



DE EILANDEN

ALLE **RUIMTE** VOOR MOOI WONEN

Arnhem
GEMEENTE



KIES UW VRIJE KAVEL
OP UW EIGEN EILAND!



INHOUD

DICHTBIJ DE STAD, MIDDENIN DE NATUUR! 4

WONEN IN EEN WIJK WAAR ALLES AL IS 6

DE EILANDEN, EEN BUURT MET ALLE RUIMTE 8

BOUW UW EIGEN ONTWERP 10

UW WOONOMGEVING 14

HET BESTEMMINGSPLAN 17

UW KAVEL 18

UW WONING 22

UW TUIN 24

WAT U VERDER NOG MOET WETEN 26

WONEN OP EEN EILAND: HOE VERDER? 28

BEGRIPPENLIJST 32

MEER INFORMATIE? 35



NB *begrippen* staan cursief weergegeven in de tekst



365 DAGEN PER JAAR VAKANTIE...

Een meerkoet schiet de rietkraag in. De zon weerkaatst op het wateroppervlak. Een zacht briesje strijkt door de bladeren van de bomen.

Bent u op vakantie? Nee, u bent thuis. Thuis op een unieke plek: uw eigen eiland in Arnhem, waar u uw eigen huis heeft laten bouwen. Een huis midden in de natuur!

Een prachtig gebied is het, DE EILANDEN. Aan de zuid-
westrand van Arnhem, in de wijk Schuytgraaf, woont u
tussen stadscentrum en platteland in. Het stadscentrum
ligt maar een paar kilometer verderop en u hebt er een
prachtig uitzicht over de uiterwaarden en op de stuwwal
van de Veluwe. Is er een idealere plek denkbaar?

DICHTBIJ DE STAD,



kleine rietzanger



MIDDENIN DE NATUUR!

Met z'n 150.000 inwoners heeft Arnhem precies de grootte om alle belangrijke voorzieningen te hebben. Wat vindt u eigenlijk niet in de provinciehoofdstad van Gelderland? U kunt er shoppen in moderne winkelstraten en hippe steegjes, of naar een concert in het Gelredome. U kunt er stil staan bij het World Statues Festival of in beweging komen bij de Bridge to Bridge Loop.

U kunt moderne kunst bekijken in Museum Arnhem of terugwalen in de tijd in het Openlucht Museum. En de schouwburg en het theater bieden u alle mogelijkheid voor een gezellige avond uit.



U BENT OVERAL DICHTBIJ

Uitgaan, onderwijs, medische faciliteiten, sport, cultuur, historie: u hoeft er niet ver voor van huis. Tien minuten met de auto, een twintig minuten op de fiets en zeven minuten met de trein. Ook omliggende plaatsen als Elst en Driel zijn gemakkelijk bereikbaar.

DE EILANDEN liggen in de directe nabijheid van de snelwegen en NS-station Arnhem-Zuid. Steden als Utrecht, Apeldoorn en Nijmegen zijn binnen bereik.



WONEN IN EEN WIJK

Schuytgraaf is de nieuwste wijk van Arnhem. Veel van de alledaagse voorzieningen vindt u in de buurt. En ook recreëren kunt u op een steenworp afstand.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er een Albert Heijn en een Hema. Nabij het station is het winkelcentrum met meer winkelaanbod volop in ontwikkeling. Er zijn twee brede scholen in Schuytgraaf die kinderopvang en onderwijs bieden aan kinderen van 0 tot 12 jaar. Ook heeft de wijk twee eigen sporthallen. Aan de zuidkant ligt het sportpark, met onder meer mogelijkheden om te voetballen, te tennissen en te skeeleren. Golfen kunt u op de nabijgelegen Golfbaan Landgoed Welderen.



WAAR ALLES AL IS

RECREËREN À LA CARTE

Kiezen voor **DE EILANDEN** betekent ook: kiezen voor de vele recreatiemogelijkheden die er zijn. Ziet u zichzelf al een rondje maken langs de plas met de hond?

Even ontspannen kan op het terras van het horecapaviljoen, dat straks aan de plas op loopafstand van uw woning ligt.

Het gebied rondom **DE EILANDEN** leent zich bij uitstek om lekker te wandelen en te fietsen. Schuytgraaf grenst in het zuiden aan Park Lingezegen, in het westen aan het Betuwse platteland en in het noorden aan de uiterwaarden van Driel. U kunt daar het pontje nemen over de Rijn om de bossen van Oosterbeek en Doorwerth te verkennen.



DE EILANDEN, EEN BUURT

Een kans als deze krijgt u niet snel. Wonen op een eiland, uw eigen plek en kavelgrootte kiezen en uw zelf ontworpen huis bouwen.

Omgeven door water, met alleen maar het ruisen van het riet als enige onderbreking van de rust: u heeft maar weinig voorstellingsvermogen nodig om er een beeld van te vormen.

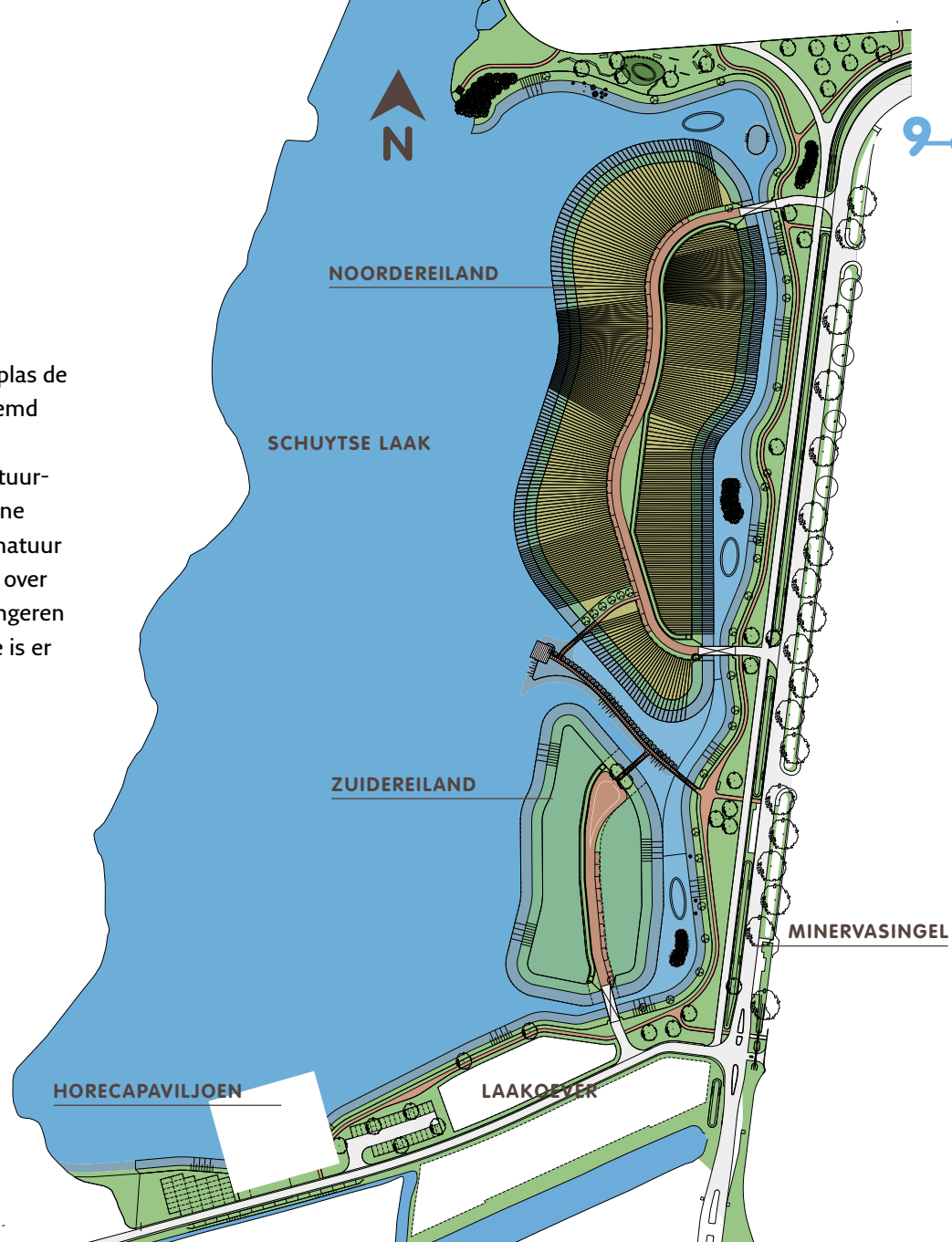


MET ALLE RUIMTE

ÉÉN EN AL AFWISSELING

DE EILANDEN zijn gemaakt in de voormalige zandwinplas de Schuytse Laak. Het grootste, noordelijke eiland is bestemd voor vrije kavels.

Op dit Noordereiland is ruimte voor meerdere architectuurstijlen. De kavels verschillen in grootte en ligging. De ene woning is georiënteerd op het water, de andere op de natuur rond **DE EILANDEN**. U kunt er van en naar uw woning over weggetjes die passen in het landschap. Tussendoor slingeren paadjes, bedoeld voor wandelaars en fietsers. Af en toe is er een uitkijkpunt over het water.



BOUW UW EIGEN ONTWERP

Als Eilandbewoner krijgt u vergaande mogelijkheden om uw eigen huis vorm te geven. Wilt u een zadeldak of kiest u voor een plat dak?

Traditionele materialen of de keus voor niet alledaagse middelen?

Situeert u uw woning meer richting water of aan de straatzijde?

Hoe groot worden uw steiger en uw tuin?

ONGEKENDE SPEELRUIMTE

Natuurlijk zijn er spelregels, net als bij elk ander project. Maar binnen die regels heeft u een ongekende speelruimte. De gemeente Arnhem geeft u een grote vrijheid. Ook de grootte van uw kavel bepaalt u zelf. De bouwstijl van uw woning is uw eigen keus en ook de grootte van de woning is aan u.

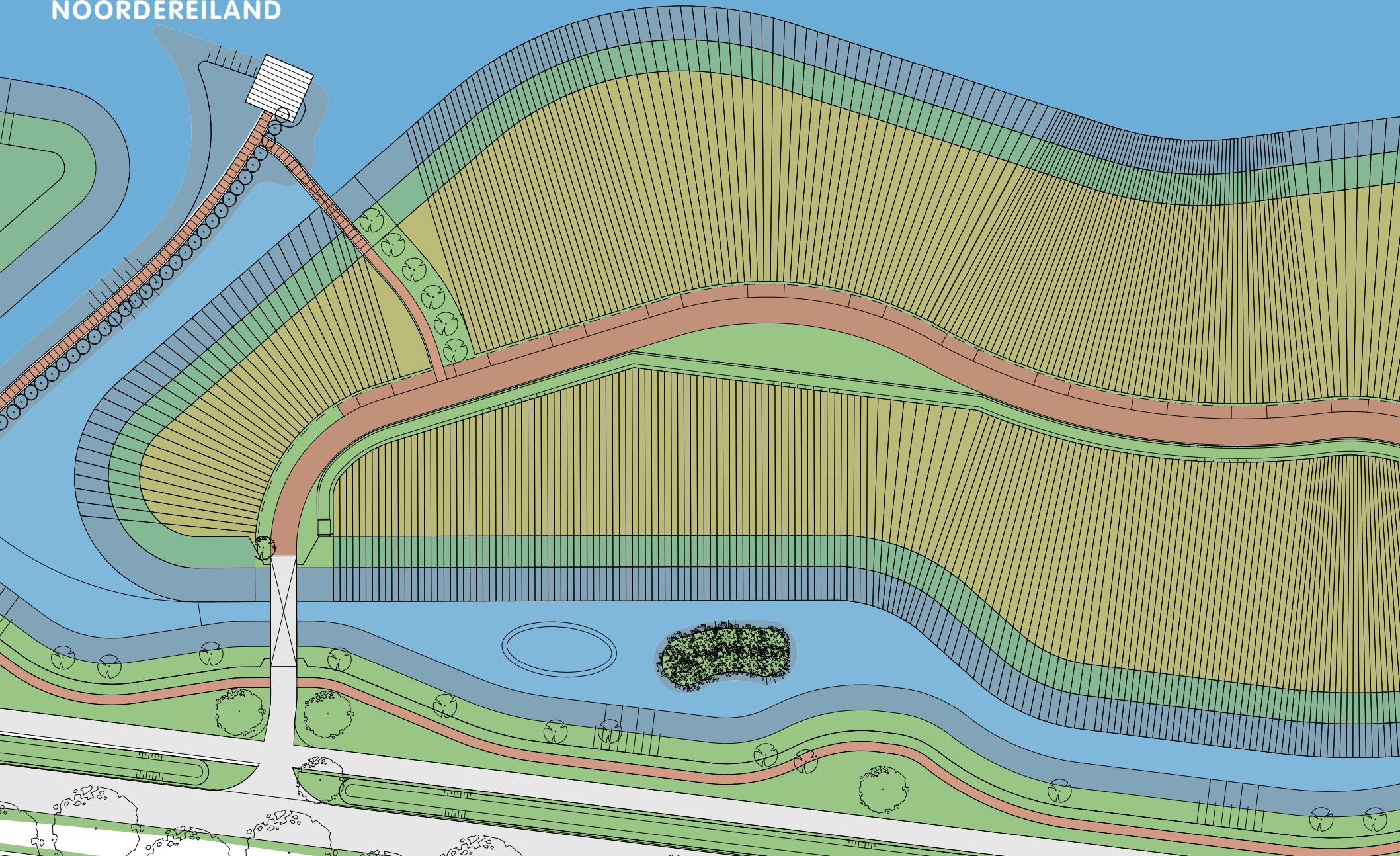
VRIJSTAAND OF TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP?

Elke woning ligt even uniek: aan het water. U beslist zelf welk uitzicht uw voorkeur heeft: het panorama over de plas of de blik op het groen verderop. Zowel de grootte van uw kavel als de ligging bepalen de prijs. U kunt uw eigen woning realiseren, maar u mag ook samen met vrienden of bekenden een twee-onder-één-kap woning bouwen.





NOORDEREILAND





Legenda

- vlakke deel kavels
- talud (schuin)
- rietkraag

Bij het Noordereiland is niet vooraf bepaald waar de kavels liggen en hoe groot deze zijn. Dit kunt u zelf bepalen met de zogenaamde peperkoekmethode! Het eiland is verdeeld in stroken en u bepaalt zelf hoe breed uw bouwkael wordt door meer of minder stroken te kopen.

Op www.vastgoedplein.nl/noordereiland kunt u op de interactieve kaart het door u gewenste aantal stroken op uw favoriete plek aangeven. U ziet dan in één oogopslag de kavelprijs en of de stroken nog beschikbaar zijn.

Om te voorkomen dat er onverkoopte stroken grond overblijven, vindt de vaststelling van de exacte kavelbreedte in overleg met de gemeente plaats. Afhankelijk van de ligging kan er sprake zijn van een minimaal aantal af te nemen stroken. Het kan dus zijn dat de door u gewenste kavel een paar meter verschuift.



De inrichting van de openbare ruimte op deze tekening is indicatief. De uiteindelijke inrichting is afhankelijk van de ligging en het definitieve aantal kavels.





UW WOONOMGEVING

U komt te wonen in een schitterende landelijke omgeving. **DE EILANDEN** liggen midden in een ecologische zone die van de Schuytse Laak via de Stroomgraaf helemaal doorloopt naar de Rijn. Nergens in Arnhem kunt u zo letterlijk uw eigen woning aan het water bouwen.

Vele vogels zoals grutto's, verschillende soorten zwaluwen, tureluurs en visdiefjes, maar ook vleermuizen en verschillende soorten amfibieën zijn hier te vinden. De aanleg van **DE EILANDEN** zal de biodiversiteit nog verder versterken.

Het Noordereiland is ontsloten door twee bruggen. Deze zijn vergelijkbaar met de bruggen van de Schuytgraafse wijken Riethorst en Leyhorst. De straat, genaamd 'Noordereiland' kent éénrichtingsverkeer. Aan de westzijde van de straat liggen een aantal parkeerplaatsen en aan de oostzijde is een groenstrook voor de afwatering.

Knotwilgen markeren het begin en einde van de straat. Om het landelijke karakter van het eiland te benadrukken is ervoor gekozen de straat met groen te omzomen en smal te maken. Zo ontstaat er een intieme openbare ruimte.

Wandelend tussen de rietkragen en knotwilgen kunt u het Noordereiland bereiken via een pad van vlonders en steigers.

Op de oever tussen de eilanden en de Minervasingel ligt een tweerichtingen fietspad, met daarnaast een halfverhard voetpad. Tussen de oever en het eiland ligt een brede zone met veel groen (zoals gras, riet, elzen, eiken) en water, met daarin op sommige plekken een klein eilandje om te zorgen voor nóg meer beschutting en privacy op de kavels.

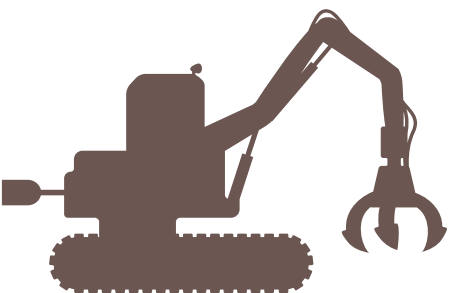




HET BESTEMMINGSPLAN



In het *bestemmingsplan* “Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01” (onherroepelijk d.d. 20 augustus 2014) staan de belangrijkste regels voor het Noordereiland omschreven onder Hoofdstuk 2. Met name Artikel 29 (Wonen-5) en Artikel 40 (Waarde landschap) zijn van belang. De volledige tekst van het bestemmingsplan en de daarbij horende plankaart kunt u vinden op www.vastgoedplein.nl/noordereiland



De *plankaart* van het bestemmingsplan geeft weer op welk deel van **DE EILANDEN** welke bestemmingen gelden en welke regels van toepassing zijn. De bestemming blijkt uit de kleur op de kaart, de nadere aanduidingen specificeren de bouw- en gebruiksmogelijkheden van dat deel van de gronden.

Naast het bestemmingsplan zijn natuurlijk de normaal geldende verordeningen en wettelijke regelingen van toepassing. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Bouwbesluit. Daarnaast moet de woning voldoen aan de normaal geldende eisen van Welstand en andere wettelijke regelingen van toepassing.

In het bestemmingsplan kan niet alles geregeld worden. Daarom zijn er naast de regels in het bestemmingsplan nog een aantal aanvullende voorwaarden waaraan uw toekomstige woning en tuin moeten voldoen. Deze gaan met name over invulling, beeldkwaliteit en inrichting van uw kavel. Hierover leest u verderop in deze brochure.

We kunnen vooraf niet alles bedenken en soms is het jammer dat een mooi bouwplan niet door kan gaan omdat het niet exact voldoet aan alle regels in het bestemmingsplan. In enkele - vooraf bepaalde - gevallen is het daarom mogelijk om af te wijken van deze regels.

Als u van de mogelijkheid tot afwijking gebruik wil maken wordt maatwerk geleverd; waar het bouwplan afwijkt van de bestemmingsplanregels wordt gekeken of dat in dit specifieke geval misschien wél kan worden toegestaan. De belangen van de (toekomstige) omwonenden worden daarbij goed in het oog gehouden. Daarnaast wordt gekeken of er vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt geen bezwaren zijn.

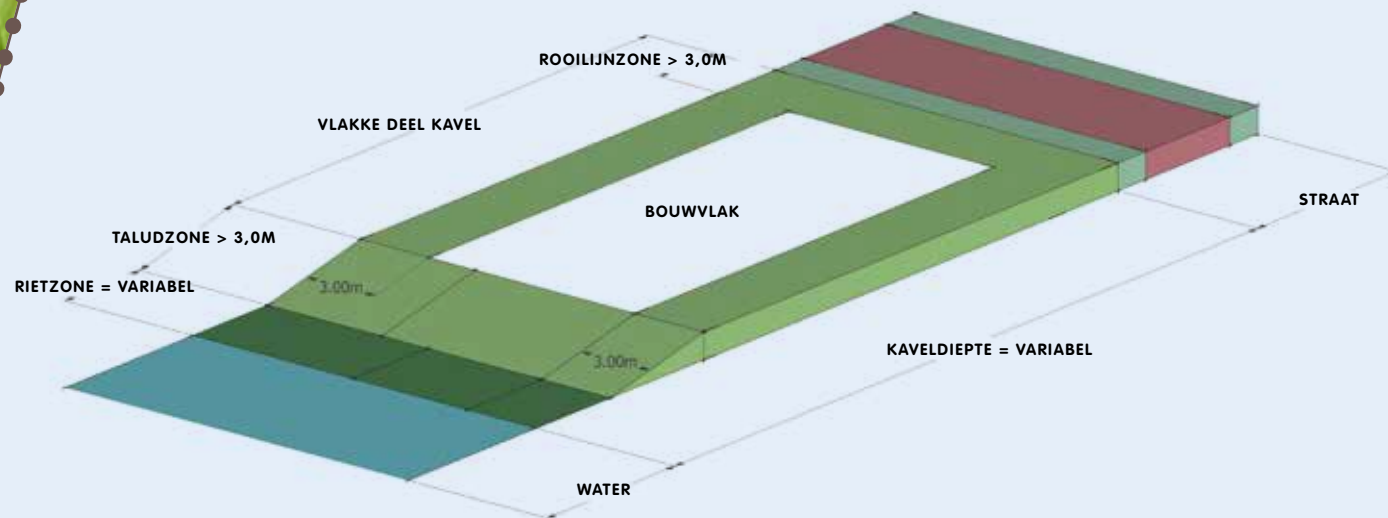
Voorbeelden van dergelijke afwijkingen zijn het realiseren van een groter bruto vloeroppervlak (bvo), een grotere steiger en het bouwen van de woning in talud- en rietzone.

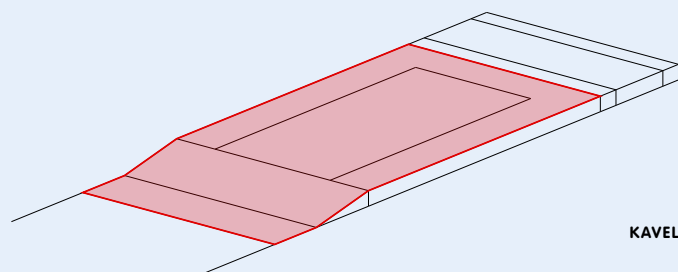
UW KAVEL

Uw kavel is verdeeld in drie zones:

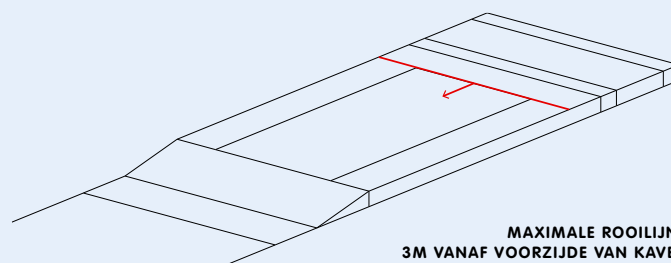
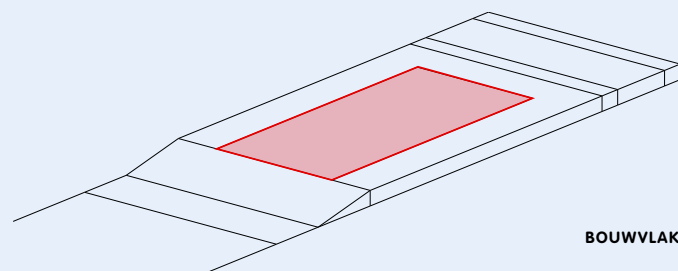
1. het vlakke deel;
2. de schuin aflopende taludzone: het deel van de kavel gelegen tussen het vlakke deel van de kavel en de rietzone;
3. de rietzone: de overgangszone naar het water, gekenmerkt door rietbegroeiing.

U mag een vrijstaande woning bouwen op een kavel, maar u mag ook met anderen een twee-onder-één kap woning realiseren. Op elke kavel kan, onder bepaalde voorwaarden, een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg worden gerealiseerd.

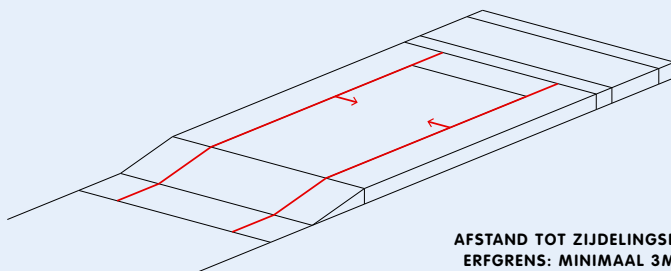




KAVEL

MAXIMALE ROOIJN:
3M VANAF VOORZIJDE VAN KAVEL

BOUWVLAK

AFSTAND TOT ZIJDELINGSE
ERFGRENS: MINIMAAL 3M

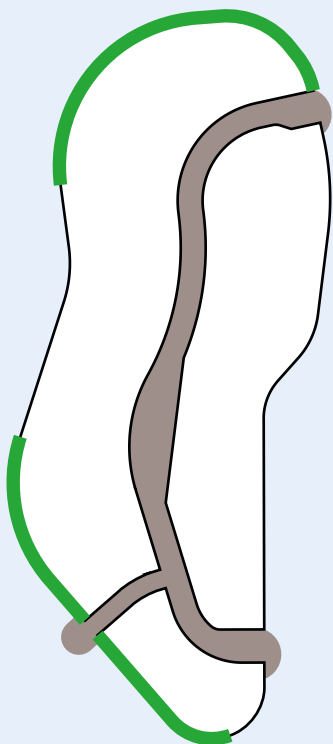
Uw woning (het hoofdgebouw) wordt volledig gebouwd in het *bouwvlak*.

Waar het bouwvlak ligt op uw kavel hangt af van vorm en de grootte van de kavel. Het bouwvlak bevindt zich in principe alleen op het horizontale deel van de kavel. De voorgrens van het bouwvlak ligt op drie meter evenwijdig aan de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg. De achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op de grens tussen het horizontale deel en de aansluitende taludzone.

De voorgevel van uw woning moet minimaal op de denkbeeldige drie meterlijn (evenwijdig aan de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg) staan, maar mag uiteraard ook verder naar achteren worden gebouwd.

In de strook evenwijdig aan de zijgrens mogen wel *bijbehorende bouwwerken* worden gebouwd. De strook evenwijdig aan de openbare weg mag niet worden bebouwd, ook niet als deze de zijgrens van de kavel vormt.

In bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht staat aangegeven wat vergunningsvrij mag worden gebouwd. Voor het overige dient u een aanvraag *omgevingsvergunning* in.



BEBOUWEN TALUD- EN RIETZONE

In principe is het niet toegestaan te bouwen in de talud- en rietzone, met uitzondering van steigers, vlonders en trap-partijen.

Een uitzondering op deze regel is mogelijk maar is gerelateerd aan bijvoorbeeld de ligging van uw kavel op het eiland en het ontwerp van uw woning. Zo mogen onder andere de belangen van uw (toekomstige) buren niet worden geschaad. Denk daarbij aan het blokkeren van uitzicht, bezonning of ontnemen van privacy.

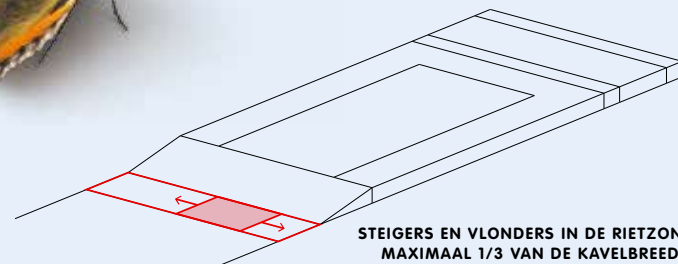
Op het eiland zijn enkele plekken aan te wijzen waar het verkrijgen van een dergelijke uitzondering kansrijk is.

Op de tekening is globaal weergegeven waar dat is.

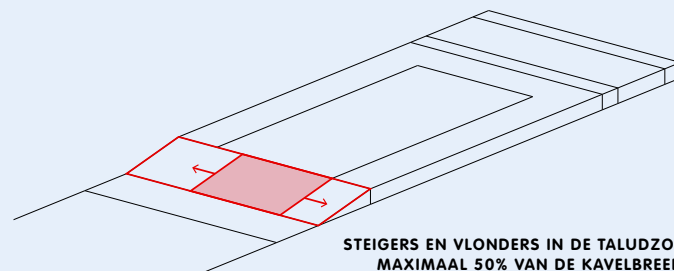
NB: een eventuele uitzondering is altijd een afwijking van het bestemmingsplan. Dit wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning kenbaar gemaakt en als zodanig meegenomen.

Wilt u weten of uw woning op de door u gewenste plek buiten het vlakke deel van de kavel kunt uitbouwen? Dien dan een schetsontwerp in bij de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

**KANSRIJKE ZONE VOOR BOUWEN
IN DE RIET- EN TALUDZONE**



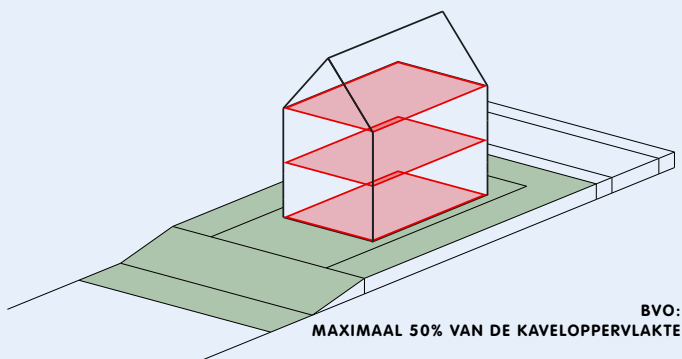
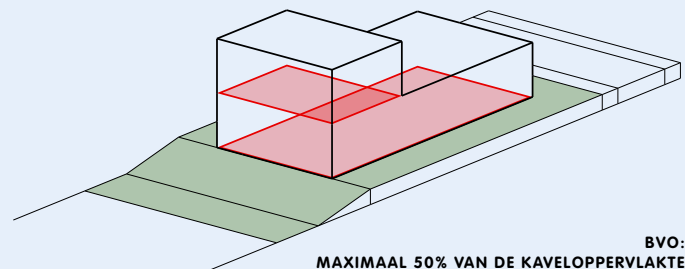
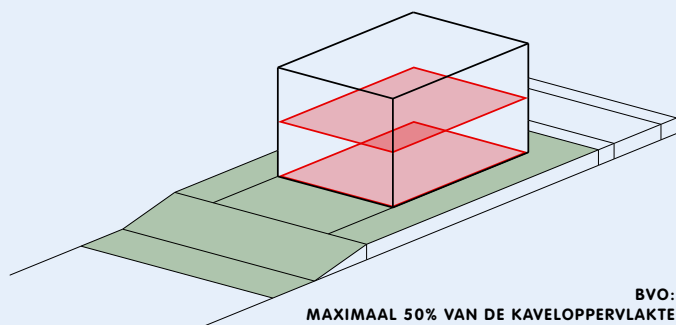
**STEIGERS EN VLONDERS IN DE RIETZONE:
MAXIMAAL 1/3 VAN DE KAVELBREEDTE**



**STEIGERS EN VLONDERS IN DE TALUDZONE:
MAXIMAAL 50% VAN DE KAVELBREEDTE**

Steigers en vlonders mogen in de rietzone maximaal eenderde van de breedte van de kavel beslaan en in de taludzone de helft.

De maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing is twaalf meter boven *peil*. De exacte hoogte van het peil van uw kavel kunt u navragen bij de kavelcoördinator.



Wilt u weten of u uw woning op de door u gewenste plek buiten het horizontale deel van de kavel kunt bouwen? Neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

Er is een samenhang tussen het kaveloppervlak en de grootte van uw woning. Het *bruto vloer oppervlak (bvo)* van uw woning bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte van de kavel. Zie de voorbeelden hierboven.



UW WONING

De woningen op het Noordereiland sluiten aan bij de visie op het landschap: enerzijds zullen de woningen profiteren van een prachtige landschappelijke waterrijke omgeving, anderzijds geven ze zelf vorm aan de landschappelijke uitstraling van het gebied.

De rode draad op de Eilanden is bescheidenheid. Dit zie je terug in de kleuren, materialen en details van de woningen. Wonen op een eiland betekent het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen. Deze materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze verouderen.

Deze unieke omgeving is dé inspiratiebron voor uw woning. De woningen kennen een grote verscheidenheid in architectuur, maar vormen toch een eenheid door het gebruik van bepaalde kleuren en materialen. Kernwoorden zijn duurzame materialen, oog voor detaillering en terughoudend kleur-gebruik.

De kleuren van de te gebruiken materialen komen overeen met de hier getoonde kleurpaletten*. Zo ontstaat een woonbuurt met een grote variatie.

Elk huis is anders en heeft een eigen karakter.

Het groene beeld van **DE EILANDEN** wordt mede bepaald door de verplichte ruimte tussen iedere woning, waardoor een gevoel van ruimte ontstaat.

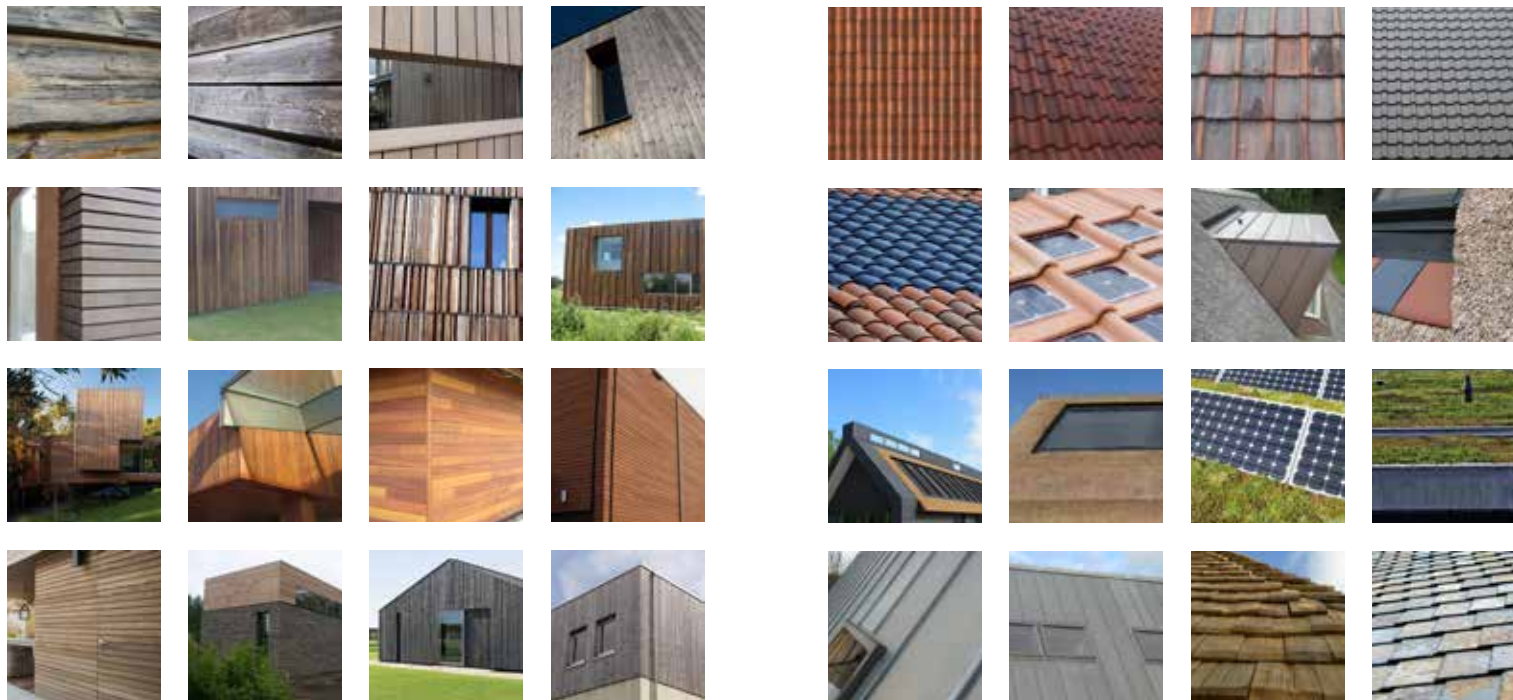
Op **DE EILANDEN** mogen geen uitlopende materialen worden gebruikt, om te voorkomen dat door het uitloggen schadelijke stoffen in het water van de Schuytse Laak en de daaraan gelegen natuurzone komen.

** let op, dit zijn indicatieve kleuren, ze kunnen per computerscherm/printer verschillen.*

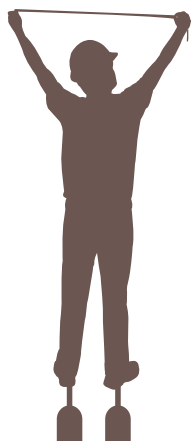
Kleurpaletten gevels en daken*



De **gevels van de woning** mogen worden opgetrokken uit de volgende materialen: glas, hout en plaatmateriaal (in de kleuren naturel of zwart/grijs), beton of genuanceerde baksteen in natuurlijke kleuren. De gebruikte kleuren voor de gevel moeten een samenhangend geheel vormen. Het gebruik van de kleur wit (in beton of gekeimde baksteen) als accent is mogelijk, mits deze minder dan 50% van het totale geveloppervlak beslaat.



Heeft u twijfel over of het door u gekozen materiaal is toegestaan? Leg uw vraag dan voor aan de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.



De **gevels van de bijbehorende bouwwerken** worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, of uit hout in natuurlijke houtkleur dan wel zwart/grijs.

Daken worden gedekt met gebakken pannen, riet, behandeld zink, lei of hout in natuurlijke tinten, antraciet of zwart. Rieten kappen moeten als schroefdak worden uitgevoerd en dienen behandeld of geïmpregneerd te worden of te worden voorzien van een sprinkler. Een vegetatiedak is ook mogelijk.

De materiaalkeuze voor de **kozijnen** is vrij, maar hout, staal of aluminium verdient de voorkeur. De uitvoering van de kozijnen vergt aandacht qua detaillering. De kleur van de kozijnen is naturel (geldt voor hout, staal, aluminium) of geschilderd in wit, zwart, antraciet of in een kleur welke ton-sur-ton met de gevel is.

UW TUIN

Om de landschappelijke sfeer op het Noordereiland te garanderen zijn er enkele spelregels in het Bestemmingsplan opgenomen waaraan de tuinen moeten voldoen. Zo is voor de aanleg van poorten, erfafscheidingen, steigers en vlonders een omgevingsvergunning nodig. Gelijk met het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning levert u daarom ook een inrichtingstekening aan van uw tuin. De betreffende informatie vindt u in het Bestemmingsplan in de artikelen 29.4b en 40.4.

Op de inrichtingstekening staan in ieder geval de volgende gegevens:

- percentage verhard oppervlak;
- locatie en aantal parkeerplaatsen;
- locatie, hoogte en gebruikte materialen erfafscheidingen en evt. poort;
- locatie en gebruikte materialen steigers en vlonders.

Het is van belang dat een groot deel van de neerslag in de grond wordt opgenomen. Daarom mag van het onbebouwde deel van uw kavel maximaal 50% worden verhard.



Op uw eigen kavel dient u minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee worden opstelplekken bedoeld, een garage telt niet mee.

Uw kavel bestaat voor een deel uit rietzone. Deze rietkraag houdt u zelf in stand. Op uw kavel komt aan de straatzijde een haag. De hagen worden na de oplevering van uw woning in het plantseizoen aangeplant. De haag is een zogenaamde “gemengde losse haag”, bestaande uit de soorten veldesdoorn, sleedoorn en Gelderse roos. De hoogte van de haag mag variëren tussen de 1 en 1,5 meter. De breedte van de haag is minimaal 50 cm. De haag wordt onderbroken door één opening voor het oprit van maximaal 3 meter breed. De plek van het oprit bepaalt u zelf. Als u wilt mag u een poort maken met een maximale hoogte van 1,5 meter. Tot 1 meter hoogte is het realiseren van een poort vergunningsvrij.

Steigers en vlonders in de rietzone mogen maximaal een derde van de breedte van de kavel beslaan. In de taludzone is dit 50% van de breedte. Ze worden gemaakt van niet-uitlogende materialen zoals verduurzaamd zachthout of inlands hardhout.





Iedere kavel krijgt tussen de haag en de voorgevel van uw woning een aantal wilgen. Het aantal wilgen is afhankelijk van de grootte van de kavel; per breedte van circa vier meter ontvangt u een wilg van de gemeente. Is de breedte van uw kavel acht meter, dan krijgt u twee wilgen, bij twaalf meter ontvangt u drie wilgen etc. De locatie van de bomen mag u zelf bepalen.

De haag wordt door de gemeente aangeplant, de bomen door uzelf. U onderhoudt ze beiden zelf. Bij de koop van uw kavel ontvangt u een folder met uitleg over het onderhoud van het riet, de haag en de wilgen.

Op de zijgrenzen van de kavels tot aan de rietzone mogen erfafscheidingen of rasters geplaatst worden met een maximale hoogte van twee meter. De erfafscheidingen moeten passen in de landschappelijke omgeving: hagen, gaaswerk met begroeiing etc.





WAT U VERDER

- Het te bouwen hoofdgebouw moet u gebruiken als woonhuis. U bouwt de woning voor eigen gebruik.
- Beroepsmatige activiteiten in de woning inclusief *bijbehorende bouwwerken* zijn toegestaan. Dit mag op maximaal eenderde deel van de vloeroppervlakte van de woning. Dit gebruik mag geen aantasting van het woon- en leefklimaat of parkeerdruk tot gevolg hebben.
- Voor enkele zaken is, net als bij de bouw van uw woning, een omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden en het aanbrengen van rasters en erfafscheidingen. Een volledige opsomming staat in Artikel 40.4 van het bestemmingsplan.
- In het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is geregeld hoe om te gaan met de diverse vergunningsvrije (bijbehorende) bouwwerken. In afwijking hierop is op **DE EILANDEN** voor enkele van deze bouwwerken een omgevingsvergunning nodig.

- Voor heel Schuytgraaf geldt het principe van kruipruimteloos bouwen: een kelder of kruipruimte is niet toegestaan. Binnen Schuytgraaf wordt namelijk gewerkt met een zogenaamde gesloten grondbalans: dat wil zeggen dat alle grond binnen het plangebied zelf gebruikt moet worden. Daarnaast is de grondwaterstand in Schuytgraaf hoog. Het is wel toegestaan om kleine hoeveelheden grond af te graven en te vervangen door bijvoorbeeld tuingrond. Afgegraven grond (maximaal 100m³) kunt u bij de gemeente Arnhem inleveren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de bouwcoördinator van de Gemeente Arnhem.
- Binnen Schuytgraaf is het, om schade aan bestaande bouwwerken en geluidsoverlast te voorkomen, niet toegestaan om op een traditionele wijze te funderen. Met andere woorden: er mag niet worden geheid met prefab betonpalen. U moet gebruikmaken van een trillingsarme funderingsmethode, bijvoorbeeld met mortelschroefpalen.
- Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten.

Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Er is slechts een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. U kookt elektrisch. U heeft een aansluitplicht voor stadswarmte, maar geen afnameplicht. Er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting.

- De gemeente zorgt ervoor dat de benodigde bodemonderzoeken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en dat de bodem op het moment van levering van de bouwkafeel geschikt is voor gebruik.
- Als de gemeente de kavels bouwrijp gaat maken, wordt de weg in de openbare ruimte aangelegd. De bouwweg zal bestaan uit een tijdelijk verharding. Als de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, legt de gemeente de definitieve weg aan.
- Omdat uw kavel is opgehoogd kan de grond nog zetten. Dit heeft geen invloed op de bouw van uw woning, maar wel op de aanleg van uw tuin. Neem contact op met de bouwcoördinator wanneer u wilt starten met de aanleg van uw tuin.

- De kavel wordt bouwrijp geleverd. Dat wil zeggen dat de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, gas en riolering binnen bereik liggen en de kavel toegankelijk is. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing. Onder bouwrijp wordt niet verstaan “inclusief aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (gas, elektra, water, kabel etc.)”.
- De (juridische) levering van de bouwkafeel 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.
- Tijdens de schouw bekijken bouwer en gemeente samen met de gemeente het openbaar gebied in de buurt van de kavel. Als er in het omliggende openbaar gebied schade ontstaat door bouwverkeer voor uw woning, wordt deze verhaald op de veroorzaker.

WONEN OP EEN EILAND:

Ziet u zichzelf al wonen op een eiland? Met een glaasje in de hand op de steiger zitten, uitkijkend over de plas? Dan is het tijd voor actie!

In onderstaand schema ziet u welke stappen u moet doorlopen om uw huis te kunnen bouwen op deze schitterende plek.

HOE VERDER?

TOELICHTING OP DE 7 STAPPEN

Onderstaande toelichting is van toepassing voor de bouwkavels die in vrije verkoop zijn, nadat de start verkoop van de bouwkavels heeft plaatsgevonden (zie het schema hiernaast).

STAP 1 > OPTIE

Uw woonwensen

Het is tijd om uw woonwensen te inventariseren. Houd daarbij rekening met uw huidige en toekomstige wensen! Welk type woning past bij u en met welke grootte? Welk oppervlak en welke ligging heeft u voor de bouwkavel in gedachten? Wat zijn de financiële mogelijkheden? De *kavelcoördinator* van de gemeente Arnhem kan u helpen met het vinden van een bouwkavel die past bij uw wensen. Maak een afspraak voor een oriënterend gesprek met de kavelcoördinator!

Vrijblijvende optie

Heeft u een specifieke, nog beschikbare bouwkavel in gedachten voor uw bouwplannen? Dan kunt u vrijblijvend en kosteloos voor maximaal vier weken een optie op deze bouwkavel nemen. Uw verzoek voor een optie geeft u, onder vermelding

van de nummers van de betreffende stroken, door aan de kavelcoördinator.

Schetsontwerp

In de periode dat u een optie heeft op een bouwkavel kunt u vrijblijvend en kosteloos een schetsontwerp voorleggen aan de kavelcoördinator. Op deze manier kunt u globaal inzicht krijgen of de woning die u voor ogen heeft past binnen de spelregels.

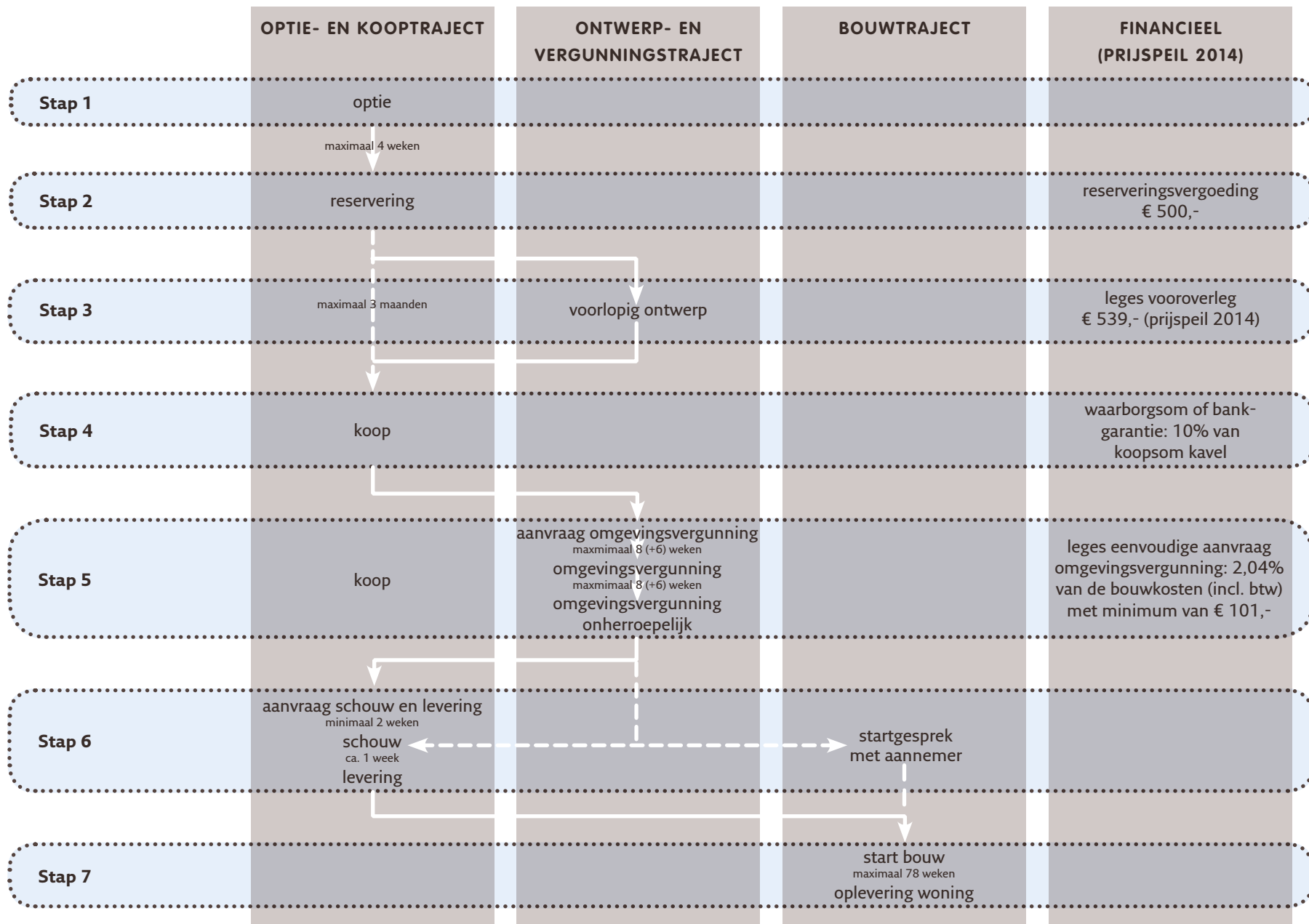
STAP 2 > RESERVERING

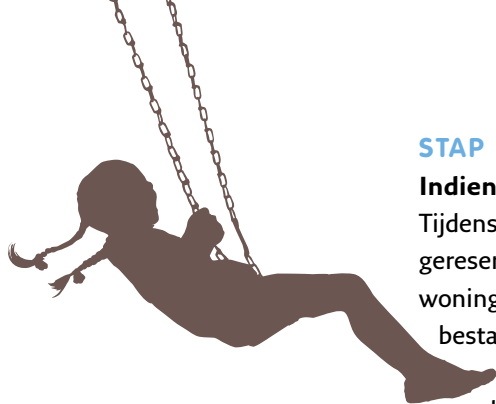
Reservering

Voor afloop van de optie-termijn van maximaal vier weken tekent u de reserveringsovereenkomst. De gemeente reserveert voor u dan de bouwkavel voor een periode van maximaal drie maanden. In deze periode gaat u met de door u geselecteerde *architect* aan de slag met het ontwerp van uw woning en oriënteert u zich bijvoorbeeld op het regelen van de financiering. Voor de reservering van de bouwkavel betaalt u de gemeente een bedrag van € 500,-. Bij aankoop van de bouwkavel, wordt dit bedrag met de koopsom verrekend.



Als u een optie wilt nemen op een kavel dan kunt u contact opnemen met de kavelcoördinator van de gemeente op telefoonnummer 026 - 377 56 05 of via mailadres kavelsschuytgraaf@arnhem.nl.





STAP 3 > VOORLOPIG ONTWERP

Indienen Voorlopig Ontwerp

Tijdens de termijn waarbinnen u de bouwka­vel van uw keuze gereserveerd heeft, dient u een Voorlopig Ontwerp voor uw woning in bij de kavelcoördinator. Dit Voorlopig Ontwerp bestaat uit een of meer tekeningen van de woning die u zou willen bouwen, plus het inrichtingsplan van de kavel. De kavelcoördinator zorgt ervoor dat het Voorlopig Ontwerp van uw woning wordt getoetst aan de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. De toets van de beeldkwaliteit wordt gedaan door het kwaliteitsteam Schuytgraaf. Dit wordt ook door de kavelcoördinator geregeld.

Vooroverleg

De toetsing door de kavelcoördinator en het kwaliteitsteam zijn nog geen officiële welstandstoets. Als u zekerheid wilt met betrekking tot welstand dan kunt u bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een vooroverleg aanvragen met welstand. Zo weet u voordat u de bouwka­vel daadwerkelijk aankoopt of uw woonwensen gerealiseerd kunnen worden op de locatie van uw keuze. Voor het vooroverleg betaalt u leges.

STAP 4 > KOOP

Koopovereenkomst

Voor afloop van de reserveringstermijn van maximaal drie maanden tekent u de koopovereenkomst. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom van de bouwka­vel inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van storting van dit bedrag kunt u ook een bankgarantie verstrek-

ken. De door u betaalde reserveringsvergoeding van € 500,- wordt verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie.

Rentevergoeding

Wanneer de overdracht van de bouwka­vel binnen vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt, bent u de gemeente geen rentekosten verschuldigd. Bij overdracht na deze termijn betaalt u 6% over de koopsom inclusief omzetbelasting op jaarbasis.

STAP 5 > OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag omgevingsvergunning

Uw architect werkt het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp uit tot een aanvraag voor een *omgevingsvergunning* en dient deze vervolgens in bij de ODRA (www.omgevingsloket.nl).

Verlening omgevingsvergunning

Voor eenvoudige aanvragen geldt een beslistermijn van acht weken vanaf de ontvangstdatum. Deze termijn kan éénmalig met zes weken verlengd worden. De ODRA bericht u wanneer de omgevingsvergunning is verleend en vervolgens betaalt u de verschuldigde leges.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Na het verlenen van de omgevingsvergunning resteert een termijn van zes weken waarin bezwaren op uw bouwplan kunnen worden gemaakt. Indien er geen bezwaren worden ingediend, heeft u na deze termijn een onherroepelijke omgevingsvergunning. Tijdens de bezwaarperiode kunt u alvast de volgende stap ondernemen, de aanvraag tot een schouw van uw kavel.

STAP 6 > OVERDRACHT

Aanvraag schouw en levering

Voordat de bouwka­vel aan u ge­leverd kan wor­den, moet een schouw plaatsvin­den. Minimaal één week van te­vo­ren neemt u con­tact op met de ka­velcoördinator van de ge­meente om de schouw in te plan­nen. Ook kunt u al­vast con­tact op­ne­men met de no­ta­ris voor het in­plan­nen van de ei­gen­doms­over­dracht.

Schouw

Tijdens de *schouw* gaat u sa­men met de *bouwcoördinator* van de ge­meente de bouwka­vel en de staat van het openbaar ge­bied eromheen con­tro­leren. Bij voor­keur is uw aan­ne­mer hier ook bij aan­we­zig. Vooraf­gaand aan de schouw laat de ge­meente de hoekpunten van de bouwka­vel uit­zet­ten, zo­dat u exact kunt zien wat de grenzen zijn van uw bouwka­vel.

Startgesprek met aan­ne­mer

Wanneer uw aan­ne­mer niet bij de schouw aan­we­zig kan zijn, moet nog een apart ge­sprek plaatsvin­den tus­sen uw aan­ne­mer en de bouwcoördinator van de ge­meente. Dit ge­sprek vindt plaats voor­dat wordt ge­start met de bouw.

Levering

De levering, of­te­wel de ei­gen­doms­over­dracht van de bouwka­vel vindt plaats bij de no­ta­ris. Op dat mo­ment be­taalt u de koop­som voor de bouwka­vel, in­clu­sief de eventueel ver­schul­digde ren­te­ver­goe­ding. De be­taalde waar­borgsom wordt met de koop­som ver­rekend.

STAP 7 > BOUW

Start bouw

Wanneer de bouwka­vel in uw ei­gen­dom is en u een om­ge­vings­ver­gun­ning heeft, kunt u, of de door u ge­se­lecteerde aan­ne­mer, starten met de bouw van uw wo­ning. De start van de bouw meldt u bij de bui­tenin­spec­teur van de ODRA. De bouw­werk­zaam­heden die­nen on­der­broken te wor­den voort­ge­zet en na uiterlijk 78 we­ken moet de wo­ning klaar zijn voor be­wo­ning.

Oplevering wo­ning

De bouw is af­ge­rond en u kunt met trots in­trek ne­men in de door u zelf ont­wik­kelde wo­ning. U meldt de ople­ve­ring bij de bui­tenin­spec­teur van de ODRA en de bouwcoördinator van de ge­meente Arnhem. Het mo­ment van leveren van de wil­gen en aan­plan­ten van de haag stemt u af met de bouwcoördinator.



BEGRIPPENLIJST

Architect

Een architect brengt uw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van een woning die uw thuis wordt. U kunt een architect vinden op www.bna.nl. Bouwen onder architectuur is niet verplicht, maar wordt wel op prijs gesteld.

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 u aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen. De bestemming wordt ook inzichtelijk gemaakt op de bij het bestemmingsplan horende plankaart. Voor het Noordereiland zijn met name de bestemmingen 'wonen' en 'waarde landschap' van belang. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01' is vastgesteld op 20 augustus 2014. De volledige tekst van het bestemmingsplan staat op www.vastgoedplein.nl/noordereiland.

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw danwel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Denk hierbij aan voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid van de woning, ventilatie e.d. De tekst van het bouwbesluit is te vinden op bijvoorbeeld vinden op www.onlinebouwbesluit.nl.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor uw rechtstreekse aanspreekpunt tijdens de periode van de bouw van uw woning. Wie uw bouwcoördinator is hoort u vóór de start van de bouw van de kavelcoördinator.

Bouwvlak

Het deel van de kavel waar de hoofdbebouwing en aan- en uitbouwen volgens de regels van het bestemmingsplan gebouwd mogen worden.

Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

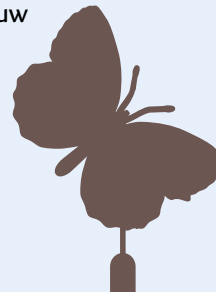
Bruto vloeroppervlak betreft de vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste muren die de betreffende ruimte(n) omhullen.

Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kavelcoördinator

De kavelcoördinator is de persoon bij wie u terecht kunt met alle vragen over de bouw kavels voor particulieren die de gemeente Arnhem verkoopt. Alle kavels staan op www.vastgoedplein.nl. Heeft u vragen over de kavels op het Noordereiland dan kunt u deze ook mailen naar kavelsschuytgraaf@arnhem.nl. Of u kunt rechtstreeks bellen met de kavelcoördinator: 026 - 377 56 05 (niet op woensdagen).



Kwaliteitsteam Schuytgraaf

Het kwaliteitsteam zorgt voor het bewaken en in stand houden van de essenties van het planconcept en de beeldkwaliteit van Schuytgraaf.

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 u gaat bouwen moet u zich houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden uw plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouwkundige voorwaarden. Verder moeten uw 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/digitaal_loket/ omgevingsvergunning of neem contact op met het gemeentelijk Loket Bouwen, Wonen en Leef-omgeving via telefoonnummer 0900 - 1809.

Peil

Het begrip peil is de aanduiding voor een referentiemaat waarmee rekening moet worden gehouden bij het bouwen van een woning. Verschillende disciplines hanteren dit begrip. De uitgangspunten zijn daarbij echter niet altijd hetzelfde!

In relatie tot bestemmingsplannen slaat het begrip peil op de hoogte van de weg nabij de hoofdtoegang van de te bouwen woning of een referentiemaat van het straatniveau. Bij bouwkundige toetsing wordt met peil een ander referentiemeetniveau gebruikt, namelijk de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer.

Peperkoekmethode

Het deel van het Noordereiland dat voor woningbouw bestemd is, is niet vooraf verdeeld in kavels van een vaste breedte maar verdeeld in stroken. Dit noemen wij de peperkoekmethode. U kunt zelf de breedte van uw kavel kiezen door meer of minder stroken te kopen. De meeste stroken zijn aan de zijde van de toegangsweg circa één meter breed. De lengte van de stroken hangt af van de plek op het eiland. De oppervlakte is per strook anders, en daarmee ook de prijs. Een kaart met de stroken kunt u vinden op de gemeentelijke website www.vastgoedplein.nl/noordereiland. Of maak een afspraak met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

Plankaart

De Plankaart bij een bestemmingsplan geeft weer op welk deel van **DE EILANDEN** welke bestemmingen gelden en welke regels van toepassing zijn. De bestemming blijkt uit de kleur op de kaart, de nadere aanduidingen specificeren de bouw mogelijkheden van dat deel van de gronden.

Rooilijn

De rooilijn is een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. Zo moet op het Noordereiland de voorgevel van de woningen minimaal op een afstand van drie meter van de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg staan.

Schouw

Bij de schouw van de kavel controleert u, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van uw bouw-kavel. 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 bouw-kavel bij de notaris.

Welstand, Welstandscommissie

In Arnhem bestaat een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke Welstandscommissie. Deze commissie 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.



MEER INFORMATIE?

Wilt u meer weten over de kavels of een optie nemen op een kavel, neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem op telefoonnummer 026 - 377 56 05 of via het e-mailadres: kavelsschuytgraaf@arnhem.nl.

Op www.vastgoedplein.nl/noordereiland vindt u meer informatie over DE EILANDEN. En op www.schuytgraaf.nl komt u alles te weten over de wijk Schuytgraaf.

Colofon

Deze brochure is gemaakt in opdracht van de gemeente Arnhem.

STRATEGIE EN COPY Studio Jeroen Baars

VORMGEVING Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

FOTOGRAFIE Jurjen Poeles, Herman van Ommen, Luuc Teepe, Jaro van Meerten en anderen

© September 2014

Disclaimer

De tekst van deze brochure betreft een uitwerking van de regels en eisen die op het Noordereiland van toepassing zijn. Aan deze tekst of de gebruikte afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de tekst van deze brochure en de inhoud van het bestemmingsplan in tegenspraak zijn dan geldt de tekst van het bestemmingsplan. De tekst van de brochure vormt geen onderdeel van de overeenkomst tot koop van de kavel.

GEMEENTE
Arnhem



VASTGOEDPLEIN



ONTDEK Schuytgraaf





WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/NOORDEREILAND

