uitgevoerd als tijdelijke- of *wachtgevel*.
- Op eigen terrein dient een parkeergelegenheid voor tenminste één auto te worden aangelegd. Eigenaren zijn verplicht deze in stand te houden.
- De parkeerplaatsen voor kavel 7 tot en met 11 liggen niet op de kavels zelf, maar op het binnenterrein. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd bij de inrichting van het binnenterrein.
- Als gevolg van de hoge en fluctuerende grondwaterstand, mogelijke archeologische resten en aanwezige funderingsresten in de ondergrond is het niet toegestaan een kelder of souterrain te realiseren.

VOOR KAVELS 1 TOT EN MET 7 GELDT IN AANVULLING OP DE ALGEMENE BOUWREGELS HET VOLGENDE:

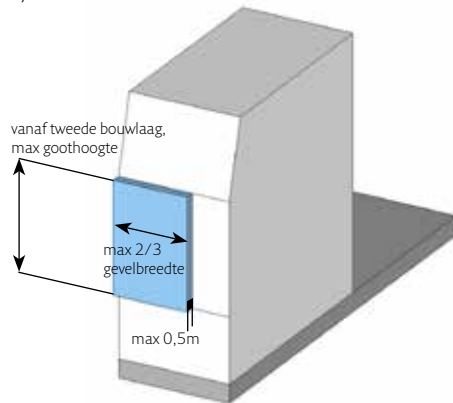
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de achterzijde van de kavel.
- De voorgevel van de woning wordt voor minimaal 1/3 gebouwd op de rooilijn.
- Over maximaal 2/3 van de gevelbreedte en maximaal 2/3 van de bouwhoogte mag de gevel maximaal 1,5 meter inspringen.
- Bij keuze voor een hellend dak bedraagt de dakhelling minimaal 75 graden



- Vanaf een gevelhoogte van 9 meter is bouwen over de hele kavelbreedte niet meer verplicht.

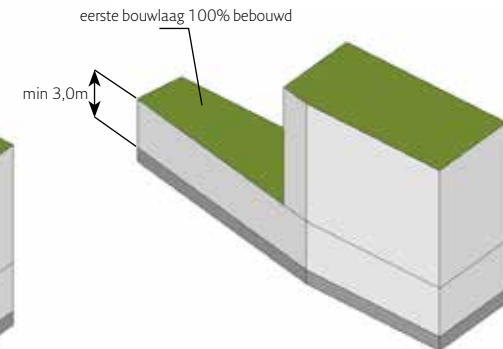
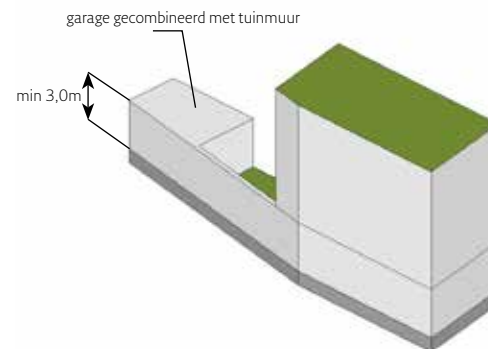
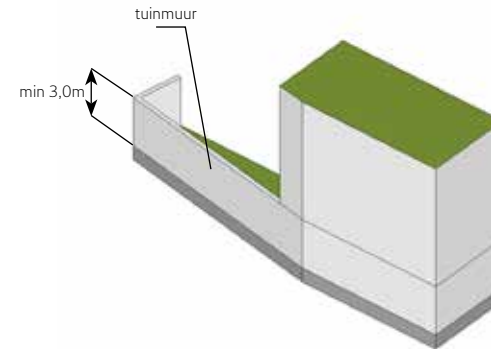


- Vanaf de tweede bouwlaag tot maximaal de goothoogte zijn *uitkragingen* mogelijk met een maximale diepte van 0,50 meter.



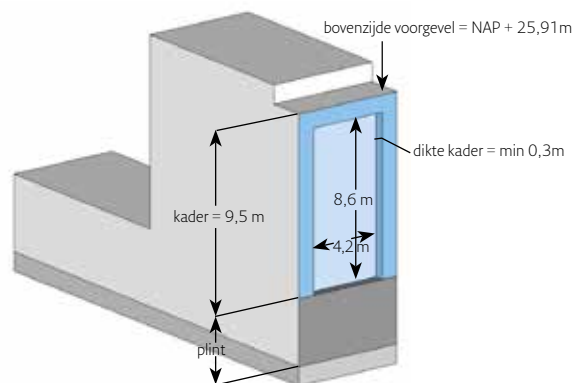
SPECIFIEK VOOR KAVEL 1 GELDT:

- Op de erfgrens aan de zijde van de Trans moet een gebouwde erfscheiding van min. 3 meter hoog worden opgericht. Deze erfscheiding is opgetrokken uit hetzelfde materiaal/dezelfde materialen als de aangelegen gevel van de woning. Dit bouwwerk kan ook de zijmuur zijn van het bouwwerk dat is opgericht op het 'achterliggende bouwvlak'.



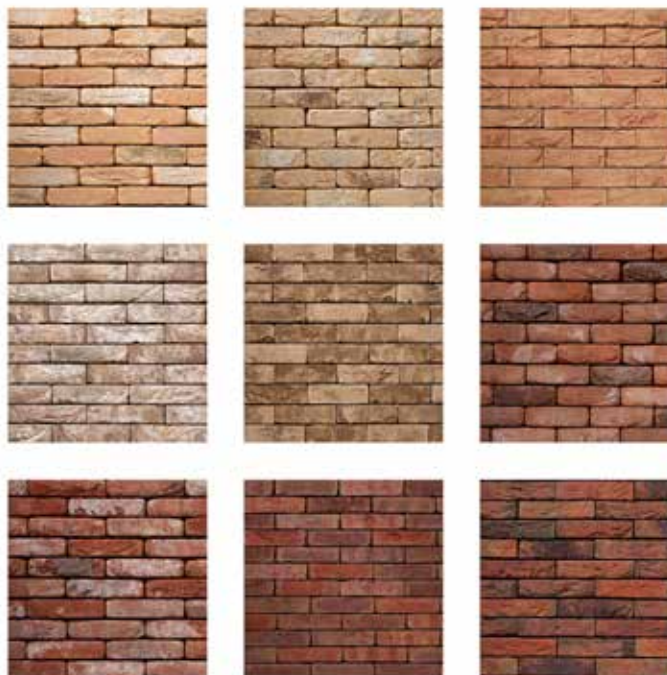
VOOR KAVELS 8 TOT EN MET 11 GELDT IN AANVULLING OP DE ALGEMENE BOUWREGELS HET VOLGENDE:

- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de voorzijde van de kavel (Broerenstraat)
- De voorgevel wordt gebouwd over de volle breedte van de kavel en eindigt op 25,91 meter +NAP.
- De goothoogte aan de voorzijde (straatzijde) van de kavel is gelijk aan de hoogte van de voorgevel.
- In de voorgevel zijn twee delen te onderscheiden: een plint en een kader.
- De plint is het deel van de voorgevel ter hoogte van de begane grondverdieping.



- Vanaf de plint is de voorgevel vormgegeven als een kader met een vaste hoogte van 9,5 meter.

- Het kader wordt uitgevoerd in baksteen waarvan de kleur overeenkomt met één van de kleuren in onderstaand kleurenpalet:



- Vanaf 0,9 meter naast de uitsparing zijn vormgeving en invulling van de gevel vrij (alleen van toepassing op kavels 8 en 9)
- De vormgeving, invulling en het materiaalgebruik van het deel van de voorgevel binnen de uitsparing is vrij.

- Elk kader heeft een uitsparing van 4,2 meter breedte en 8,6 meter hoogte. De uitsparing begint aansluitend op de plint en is minimaal 0,3 meter diep ten opzichte van de voorzijde van het kader. Waar de uitsparing zich binnen het kader bevindt (ten opzichte van de kavelgrenzen) is per kavel bepaald:

KAVEL 8:

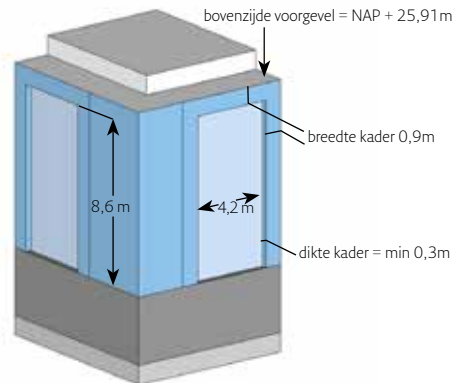
Deze hoekkavel heeft een dubbele voorgevel.

Voorgevel Rodenburgstraat:

De uitsparing in het kader bevindt zich in de gevel vanaf 0,9 meter vanaf de grens met kavel 7

Voorgevel Broerestraat:

De uitsparing in het kader bevindt zich op 0,9 meter vanaf de grens met kavel 9.

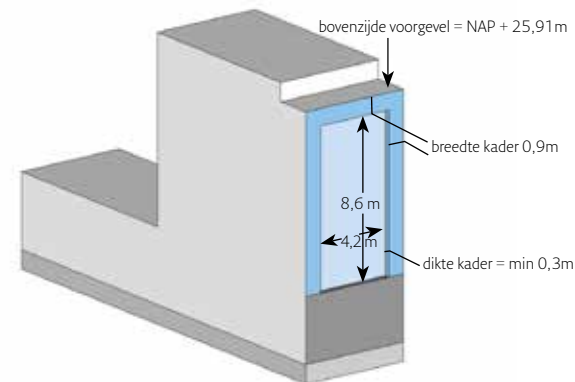
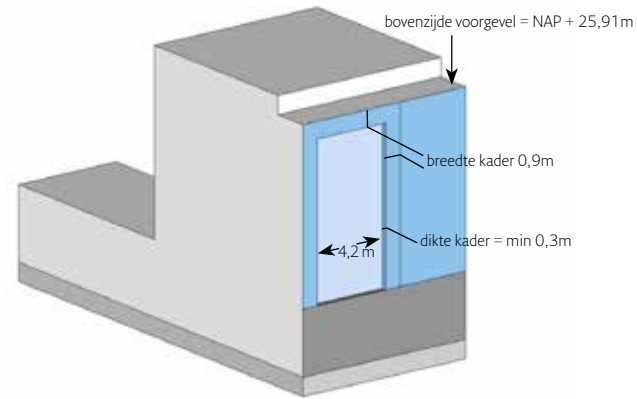


KAVEL 9:

De uitsparing in het kader bevindt zich op 0,9 meter vanaf de grens met kavel 8.

KAVEL 10 EN 11:

De uitsparing in het kader bevindt zich midden in de gevel, op 0,9 meter vanaf de zijgrenzen.

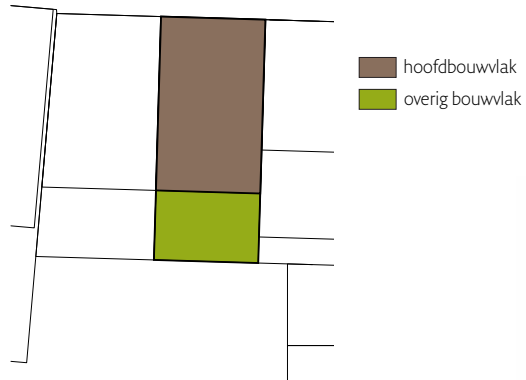




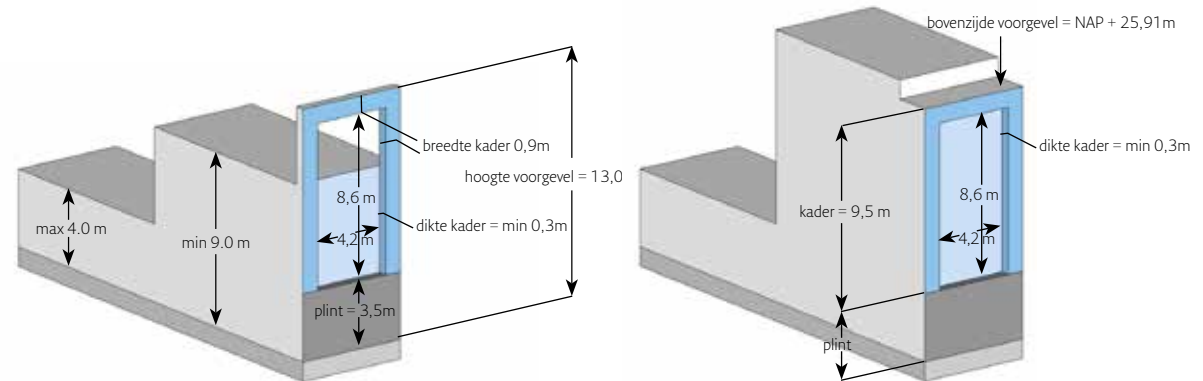
BINNEN HET HOOFDBOUWVLAK VAN KAVELS

8 T/M 11 GELDT:

- De voorgevel heeft een vaste hoogte van 25,91 meter +NAP en is even breed als de kavel.



- Achter de voorgevel bedraagt de bouwhoogte minimaal 9 meter.
- Binnen een strook van 2 meter achter de voorgevelrooilijn is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de voorgevel. Daarachter bedraagt de maximale bouwhoogte 14 meter.
- Achter de voorgevel is vanaf een hoogte van 9 meter bouwen over de hele kavelbreedte niet meer verplicht.



SPECIFIEK VOOR KAVEL 11 GELDT:

- De noordwest zijgevel staat zelfstandig op de kavelgrens en sluit niet fysiek aan op de bestaande bebouwing.



DE GEBRUIKSREGELS

VOOR ALLE KAVELS GELDT:

vastgelegd in bestemmingsplan

- Beroepsmatige activiteiten in de woning incl. bijgebouwen zijn toegestaan op maximaal één derde deel van de vloeroppervlakte van de woning. Dit gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of onevenredige parkeerdruk tot gevolg hebben.

vastgelegd in de koopovereenkomst

- Het te bouwen hoofdgebouw dient te worden gebruikt als woonhuis voor ééngezinswonen. Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan en ook mogen eventuele bijgebouwen niet als zelfstandige woning worden gebruikt.
- De bebouwing op de kavel is uitsluitend bestemd voor zelfbewoning door de koper van de kavel gedurende periode van 5 jaar na oplevering van de woning.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- Koper mag maximaal twee aaneengesloten kavels kopen en deze gebruiken als één kavel. Op de samengevoegde kavel wordt dan één eengezinswoning gerealiseerd.



KAVELS EN KAVELPRIJZEN

KAVEL-NUMMER	KOOPSOM VON INCL.BTW	OPPERVLAKTE KAVEL	OPPERVLAKTE PARKEERPLAATS	OPPERVLAKTE HOOFDBOUWVLAK
1	€ 130.000,00	128 m ²	-	72 m ²
2	€ 141.000,00	143 m ²	-	72 m ²
3	€ 135.000,00	136 m ²	-	72 m ²
4	€ 131.000,00	129 m ²	-	72 m ²
5	€ 123.000,00	122 m ²	-	72 m ²
6	€ 101.000,00	106 m ²	-	60 m ²
7	€ 118.000,00	108 m ²	12 m ²	63 m ²
8	€ 115.000,00	109 m ²	12 m ²	90 m ²
9	€ 133.000,00	125 m ²	12 m ²	75 m ²
10	€ 95.000,00	85 m ²	12 m ²	60 m ²
11	€ 99.000,00	88 m ²	12 m ²	63 m ²

Deze gegevens zijn onder voorbehoud. De genoemde oppervlaktes zijn afgerond op hele meters en dienen na inmeting nog definitief te worden vastgesteld.



EEN KAVEL KOPEN: STAPPENSHEMA

WIE HET EERST KOMT...

DE KAVELS WORDEN DOOR DE GEMEENTE ARNHEM VERKOCHT VOLGENS HET PRINCIPE 'WIE HET EERST KOMT, HET EERST MAALT'. ZE WORDEN OP VOLGORDE VAN AANMELDING VAN DE ASPIRANT-KOPERS VERKOCHT. OP WWW.VASTGOEDPLEIN.NL KUN JE ZIEN WELKE KAVELS NOG IN DE VERKOOP ZIJN. HEB JE INTERESSE IN EEN KAVEL? NEEM DAN CONTACT OP MET DE OP DE SITE GENOEMDE KAVELCOÖRDINATOR.

STAPPENSHEMA

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

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



STADSNATUUR

In het centrum van Arnhem is een bijzondere vorm van natuur te vinden: de stadsnatuur. In de Rodenburgstraat zijn vooral huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen aanwezig. Bij het bouwen van je woning kun je een steentje bijdragen door nestelplekken en rustplekken voor dieren aan te brengen. Kijk op www.vastgoedplein.nl wat je kunt doen.

BEGRIPPENLIJST

ARCHITECT

Een architect brengt je wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van een woning. Je kunt een architect vinden op www.bna.nl. Bouwen onder architectuur is niet verplicht.

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. De percelen Rodenburgstraat hebben de bestemming 'wonen' om de bouw van de elf woningen mogelijk te maken. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Bouwblok Trans-Broerenstraat' is vastgesteld op 2 september 2016.

De tekst van het bestemmingsplan staat op www.ruimtelijkeplannen.nl onder ID nummer NL.IMRO.0202.878-0201.

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 staat 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 het 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. Een (berg)zolder of vliering c.q. kapruimte wordt niet als bouwlaag gezien.

BOUWPLAN

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

BOUWRIJP

De grond aan de Rodenburgstraat wordt bouwrijp opgeleverd. Bouwrijp wil zeggen dat de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, gas en riolering binnen bereik liggen en dat de kavel toegankelijk is. Bijzonder aan deze locatie is dat de funderingsresten, kabels en leidingen van eerdere bebouwing niet volledig verwijderd zijn. Door verwijdering zou de ondergrond teveel geroerd worden waardoor de ondergrond niet voldoende draagkrachtig is voor de nieuwe fundering. Bovendien ligt de Rodenburgstraat in een gebied met archeologische verwachtingswaarde; bij verwijdering van de huidige fundering kunnen aanwezige archeologische overblijfselen in de ondergrond te veel beschadigd worden. Meer informatie: zie funderen.

Het peil ten opzichte van NAP waarop het perceel wordt geleverd is pas na de sloop bekend. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing. Aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (gas, elektra, water, kabel etc.) dien je zelf te regelen!

ENERGIENEUTRAAL

Het is mogelijk om de woning zo te bouwen dat die de energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Een dergelijke woning is 'energieneutraal'. Door je woning optimaal te isoleren is de warmtebehoefte in de winter beperkt en kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig. Je schenkt daarbij veel aandacht aan een gezond binnenklimaat: door hiermee rekening te houden bij het ontwerp, constructie, materiaalgebruik en installatietechniek. En voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind, biomassa en water.

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 www.arnhem.nl, zoekterm: 'welstandsbeleid'.

FUNDEREN

De grond aan de Rodenburgstraat is al eerder bebouwd geweest. Na het slopen van de laatste bebouwing is onder het maaiveld niet alle bebouwing verwijderd. In verband met de aan de straatzijde aanwezige kabels en leidingen dienen de keldermuren te worden gehandhaafd. Ook de palenfundering is niet volledig verwijderd. De aanwezige palen zijn afgetopt: op een bepaalde diepte onder het maaiveld afgezaagd. De fundering voor de nieuw te bouwen woningen moet binnen de beschikbare ruimte geplaatst worden. Waar de

restanten van de palen staan wordt aangegeven op het palenplan. Zie www.vastgoedplein.nl onder 'meer informatie'.

GEBOUWDE ERFSCHEIDING

Een gesloten erfscheiding ter hoogte van minimaal 3 meter, opgetrokken uit hetzelfde materiaal/dezelfde materialen als de aangelegen gevel van de woning. Dit bouwwerk kan ook de zijmuur zijn van het bouwwerk dat is opgericht op het 'achterliggende bouwvlak'.

GOOTHOOGTE

De goothoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot. Als er geen goot is, wordt gemeten tot een daarmee gelijk te stellen deel van de constructie: bijvoorbeeld de druiplijn, het boeibord of het vloerniveau van het dakterras. Bij bepaling van de minimale goothoogte wordt gemeten ten opzichte van de onderste goot, bij bepaling van de maximale goothoogte ten opzichte van de bovenste goot.

GROENDAK

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 dakterras. Meer informatie over groene daken en de voordelen daarvan vindt je op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat.

INRICHTING BINNENTERREIN

Het binnenterrein, inclusief de parkeerplaatsen behorende bij kavels 7 tot en met 11, is bij oplevering volledig ingericht. Dit houdt in dat de weg en de ruimte voor de 5 parkeerplaatsen zijn voorzien van verharding. De kosten voor onderhoud en eventuele toekomstige aanpassingen zijn voor rekening van de eigenaren.

LEVENSLOOPEBESTENDIG 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 voorkom je dat je noodgedwongen zou moeten verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden.

LEVERING BOUWKAVEL

De (juridische) levering van de bouwka­vel 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.

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. Voor meer informatie: www.arnhem.nl, zoekterm: 'bouwen (omgevingsvergunning)' of neem contact op met het gemeentelijk Loket Bouwen, Wonen en Leefomgeving via telefoonnummer 0900 - 1809.

PALENPLAN

Tekening waarop de locatie is aangegeven waar de restanten van de eerdere fundering in de grond zich bevinden. Je hebt de gegevens op het palenplan nodig bij het ontwerp van je woning. Het palenplan is te downloaden vanaf de projectpagina op het Vastgoedplein (www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat). In eerste instantie betreft dit het palenplan dat is gemaakt op basis van de originele bouwtekeningen van de naoorlogse bebouwing. Na sloop van de opstallen wordt de plaats van de palen ter plaatse gecontroleerd.

Op basis van de werkelijke situatie wordt dan een definitief palenplan gemaakt. Zodra deze gereed is kun je ook deze downloaden vanaf de genoemde projectpagina. Het is mogelijk dat deze definitieve versie van het palenplan op details afwijkt van de eerdere versie doordat bijvoorbeeld tijdens de bouw aanpassingen zijn gedaan. Hou hiermee rekening bij het ontwerpen van de fundering van je woning.

De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor meerkosten en dergelijke als gevolg van de (verschillen in) informatie zoals weergegeven op de palenplannen.

PEIL

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

SCHOUW

Bij de schouw van de kavel controleer je, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van je 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. Je dient voor je eigen kavel een sonderingsonderzoek te laten verrichten.

UITKRAGINGEN

Een betrekkelijk kort of geleidelijk verlopend overstek/uitspringend deel van de gevel/het gebouw ten opzichte van de rooilijn. Deze uitkraging steekt uit boven de openbare ruimte en is vrijdragend, dus zonder extra ondersteuning. Bijvoorbeeld: (Frans) balkon, dakgoot, erker.

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.

WACHTGEVEL

Een wachtgevel is een tijdelijke wand welke bij woning-scheidende wanden (tijdelijk) opgericht wordt. Meer informatie over dit onderwerp vind je in de brochure Wachtgevels Rodenburgstraat (zie www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat).

WELSTAND, TEAM WELSTAND EN MONUMENTEN

In Arnhem vindt de toetsing aan de inhoud van de Welstandsnota plaats door het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten. Dit team toetst 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.

Bij de Rodenburgstraat is besloten voor kavels 1 tot en met 7 deze toets achterwege te laten. De architectonische kwaliteit en de inpassing in de omgeving zijn hier de verantwoordelijkheid van de bouwer zelf. 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). Voor kavels 8 tot en met 11 is de Welstandstoets gewoon van toepassing. Meer info staat op: www.arnhem.nl, zoekterm: 'welstandsbeleid'.

WONINGSCHEIDENDE WANDEN

De woningen op de kavels aan de Rodenburgstraat worden tegen elkaar aangebouwd. Om optimaal gebruik van de breedte van de kavels gebruik te maken delen de burens de woningscheidende muur. Meer informatie over dit onderwerp vind je in de brochure Wachtgevels Rodenburgstraat (zie www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat).





MEER INFORMATIE

Op www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat vind je meer achtergrondinformatie over het project.

Wil je meer weten of een optie nemen op een kavel? Neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem op telefoonnummer 026 377 55 22.

Mailen kan ook: kavelsrodenburgstraat@arnhem.nl.

www.vastgoedplein.nl/rodenburgstraat

DISCLAIMER

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







COLOFON

TEKST BROCHURE gemeente Arnhem

TEKSTREDACTIE Richard Derks; Het Verre Oosten, Arnhem

VORMGEVING Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

ARTIST'S IMPRESSIONS Hester van der Grift, Buro Poelmans

Reesink landschapsarchitectuur en DP6 Architectuurstudio

FOTOGRAFIE Eva Broekema, Arnhem

© oktober 2016



HET IS EEN DROOM VOOR HEEL VEEL MENSEN:
RUIM WONEN IN DE BINNENSTAD VAN ARNHEM.
DAT KAN BINNENKORT AAN DE RODENBURGSTRAAT
IN HET HARTJE VAN DE STAD. HIER KUN JE OP EEN
EIGEN KAVEL JE EIGEN HUIS (LATEN) BOUWEN.

WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/RODENBURGSTRAAT