

BLOESEM



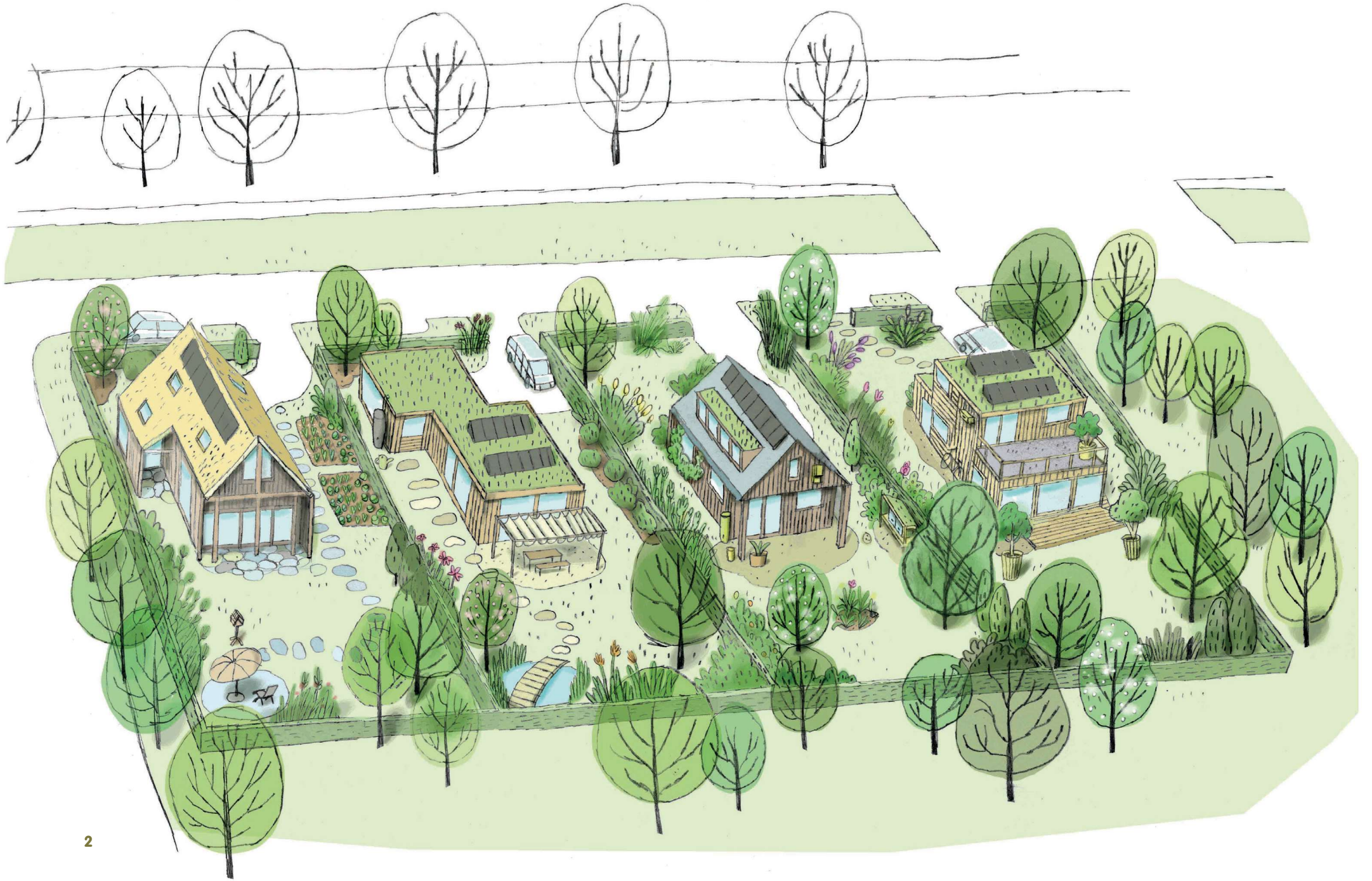
TUIN



WONEN AAN HET PARK



Fase 1



Inhoudsopgave

1	Wonen in Houtpark	4
	De opzet van het buurtje	5
2	Wat mag je bouwen?	6
	Ontwerp en bouw: regels en afspraken	7
	Verkoop en gebruik: regels en afspraken	11
	En verder...	11
3	Duurzaam en toekomstbestendig bouwen	14
	BENG	14
	Duurzaam netbewust bouwen	14
	Circulair bouwen	15
	Natuurinclusief bouwen	15
4	Kavelprijzen en beschikbaarheid	18
	Overzichtskaart	19
5	Een kavel kopen: loting en stappenschema	20
6	Begrippenlijst	22



In deze brochure worden specifieke begrippen gebruikt, die staan rood en cursief in de tekst. In de begrippenlijst op pagina 26 lees je daar meer over.

Wonen in Houtpark

In het zuidelijkste puntje van de Arnhemse wijk Schuytgraaf ligt de buurt Houtpark. Houtpark is de overgang tussen wonen en de natuur in Park Lingezegen. De groene openbare ruimte loopt haast vanzelfsprekend over in het park.

Binnen de buurt Houtpark is ruimte voor diverse woningtypen en een variatie in bouwers. Zo zijn de kavels Bloesemtuin de kavels waarop particulieren hun vrijstaande woning kunnen (laten) bouwen. In totaal komen er tien bouw kavels voor particulieren.

De verkoop van de kavels is in twee fasen. Fase 1 beslaat de zeven kavels in het westelijke deel van Houtpark. De drie kavels in het oostelijke deel worden in Fase 2 aangeboden.



De opzet van het buurtje

Houtpark is kleinschalig opgezet. In totaal komen hier ruim 200 woningen. Deze woningen zijn een mooie mix van vrijstaande, geschakelde en rug-aan-rug laagbouwoningen en kleinschalige appartementencomplexen. De buurt is zo groen mogelijk ontworpen, passend bij het wonen in een park.

Houtpark is goed ontsloten voor auto's en fietsverkeer. Vanuit het buurtje rijd je direct de Marasingel op richting de A50. Met de fiets kun je alle kanten op: je fietst vlot richting Station Arnhem-Zuid en Sportpark Schuytgraaf. Of rechtstreeks naar Park Lingezen. Een wandeling begin je via een van de struinpaden in Houtpark, waarna je kiest voor een wandeling in het landelijke park of het rondje Schuytgraaf.

Houtpark is een buurt voor de buurtbewoners, zonder doorgaand verkeer. Vanaf de Marasingel rijd je de buurt binnen via het Chirurgijngilde. Het Snijdersgilde is een eenrichtingsweg die door de inrichting ervan uitnodigt tot rustig rijden. De zelfbouwkavels Bloesemtuint in de eerste fase liggen aan het Chirurgijngilde en het Snijdersgilde.



De wegen in Houtpark zijn eenvoudig ingericht met een maximum aan groen en een minimum aan verharding. De groene invulling van het openbaar gebied sluit aan op de groene voortuinen van de woningen. Parkeervakken in de straat hebben door het gebruik van grasbetonstenen een groene uitstraling.

De woningen hebben een natuurlijke uitstraling die opgaat in het groen. Voor de gevelbekleding is gekozen voor een houtbouwuitstraling die naadloos aansluit op de groene omgeving. Er kan ook gekozen worden voor een houtbouwconstructie. Voordelen van het bouwen met hout zijn bijvoorbeeld een kortere bouwtijd en eenvoudige verwerking.



Meer weten over de bruisende
wijk Schuytgraaf, kijk op
www.InSchuytgraaf.nl

Wat mag je bouwen?

In Bloesemtuint fase 1 is ruimte voor zeven vrijstaande woningen. Deze staan op fraai gelegen kavels. Hoe je woning eruit komt te zien en hoe de woning is ingedeeld bepaal je voor een belangrijk deel zelf. Er geldt wel een aantal regels en afspraken voor bouwen en wonen in Bloesemtuint.

Er zijn algemene regels voor het bouwen van woningen. Denk aan de wetgeving zoals het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) – dat heette eerder het Bouwbesluit. De meeste bouwregels voor Bloesemtuint staan in het *Omgevingsplan*. Het Ruimtelijk Raamwerk Schuytgraaf velden 26 + 27 maakt daar onderdeel van uit. In dit Ruimtelijk Raamwerk staat meer informatie over de eisen die de gemeente stelt aan de woningen en het groen in Houtpark.

Daarnaast kunnen er nog extra afspraken in de koopovereenkomst van de kavel staan. En uiteindelijk beoordeelt de Commissie Omgevingskwaliteit (of een vertegenwoordiger daarvan) het ontwerp. In deze brochure geven we een korte samenvatting en uitleg van de regels en afspraken. Uiteindelijk worden ze allemaal vastgelegd in de koopovereenkomst.

Wil je meer weten? Kijk dan op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuint voor de (concept-) koopovereenkomst en meer informatie over de regels.



Ontwerp en bouw: regels en afspraken

De regels en afspraken voor deze kavels zijn in het kort de volgende:

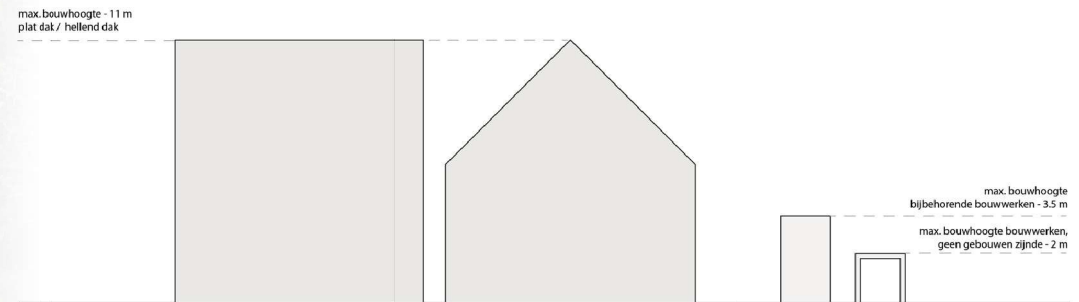
De kavels en de bebouwing

- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- De maximale bouwhoogte is 11 meter.
- De woning bestaat uit 2 of 3 lagen.
- Het dak kan zowel een kap als een plat dak zijn. Platte daken zijn bij voorkeur groen.
- De ligging van de woning op de kavel is vrij (er is geen sprake van een bouwvlak).
- Maximaal 60% van de kavel mag bestaan uit bebouwd oppervlakte.
- De kavels zijn niet allemaal even groot. De maximaal te bebouwen oppervlakte per kavel

ligt tussen ongeveer 208 en 252 m² (zie tabel hoofdstuk “Kavelprijzen en beschikbaarheid”).

- Naast de hoofdbebouwing mogen er ook nog bijbehorende bouwwerken op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms **vergunningvrij** worden gebouwd. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal 3,5 meter.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.
- Het is mogelijk een kruipruimte, kelder, souterrain of iets dergelijks te realiseren. In verband met de vaak hoge grondwaterstand in Schuytgraaf wordt dit wel afgeraden. Houd bij realisatie ervan rekening met hoge bijkomende kosten voor de plaatselijke situatie benodigde zware constructie. Ook de kosten voor afvoer van grond komt voor eigen rekening.

Het omgevingsplan geeft in een enkel geval ruimte om af te wijken van de maximum bouwhoogte en het maximum (bebouwd) oppervlak. De gemeente bekijkt per ontwerp of een afwijking wordt toegestaan. Een afwijking mag maximaal 10% van de genoemde waarden bedragen. Afwijken kan alleen onder voorwaarde dat “geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-, milieu- en/of verkeerssituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”. Aan toestemming tot afwijking zijn extra kosten verbonden.



Het ontwerp

- De gevelbekleding van de te bouwen woning moet volledig in hout worden uitgevoerd.
- In de buitengevel of op het dak worden geen kunststoffen, betonsteen of houtwolcementplaat en dergelijke gebruikt tenzij dat, beschouwd over de hele levensduur, leidt tot een kleinere milieupact voor de bouw.
- Bij de bouw van de woning moeten natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Zie hiervoor het hoofdstuk Duurzaam en toekomstbestendig bouwen.

Aansluitingen, parkeren en entree

- Op elke kavel moet een parkeerruimte voor minimaal één eigen auto worden gerealiseerd. Dit kan een parkeerplaats zijn of een garage met een opstelplaats voor een auto. Bezoekers kunnen parkeren op de groene parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg.
- De plek van de inrit vanaf de straat naar de kavel ligt vast en is drie meter breed (zie de kaveltkening op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin).
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt.

Overtollig hemelwater moet bovengronds en op straatniveau op het openbaar gebied worden afgevoerd op de straatzijde van de kavel. Hiervoor dien je een drainagesysteemplan ter goedkeuring in bij het eerste overleg met je bouwcoördinator.

- De verschillende aansluitpunten voor NUTS-voorzieningen (stroom, water, data, stadsverwarming) en riolering liggen aan de voorzijde van de kavel, aan de straatzijde in de openbare ruimte. Bouw- en/of huisaansluitingen op NUTS-voorzieningen vraag je aan via de website www.mijnaansluiting.nl.
- Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Hiervoor is een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Er is een aansluitplicht voor stadswarmte.
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de straatzijde van de kavel.
- Funderen voor de nieuwe woningen moet altijd trillingsarm gebeuren om te voorkomen dat er schade aan en overlast voor de bestaande bebouwing ontstaat.

Bij het ontwerpen van de woning houd je rekening met de volgende wensen vanuit de gemeente:

- De woning wordt bij voorkeur onder architectuur gebouwd: de woning wordt dan door je eigen architect specifiek voor deze locatie ontworpen.
- De gebruikte kleuren zijn terughoudend met een natuurlijke uitstraling.
- De – naast hout - gebruikte materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder zijn. Ze zijn duurzaam en natuurlijk, en bij voorkeur lokaal en streekgebonden.
- De constructie van de woning is bij voorkeur een houtbouw-constructie (funderingen vallen hier buiten).



Wachttijst voor nieuwe stroomaansluitingen: dit moet je weten

Het elektriciteitsnet in Nederland staat onder grote druk, vooral in Gelderland. Mensen en bedrijven gebruiken steeds meer elektriciteit. Daardoor raakt het netwerk steeds voller. Netbeheerder Liander merkt dit dagelijks. Door deze druk kan Liander nieuwe stroomaansluitingen niet meer altijd meteen aanleggen, terwijl dat eerder vaak wel lukte.

Daarom voert Liander vanaf 1 juli 2026 een landelijke wachttijst in voor nieuwe en zwaardere stroomaansluitingen. Deze wachttijst geldt dan ook voor kleine aansluitingen, zoals voor woningen. Na deze datum zet Liander elke aanvraag op één gezamenlijke wachttijst. Met een landelijk systeem bepaalt Liander wanneer er ruimte is voor een aansluiting.

Dit betekent dat nieuwe woningen soms langer moeten wachten op een stroomaansluiting. Hoe lang dat duurt, hangt af van de beschikbare ruimte op het elektriciteitsnet in de regio. Daarom moeten initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten, zoals Bloesemtuint, hun aanvragen op tijd indienen en rekening houden met deze nieuwe situatie.

- Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Hiervoor is een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Er is een aansluitplicht voor stadswarmte.
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de straatzijde van de kavel.
- Funderen voor de nieuwe woningen moet altijd trillingsarm gebeuren om te voorkomen dat er schade aan en overlast voor de bestaande bebouwing ontstaat.

De inrichting van de tuin

- Kavels 1 tot en met 4 en kavel 9 en 10 planten elk twee fruitbomen in de eigen tuin. De plek van de bomen staat aangegeven op de kaveltekening (zie www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin). Kopers hebben daarbij de keuze uit de volgende bomen:
 - Sleedoorn (*Prunus spinosa*),
 - Gewone vogelkers (*Prunus padus*),
 - Zoete kers (*Prunus avium*),
 - Wilde appel (*Malus sylvestris*)
 - Peer (*Pyrus communis*).
- Een erfafscheiding op de kavel, waar deze grenst

aan de openbare ruimte, moet bestaan uit een inheemse gemengde haag. Een dergelijke haag kan bestaan uit de volgende soorten:

- Gelderse roos (*Viburnum opulus*),
- Beuk (*Fagus sylvatica*),
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*),
- Klimop (*Hedera helix*),
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*).
- De erfafscheidingen tussen de kavels onderling zijn niet voorgeschreven.



De beplanting op de particuliere bouw kavels in Bloesemtuin maakt onderdeel uit van een groenconcept voor de hele wijk. Binnen dit concept versterken bloeiende fruitbomen de visuele en ruimtelijke groene structuur. Op enkele kavels zijn kopers daarom verplicht twee fruitbomen te planten. De overige kavels kunnen er uiteraard voor kiezen om één of meerdere bomen te planten in het kader van natuurinclusieve maatregelen, maar zij zijn het niet verplicht.

Ook voor de erfafscheiding op de overgang tussen kavel en openbaar gebied is een specifieke haag voorgeschreven. Deze beplanting kan meetellen als natuurinclusieve maatregel. Zie voor meer informatie hierover hoofdstuk Duurzaam en Toekomstbestendig Bouwen.

Verder hebben groene voortuinen bij alle kavels de voorkeur, waarbij de enige bestrating bestaat uit een pad naar de voordeur.

Met deze groene uitgangspunten ontstaat samen een prettige woonomgeving, waar groen bijdraagt aan een gezonde en leefbare buurt.

Verkoop en gebruik: regels en afspraken

- De kavels worden bij de start van de verkoop uitgegeven door middel van loting. De lotingsvoorwaarden en inschrijfformulieren staan op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn. Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen deze fase beschikbaar. Zijn er na de loting nog kavels beschikbaar, dan vind je die op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn.
- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan. Wel zijn meerdere wooneenheden achter één deur toegestaan, zoals bij een zorgwoning. Eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor werken aan huis.
- De koper van de kavel heeft een zelfbewoningsplicht. Deze plicht geldt voor een periode van vijf jaar na oplevering van de woning.

En verder...

Bouwplaatsreglement Schuytgraaf

Het bouwplaatsreglement is een belangrijk boekwerkje voor bouwers in Schuytgraaf. Je vindt hier alle informatie over de oplevering van de kavel, de manier van funderen, bouwverkeer en -veiligheid en het woonrijp maken van je toekomstige woonomgeving. Het is van groot belang dat iedereen die namens de koper aan het werk is het bouwplaatsreglement leest. Het bouwplaatsreglement staat op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn en is onderdeel van de koopovereenkomst.

Bodemkwaliteit

Voor de woningbouwontwikkeling is de bodem ter plaatse in 2022 onderzocht. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem vind je op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bouwoverlast

In de buurt van de kavels Bloesemtuijn wordt ook de komende tijd nog volop gebouwd door verschillende partijen. Dit kan langere tijd overlast veroorzaken.

Erfdienstbaarhedenonderzoek

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

Sonderingsonderzoek

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft geen *sonderingsonderzoek* plaatsgevonden. Als koper ben je zelf opdrachtgever voor het sonderingsonderzoek op je kavel.

TIP!

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





Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

Als je je eigen huis bouwt, kun je vanaf het eerste moment slimme keuzes maken voor een duurzame, energiezuinige en toekomstbestendige woning. In dit hoofdstuk lees je hoe je dat doet. Sommige eisen staan al in Bouw Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Andere maatregelen, voor circulair en natuurinclusief bouwen, zijn voor de bouw op de kavels Bloesemtuin verplicht. Maar daarnaast heb je ook zelf nog extra mogelijkheden om jouw nieuwe huis nog energiezuiniger te maken. Dat is niet alleen fijn voor jezelf, maar ook voor je omgeving.

BENG

Een belangrijk onderdeel van de regels uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) zijn de **BENG** eisen. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Als je woning voldoet aan deze eisen is deze heel energiezuinig.

Bij de BENG eisen wordt onder andere gekeken naar hoeveel energie de woning nodig heeft (BENG 1). Dit is een soort maximaal “energiebudget” voor het huis. De manier waarop je bouwt – bijvoorbeeld isolatie,

materialen en het ontwerp – heeft hier veel invloed op. Daarom is het verstandig om hier al vroeg in het ontwerp rekening mee te houden.

Let wel op: de BENG eisen worden berekend op papier. In de praktijk kan het energieverbruik anders zijn, bijvoorbeeld door het weer of de manier waarop je je woning gebruikt.

Duurzaam netbewust bouwen

Het is druk op het stroomnet in Nederland. Op sommige momenten wordt er te veel stroom gevraagd waardoor het net de grote hoeveelheid stroom niet aankan. Door het netbewust ontwerpen en bouwen van woningen kan de drukte op het stroomnet worden verminderd.

Het is dus belangrijk dat de woning zo weinig mogelijk energie vraagt. Het aansluiten op het warmtenet helpt hier bij. En als gebruiker kun je zorgen voor minder energieverbruik tijdens de piekmomenten. Je kunt de auto in de nacht opladen, of je door zonnepanelen opgewekte energie zelf opslaan.

Maar ook het koelen van je woning kan op een passieve manier, bijvoorbeeld met luifels in je woningontwerp en schaduwplaatsen in de tuin. Met slimme ontwerpen voer je de warmte af zonder dat daar elektriciteit voor nodig is. Een elektrische koelinstallatie (zoals een airco) heeft een hoog energieverbruik en is dus geen goede ontwikkeling.



Circulair bouwen

Binnen Arnhem moeten nieuwbouwprojecten minimaal voor 25% circulair worden gebouwd. Dit betekent dat je zó ontwerpt en bouwt dat materialen zo lang mogelijk worden hergebruikt en hun waarde behouden. Je kiest daarom voor materialen die deels afkomstig zijn uit niet-primaire bronnen en voor demontabele bouwmethoden en hergebruikte onderdelen. Het doel van circulair bouwen is niet alleen om de milieubelasting te verminderen of de CO² uitstoot te verlagen. Je maakt ook een woning die in de toekomst eenvoudig kan worden aangepast of opnieuw gebruikt. Circulair bouwen is daarmee een investering die nu én later waarde blijft opleveren!

Ook de woning die je in Bloesemtuintje op je eigen kavel realiseert moet voor minimaal 25% circulair worden gebouwd. Het betekent slimmer omgaan met materialen, zodat er minder afval ontstaat en grondstoffen zo veel mogelijk opnieuw kunnen worden gebruikt.

Om dit goed en praktisch te doen, gebruiken we het *Nieuwe Normaal*. Dit is een duidelijke handleiding met afspraken en meetpunten die helpen om circulair bouwen concreet te maken. Het zorgt ervoor dat iedereen - van aannemer tot ontwerper - dezelfde taal spreekt en dezelfde doelen voor ogen heeft.

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 (versie 2023). De maatregelen voor het natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van de vergunning.

Goed voor planten, dieren en klimaat

De gemeente Arnhem wil graag dat iedereen in de stad prettig en gezond woont. Een groene omgeving helpt daarbij. Daarom bouwt iedereen in Arnhem natuurinclusief. Bij het bouwen van je woning en het inrichten van je tuin maak je ruimte voor de natuur. Bijvoorbeeld met neststenen voor vogels en vleermuizen. Of een groen dak. Je helpt de natuur een handje door in je tuin inheemse struiken of bomen te planten. Plant- en diersoorten die in deze omgeving thuishoren krijgen hiermee een groter leefgebied. En er komt ook ruimte voor nieuwe soorten.

De voorzieningen die je maakt moeten in de woning komen, dus niet in bijvoorbeeld de schuur. Het is vrij gemakkelijk om het minimum aantal punten te halen, als je geschikte groene maatregelen combineert met de inbouwmaatregelen voor de door jou gekozen soort.

Puntensysteem Natuurinclusief bouwen

Om natuurinclusief te bouwen makkelijker te maken is er het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen. Je krijgt punten voor de maatregelen die je bij de bouw en tuinrichting neemt. Gebruik hiervoor het stappenplan in het Puntensysteem. Je kiest uit de genoemde maatregelen en behaalt zo minimaal het vooraf bepaalde aantal punten. Deze maatregelen zijn bijvoorbeeld het in je woning inbouwen van nestvoorzieningen en het aanleggen van groene maatregelen in de tuin.

De maatregelen die je neemt liggen vast in je *omgevingsvergunning*. Belangrijk is ook dat de maatregelen bij elkaar passen. Ze bieden bijvoorbeeld niet alleen onderdak voor een diersoort (neststeen), maar ook het benodigde voedsel (struik). Om te kunnen kiezen uit de maatregelen gebruik je de 'Maatregelencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem' en het boekje 'Natuurinclusief ontwikkelen' van Synchronon. <https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-synchronon/>.

Natuurinclusief bouwen in Schuytgraaf

Schuytgraaf ligt in het rivierengebied van Arnhem. Bij het inrichten van je tuin gebruik je bijvoorbeeld bomen en struiken die van nature in de omgeving voorkomen.

kun je dan denken aan zwarte els, wilg, es, zomereik en esdoorn. Voorbeelden van inheemse struiken zijn schietwilg, kraakwilg, kruipwilg, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, inheemse vogelkers en rode kornoelje.

Voorbeelden van dieren die je met de maatregelen in je eigen buurt kan helpen zijn de huismus, de sleedoornpage en vleermuizen. Met de huismus gaat het op dit moment landelijk gezien niet goed. 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 als guldenroede en legt eitjes op takken van de sleedoorn. Mannetjes en vrouwtjes zoeken elkaar in het voorjaar op bij alleenstaande hoge bomen. Verder zijn vleermuizen een belangrijk onderdeel van het stedelijke ecosysteem. Ze vangen bijvoorbeeld muggen weg. Vleermuizen zijn temperatuurgevoelig en verblijven

op veel verschillende plekken. Daarom is het ook goed verschillende plekken te maken.

Je vindt het Puntensysteem, de Maatregelencatalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin.





Kavelprijzen en beschikbaarheid

De onderstaande kavelprijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dat betekent inclusief BTW en notariskosten.

Kavelnummer	Perceeloppervlakte (in m ²)	Max. te bebouwen oppervlakte (in m ²)	Koopsom in €
1	Ca. 391	234,6	262.000
2	Ca. 391	234,6	259.000
3	Ca. 391	234,6	259.000
4	Ca. 421	252,6	285.800
5	Ca. 351	210,6	237.500
6	Ca. 348	208,8	236.000
7	Ca. 357	214,2	246.000

Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen deze fase beschikbaar. Daarna vind je de nog beschikbare kavels op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn. Is er nog een kavel beschikbaar en heb je daar interesse in? Neem dan contact op met de op de website www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn genoemde kavelcoördinator.

De gedetailleerde kavelkaarten vind je op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuijn.



01 02 03 04

05 06 07

19

Een kavel kopen: loting, stappen- schema en fasering

Loting

De kavels in Bloesemt看 worden verkocht na loting. Hoe de loting gaat lees je na in de folder “Bloesemt看: uitgifte/loting”. Je vindt deze folder op www.vastgoedplein.nl/bloesemt看.

Bij de inschrijving voor de loting toon je aan dat de financiering van de kavel en de bouw van de woning geen belemmering voor je is. Dat doe je schriftelijk met een financiële check van een hypotheekverstreker.

De hoogte van de aan te tonen financiering is gebaseerd op de kavelprijs vermeerderd met een schatting van de bouwkosten van een woning die hier gebouwd zou kunnen worden. In de folder “Bloesemt看: uitgifte / loting” staat meer informatie over de aan te tonen financiering.

Stappenschema

Bij het kopen van een kavel komt er heel wat op je af. We hebben de stappen die je moet zetten om de

kavel te kopen en een huis te bouwen globaal voor je op een rijtje gezet. Je vindt een verdere uitwerking van dit stappenschema op www.vastgoedplein.nl/bloesemt看.

1 Inschrijving loting

Kosten: Geen

Benodigde tijd: Minimaal 4 weken

2 Reservering

Kosten: € 950 incl. BTW voor 6 maanden
(+ evt. € 250 incl. BTW/maand bij verlenging)

Benodigde tijd: 6 maanden (evt. + 3 maanden)

3 Toets ontwerp

Benodigde tijd: Ca. 4 weken

4 Koop

Kosten: 10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag

Benodigde tijd: Ca. 6 maanden

5 Omgevingsvergunning

Kosten: Leges conform geldende legesverordening

6 Overdracht

Kosten: Betaling resterende koopsom bouw-
kavel +/- € 950 reserveringskosten

7 Bouw

Benodigde tijd: Maximaal 78 weken

Naast de stappen in het schema moet je natuurlijk ook aan de slag met het ontwerp, de bouw, aansluitingen en de eventuele financiering.

Heb je vragen of is er iets niet duidelijk? Neem contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem (zie www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin).



Begrippenlijst

Architect

Architect

De ontwerper van de woning en bijgebouwen voor een bouwka­vel. De architect is ingeschreven in het archi­ectenregister (www.architectenregister.nl).

Bouwen onder *architectuur* is niet verplicht maar wordt wel aanbevolen. Je kunt een architect ook vinden op www.bna.nl.

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 m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m² / jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m² / jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Meer informatie over dit onderwerp staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op de pagina over BENG indicatoren (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng/indicatoren>).

Bouwvlak

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

Bijbehorend bouwwerk

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 gebouwen 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.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL, 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.

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 de tekst vinden op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuint.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. 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 functie Wonen is dit 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.

Kavelcoördinator

De kavelcoördinator is je contactpersoon en vraagbaak binnen de gemeente Arnhem gedurende de hele periode van aankoop van je kavel. De naam en contactgegevens van de kavelcoördinator van Bloesemtuin vind je op www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin.

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 als de bouwtechnische risico's beperkt zijn. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper van de kavel.

Meer informatie over deze kwaliteitsborging staat op de website van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (www.tlokb.nl). Meer informatie lees je ook in Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. Link: Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' | Brochure | Rijksoverheid.nl

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 bouwkavel

De (juridische) levering van de bouwkavel 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.

Begrippenlijst

Natuurinclusief bouwen

Een vorm van bouwen en tuinrichting 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 nestgelegenheden 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 plan bestaat globaal uit een kaart en regels. Op de kaart staat wat de functie van een bepaalde locatie is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kleuren en tekens. In de regels staat de omschrijving van voorwaarden die bij die functie van toepassing zijn.

Privaatrechtelijk kunnen de mogelijkheden uit het omgevingsplan worden beperkt.

Het instrument omgevingsplan vervangt het bestemmingsplan. Een geldend bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan. Het geldende, vastgestelde, bestemmingsplan voor de kavels Bloesemtuint is “Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a”. Je vindt dit bestemmingsplan online: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie> (zie voor de directe link ook www.vastgoedplein.nl/bloesemtuint).

Nieuwe Normaal, het

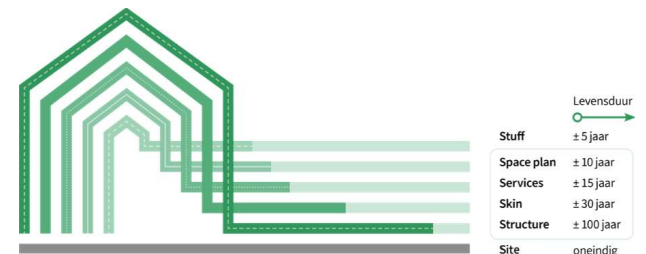
De huidige standaard bij woningbouw waarbij het uitgangspunt is dat bij het bouwen van woningen duurzame, energiezuinige en groene oplossingen vanzelfsprekend zijn en bijdragen aan een prettige en leefbare woonomgeving.

In Arnhem worden de volgende een aantal belangrijke onderdelen (indicatoren) uit Het Nieuwe Normaal (versie 1.2) als richtlijn gevolgd:

- Milieu-impact van materialen (MPG).
- Kies materialen die zo min mogelijk schade aan het milieu veroorzaken. Daarom mag de

MPG-score niet hoger zijn dan 0,45. Dit sluit aan bij landelijke regels (BBL).

- CO₂-uitstoot van materialen.
- Let goed op de hoeveelheid CO₂ die vrijkomt bij het maken van de bouwmaterialen. Het doel is om onder de 200 kg CO₂ per vierkante meter vloeroppervlak te blijven.
- Herkomst van materialen.
- Minstens 25% van alle materialen komt uit hergebruik, recycling of bestaat uit natuurlijke (biobased) grondstoffen. Dit vermindert de druk op nieuwe grondstoffen.
- Losmaakbaarheid (makkelijk uit elkaar te halen).



Figuur 2. Gebouwlagen (S-lagen), met indicatieve levensduur per laag

Omgevingsvergunning

Vanaf 2024 is de Omgevingswet van kracht. De aanvraag van een omgevingsvergunning is hierdoor veranderd. Voor zowel het ruimtelijk 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 van 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 vind je informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM) zorgt voor de gemeente Arnhem voor de vergunningverlening. Meer informatie: www.ODGM.nl.

Privaatrechtelijk

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

Schouw

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

Vergunningvrij

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergun-

ning nodig. Dat kan met name gelden voor *bijbehorende bouwwerken*. De regels voor vergunningsvrij bouwen lees je na in de brochure "Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?" (zie www.vastgoedplein.nl/bloesemtuin).

Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM): www.ODGM.nl.

Zelfbewoning

Op de kavels in het project Bloesemtuin 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 tekst van deze brochure is een uitwerking van de regels en eisen die voor zelfbouwkavels van toepassing zijn. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld zijn opgetreden, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De in deze brochure genoemde bedragen, maten en oppervlaktes zijn onder voorbehoud.

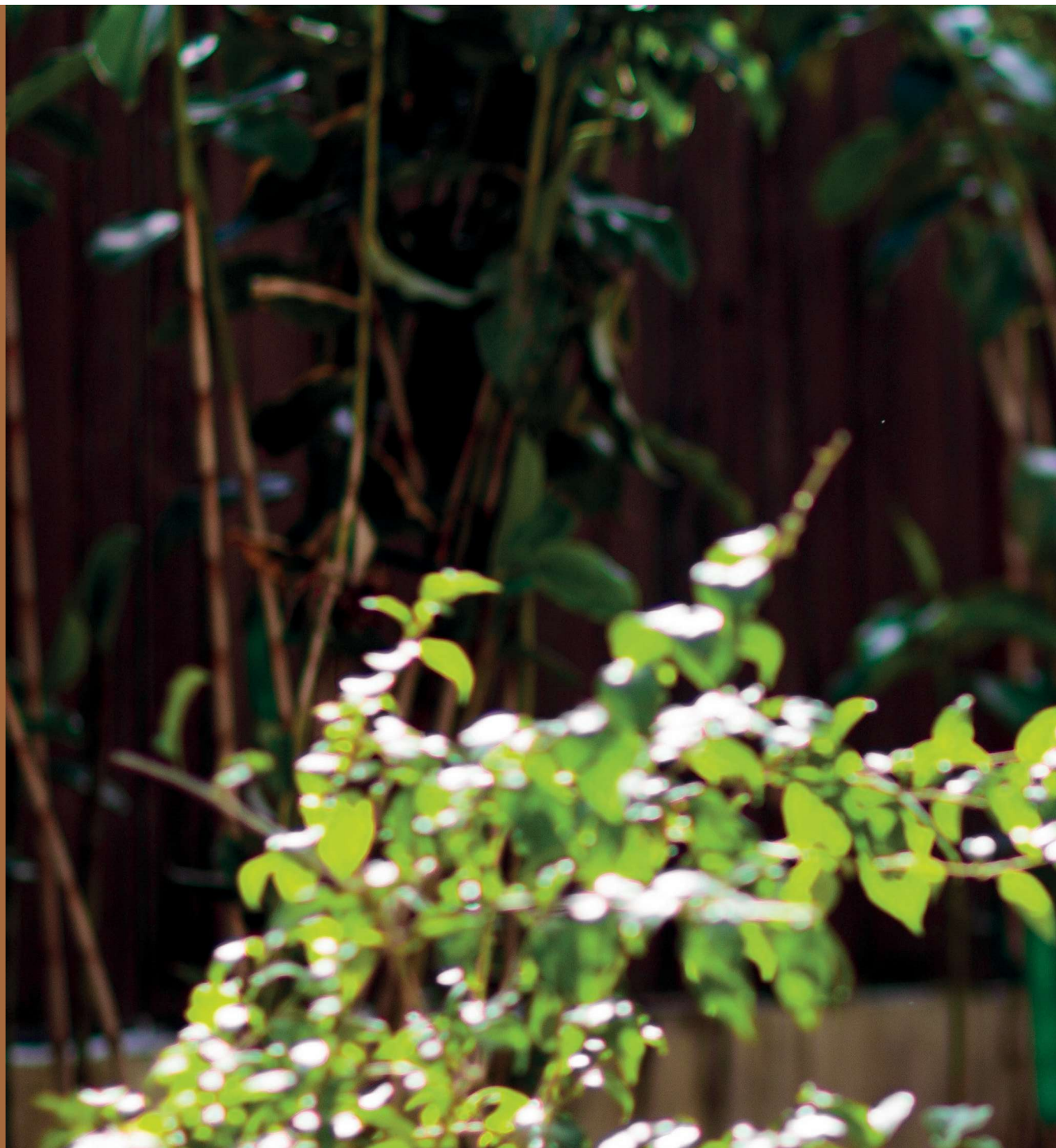
Colofon

TEKST BROCHURE Gemeente Arnhem

VORMGEVING Incombinatie Vastgoed-communicatie, Arnhem

ARTIST'S IMPRESSION Hester van der Grift

© Gemeente Arnhem, mei 2026





Bloesemtuint ligt in het meest zuidelijke puntje van de Arnhemse wijk Schuytgraaf. Deze buurt is groen opgezet met een variatie aan woningen. Er is hier ruimte gemaakt voor tien bouwkavels waar particulieren hun eigen woning kunnen bouwen. Het groen van het park Lingezegeen loopt bijna als vanzelfsprekend over in deze buurt zodat je je altijd midden in de natuur waant. Bloesemtuint is met recht de plek waar wonen en natuur samen komen. Hier bouw je jouw thuis op je eigen kavel!

www.vastgoedplein.nl/bloesemtuint

