

DE GROENE WILGEN

STADS WONEN IN DE UITERWAARDEN

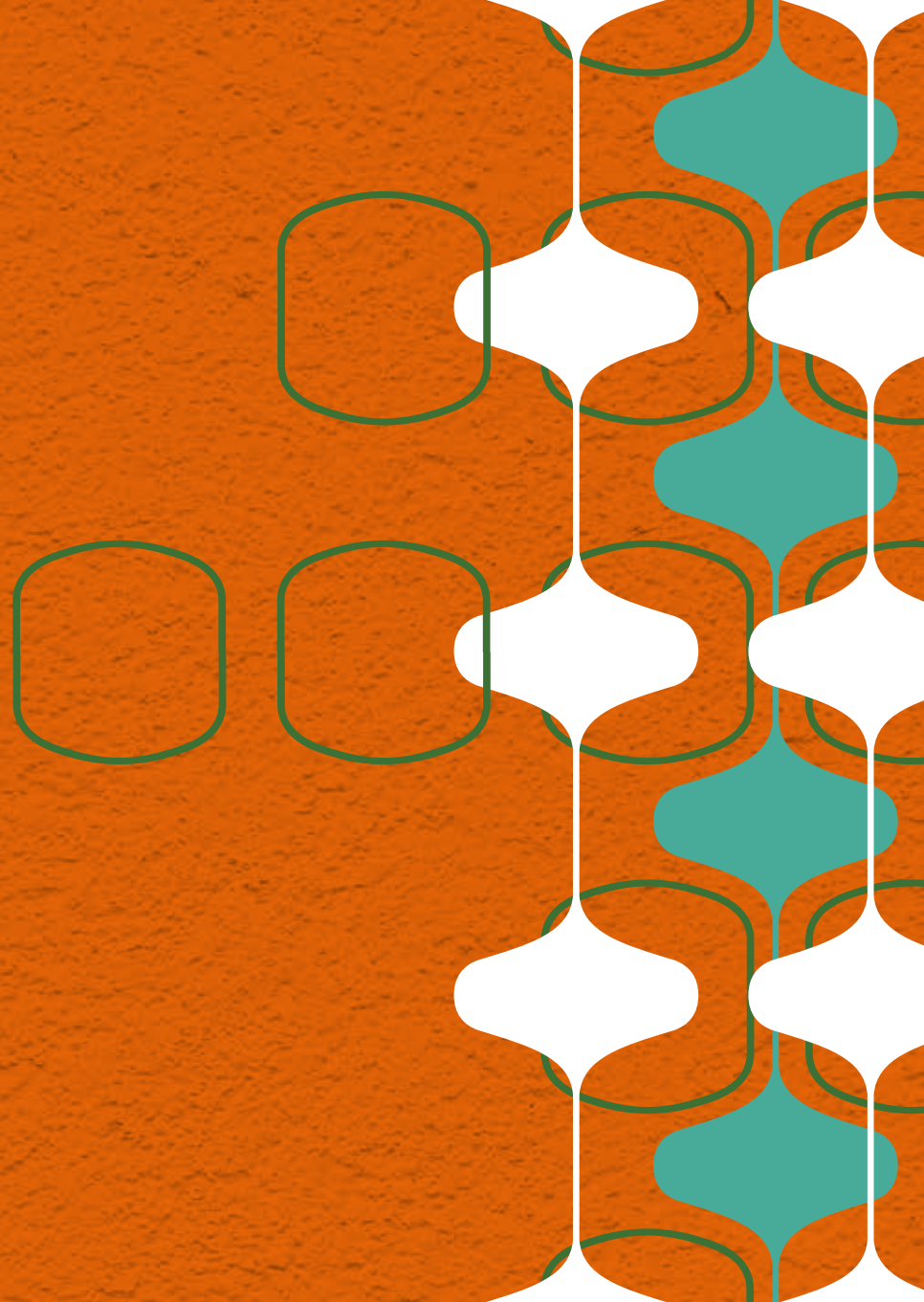


KAVELS TE KOOP

Inhoud

Wonen in de uiterwaarden van Schuytgraaf	1
Landelijk en tóch in de stad	3
Bouw je eigen huis	5
De wederopbouw: het optimisme en de vooruitgang	7
Wat mag je bouwen?	9
Natuurinclusief	13
Kavels en kavelprijzen	15
Een kavel kopen: stappenplan	16
Begrippenlijst	18

In deze brochure worden specifieke begrippen gebruikt, die staan in oranje in de tekst. In de begrippenlijst op pagina 18 lees je daar meer over.



Wonen in de uiterwaarden van Schuytgraaf

In het noordelijkste puntje van Schuytgraaf komt een nieuwe buurt: Wilgenvliet, op de grens van Schuytgraaf en de weidse uiterwaarden van de Nederrijn. Wilgenvliet krijgt verschillende deelbuurtjes met ieder een eigen sfeer. Helemaal aan de noordgrens komen een aantal kavels voor zelfbouw beschikbaar. Dit wordt het buurtje *De Groene Wilgen*. Een buurtje met een vrij uitzicht over de uiterwaarden en de stuwwal aan de overkant van de rivier. In *De Groene Wilgen* kun je als bewoner aan de slag met de voordelen van zelfbouw. Op een simpelweg unieke plek in Arnhem!



ARTIST'S IMPRESSION



- Spoorbaan
- Wegen
- Fietspaden
- Wandelpaden
- Recreatiepaden
- Bushalte
- Treinstation Arnhem-Zuid
- Wijkplattengrond
- Tankstation
- Water
- Bos
- Groen - Park
- Groen - Water
- Natuur
- Recreatie
- Sport
- Vrije kavels
- Maatschappelijke bebouwing
- Scholen
- WC = winkelcentrum
- AV = Archeologisch veld
- Bedrijf - Nuts
- Overig - Baggerdepot
- Veldnummers
- Gezondheidscentrum
- Plangrens Park Lingezegen



Schuytgraaf is een stadsdeel met het beste van twee werelden. Het heeft de gezelligheid van 'stads wonen' en het gemak van het wonen in een ruime buitenwijk. Het is ook een stadsdeel met veel aandacht voor klimaat, milieu en duurzaamheid. Zo is er bijvoorbeeld stadsverwarming en wordt er geen aardgas gebruikt.

Landelijk en toch in de stad

WILGENVLIED

Schuytgraaf is een stadsdeel met een opvallend eigen karakter. De buurten in het stadsdeel hebben allemaal een eigen gezicht en er is een grote variatie in woningen en straten. Eén van de nieuwe buurten is Wilgenvliet. Bij de ontwikkeling van de buurt is gekeken naar bestaande bebouwing in de omgeving zoals boerenerven en de woningen aan de Achterstraat, die de noordgrens van Wilgenvliet markeert. Het landelijke karakter van dit stukje Arnhem vormt straks het uitgangspunt voor bijzondere woningen op een unieke locatie in Schuytgraaf.

ZELFBOUWKAVELS DE DE GROENE WILGEN

In het puntje van de buurt Wilgenvliet, grenzend aan het agrarisch gebied aan de Achterstraat, liggen de zelfbouwkavels *De Groene Wilgen*. Op deze plek met uitzicht over de uiterwaarden en de stuwwallen geef je jouw eigen woning vorm. Je woning is geïnspireerd op de bestaande wederopbouw-boerderijen in de omgeving. Aan de karakteristieke uitstraling van deze woningen geef je je eigen draai met moderne toepassingen.

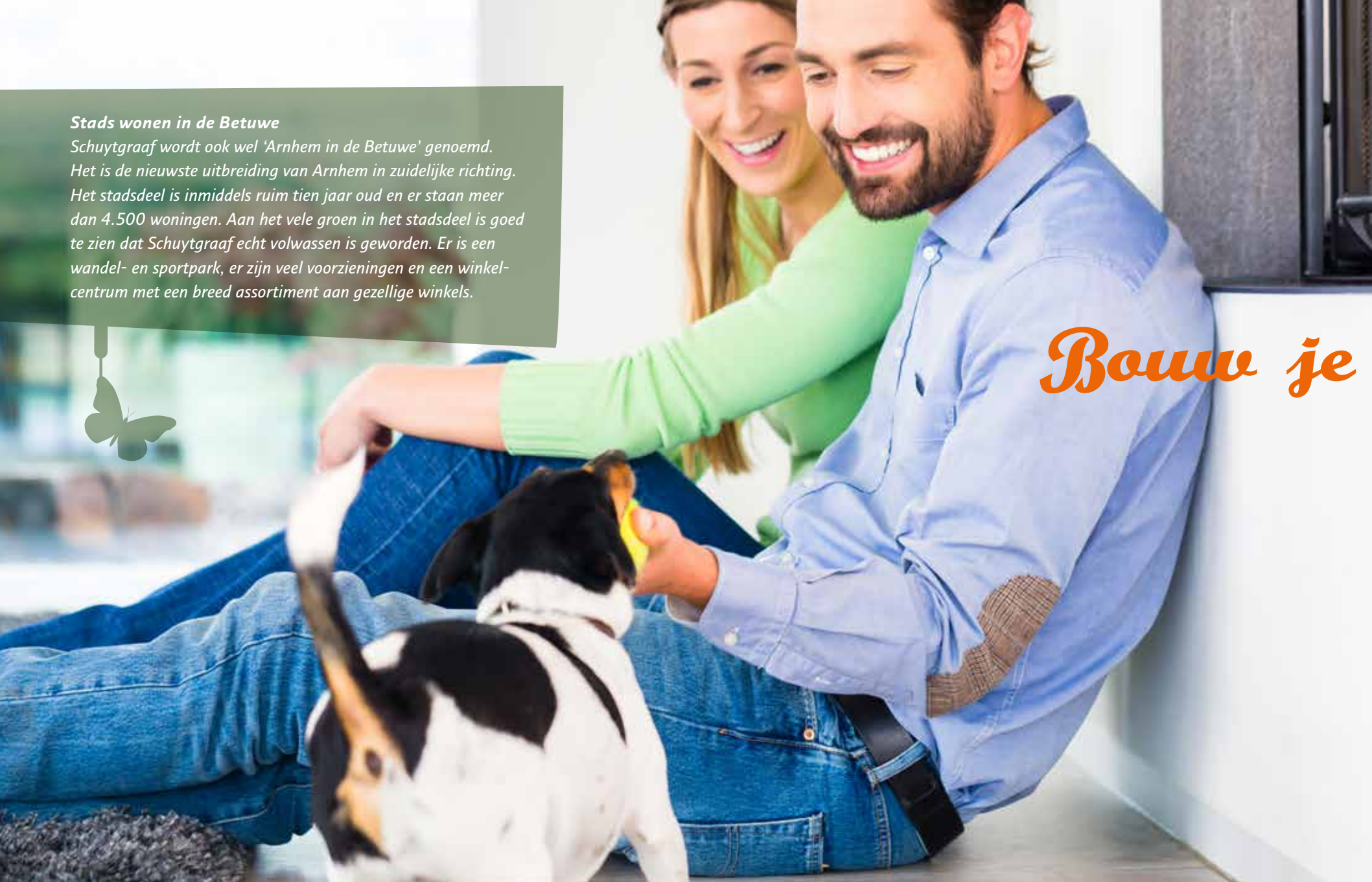


Stads wonen in de Betuwe

Schuytgraaf wordt ook wel 'Arnhem in de Betuwe' genoemd. Het is de nieuwste uitbreiding van Arnhem in zuidelijke richting. Het stadsdeel is inmiddels ruim tien jaar oud en er staan meer dan 4.500 woningen. Aan het vele groen in het stadsdeel is goed te zien dat Schuytgraaf echt volwassen is geworden. Er is een wandel- en sportpark, er zijn veel voorzieningen en een winkelcentrum met een breed assortiment aan gezellige winkels.



Bouw je



Heb je altijd al zelf de indeling van je woonhuis willen bepalen?
Dat kan nu met een zelfbouwkavel. Aan de Tuibrug in Wilgenvliet
verkoopt gemeente Arnhem vijf bouwkavels aan particulieren:
de kavels *De Groene Wilgen*. Op zo'n kavel bouw je zelf een
vrijstaande eengezinswoning.

Jouw wensen, jouw stijl eigen huis

REGELS EN ZO

Bij de bouw van je eigen woning krijg je de vrije hand om je eigen woonwensen en -ambities waar te maken. Er zijn natuurlijk wel regels en bepalingen waar je je aan moet houden. Wettelijke regels, die voor iedereen en altijd gelden. Maar ook specifieke regels over het uiterlijk, de bouw en het gebruik van de woningen op deze plek. In deze brochure geven we een toelichting op de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze informatie vind je ook op www.vastgoedplein.nl/degroenewilgen.

ZELFBOUW

De kavels *De Groene Wilgen* zijn er voor mensen die hun eigen huis willen (laten) bouwen. Je koopt de kavel en ontwikkelt zelf je woning. Dit kan met of zonder hulp van een architect en/of aannemer. Het resultaat is een eigen woning die bij jou past, zoveel mogelijk naar eigen smaak en behoefte gebouwd. Jij bepaalt hoe je woning eruit komt te zien, realiseert je eigen woonwensen en houdt het bouwproces zelf in de hand. De indeling van je huis, waar de voordeur komt en waar je de keuken wilt hebben, materiaal- en kleurgebruik, dakvorm/-helling, de maatregelen die je neemt om zo duurzaam mogelijk te wonen: je bepaalt het - binnen de gestelde regels - allemaal zelf.

De wederopbouw:

BOUWEN IN DE STIJL VAN DE JAREN '50

In de jaren '50, de tijd van de Wederopbouw, is er een grote woningnood in Nederland. Pasgetrouwde stellen wonen vaak nog jaren bij hun ouders in. Maar de woningnood wordt stevig aangepakt en er verrijzen in rap tempo complete woonwijken. Moderne nieuwbouw, vaak gebouwd in dezelfde zakelijke stijl en met dezelfde functionele bouwmethodes.

Wil je meer weten over de mogelijkheden? Dat kan in een persoonlijk gesprek met onze deskundigen. Neem daarvoor contact op met de kavelcoördinator van De Groene Wilgen.



het optimisme en de vooruitgang

OPTIMISME

Het is een optimistische tijd na de donkere oorlogsjaren van de Tweede Wereldoorlog. Moderne uitvindingen, nieuwe technieken en nieuwe materialen veranderen het dagelijkse leven. De televisie, de wasmachine, de supermarkt, de snelweg en het moderne winkelcentrum doen hun intrede. De jeugd ontdekt de rock-'n-roll, een nieuwe generatie krijgt een eigen stem en een eigen smaak.

MODERNE INTERIEURS

Het optimisme van deze naoorlogse periode is goed te zien in de interieurs van de nieuwbouw-woningen. Het mag allemaal een beetje lichter dan voorheen. Meubels krijgen futuristische vormen en ranke poten van hout of chroom. Frisse linoleum-vloeren krijgen het bekende zwart-wit schaakbordpatroon. Je ziet tafellakens en gordijnen met grote, dynamische patronen. De interieurs worden licht en kleurrijk. Het Scandinavisch palet (grijs, bruin en crème) wordt veel gebruikt en ook de Moderne Stijl (rood, oranje, geel, lichtblauw, zwart en wit)

is te zien in de meubels en gebruiksvoorwerpen. Er is veel oog voor decoratieve elementen met ronde of dynamische vormen. Je ziet het terug in bijvoorbeeld lampen, sierglaswerk en wandklokken.

MODERNE ARCHITECTUUR

Ook in de woningbouw zie je het oog voor functie en detail. De woningen zelf zijn heel herkenbaar als woonhuis: de kloeke vorm is vaak massief en volumineus. Maar er is ruimte voor fraaie, veelal gemetselde, details. Een omlijsting van voordeur of kozijn van de woonkamer bijvoorbeeld. Of voor bijzonder metselwerk in de ruimte tussen de raamopeningen. De ramen zelf laten duidelijk zien wat de functie is van de ruimte erachter. Het oog voor detail komt terug bij een fraai rond raam als lichtbron bij de trap, of een ruitvormig wc-raampje dat de woning nèt wat meer cachet geeft.

KNIPOOG NAAR DE WEDEROPBOUW

De nieuwe woningen in Wilgenvliet zijn gebouwd met een knipoog naar de jaren '50. De stijl van de

nieuwe huizen sluit bovendien goed aan op de bestaande woningen en boerderijen in het nabijgelegen buitengebied. De particuliere bouwkavels in De Groene Wilgen vormen de overgang tussen deze twee buurten en dat is terug te zien in het gebruik van jaren '50-details.

KLOEKE HUIZEN, VERRASSENDE DETAILS

De beeldkwaliteitseisen voor de particuliere bouwkavels zorgen dat hier de juiste sfeer wordt getroffen. Het zijn moderne woningen, gebouwd met alle comfort van nu. Maar ze zijn duidelijk ontworpen met het oog voor detail dat de jaren '50 kenmerkt. De huizen in *De Groene Wilgen* zijn kloek, duidelijk en massief van vorm, terwijl de verrassende jaren '50-details zorgen voor herkenbaarheid en een eigen gezicht. Je kunt daarbij denken aan het gebruik van bijzonder metselwerk, aan een bijzonder raampje of een gemetselde omlijsting. Ook het ontwerp en de detaillering van de kopgevel van de woning, wellicht bekroond met een stevige schoorsteen, kan zorgen voor de kenmerkende jaren '50-stijl.



Hart van de woning

De open keuken of het kookeiland is tegenwoordig vaak het gezellige hart van de woning. We brengen ongeveer anderhalf uur per dag in de keuken door, en niet alleen om te koken. In de jaren '50 was dat nog niet zo. De keukens in de eerste nieuwbouwwoningen waren klein, functioneel en duidelijk afgescheiden van de woonkamer. Tussen de keuken en de achterkamer was vaak een 'doorgeefluik' gemaakt, hierdoor konden de gerechten snel op de eettafel worden gezet.



Wat mag je bouwen?

Op de kavels *De Groene Wilgen* is ruimte voor vijf eengezinswoningen. De woningen op deze kavels worden als een maatpak door en voor de eigenaren in de jaren '50-stijl ontworpen binnen de gestelde bouw- en beeldregieregels. Daarnaast worden er afspraken gemaakt met betrekking tot het (toekomstige) gebruik van de kavels.

Zo zijn er regels met betrekking tot de bouw van woningen die voor iedereen gelden. Bijvoorbeeld de eisen als vastgelegd in wetten en op de bouw van toepassing zijnde bepalingen zoals het **bouwbesluit**, het **bestemmingsplan** en de eisen van Welstand. Ook zijn er afspraken over hoe Wilgenvliet er straks ruimtelijk en qua beeldkwaliteit uit moet gaan zien. Dit is vastgelegd in het **ruimtelijk raamwerk**.

Naast of in aanvulling op deze bepalingen gelden nog enkele afspraken specifiek voor de kavels op deze plek. Deze kunnen betrekking hebben op het ontwerp, de bouw en het gebruik van de woning.

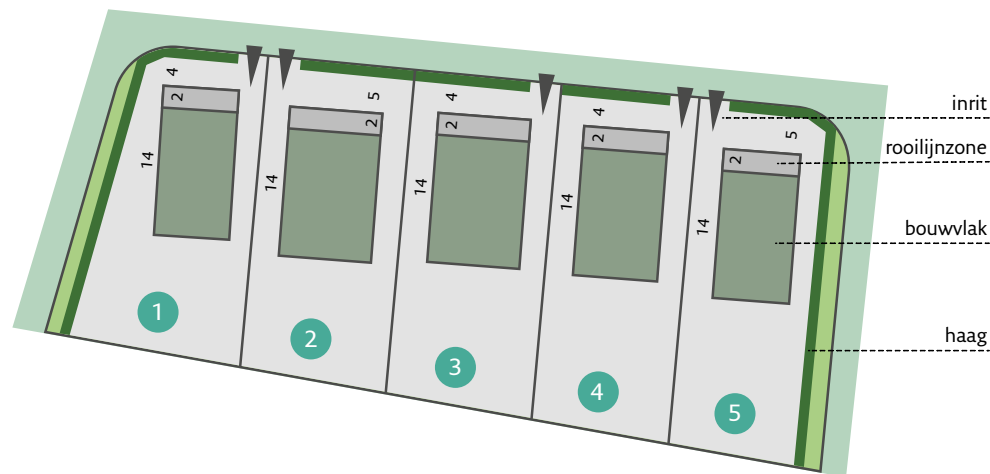
In deze brochure geven we een korte samenvatting en uitleg van de afspraken en regels. Uiteindelijk zijn ze allemaal vastgelegd in de koopovereenkomst.

Op www.vastgoedplein.nl/degroenewilgen lees je de (concept-)koopovereenkomst na en vind je meer over onderwerpen als bestemmingsplan en bouwbesluit.

DE REGELS EN AFSPRAKEN

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan is geschreven voor een groter deel van Schuytgraaf en is daarom soms wat globaal van karakter. Bij de kavels *De Groene Wilgen* zijn enkele regels uit dit bestemmingsplan aangescherpt. Door dit maatwerk is soms minder mogelijk dan omschreven in het bestemmingsplan. Deze en andere **privaatrechtelijke** afspraken vind je terug in de brochure en in de koopovereenkomst.

- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- Op elke kavel is een bouwvlak vastgelegd waarbinnen de hoofdbebouwing gebouwd moet worden.
- De voorgevel van je woning staat in de rooilijnzone.



Omdat de kavels niet allemaal gelijk zijn verschillen de bouwvlakken van de diverse kavels. De exacte ligging van het bouwvlak en de rooilijnzone per kavel vind je terug op de kaveltekeningen (www.vastgoedplein.nl/degroenewilgen).

- Het deel van de kavel dat is aangemerkt als bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Er geldt geen minimaal te bebouwen oppervlakte.
- Het **bouwvolume** van het **hoofdgebouw** is maximaal 750 m³.
- De maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing (woning) is 12 meter.
- De maximale goothoogte is 4,8 meter.
- De woning wordt gebouwd met baksteen.
De kleur van de gebruikte baksteen past binnen het volgende kleurenpalet:



- De woning heeft een langs- of dwarskap.
- De kapvorm is vrij mits passend binnen de jaren '50-stijl (zie tekst "Bouwen in de stijl van de jaren '50" op pagina 6/7).
- De kaphelling ligt tussen de 30 en 55 graden.
Een dakkapel wordt mee-ontworpen. De vorm van de dakkapel is vrij.

- Naast de hoofdbebouwing mogen er ook nog **bijbehorende bouwwerken** op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms **vergunningvrij** worden gebouwd.
- Bij- en aanbouwen liggen 5 meter achter de gerealiseerde rooilijn.
- De hoogte van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, bedraagt maximaal 2 meter.
- Overtollig hemelwater wordt bovengronds, aan de voorzijde van de woning, afgevoerd op straatniveau.
- De aansluiting voor de afvoer van vuilwater bevindt zich aan de voorzijde van de kavel.
- Het realiseren van kruipruimtes, kelders, souterrains en dergelijke is niet toegestaan.

Binnen Schuytgraaf wordt 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 25 m³) kunt u bij de gemeente Arnhem inleveren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de **bouwcoördinator** van de gemeente Arnhem.

- De woning moet worden aangesloten op de stadsverwarming.
- Op elke kavel wordt minimaal één parkeerplaats voor een auto c.a. (opstelplaats) gerealiseerd. De locatie van de inrit ligt vast.
- Funderen voor de nieuwe woningen dient altijd trillingsarm te gebeuren om te voorkomen dat er schade aan de bestaande bebouwing en/of overlast voor omwonenden ontstaat.

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. Er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting.

SONDERINGSONDERZOEK

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft geen **sonderingsonderzoek** plaatsgevonden.

DE VERKOOP- EN GEBRUIKSREGELS

- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- 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 of afhankelijke woonruimte worden gebruikt. Er mogen zich wel meerdere wooneenheden achter één deur bevinden, zoals bijvoorbeeld een zorgwoning.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep aan huis.
- De bebouwing op de kavel is uitsluitend bestemd voor zelfbewoning door de koper van de kavel voor een periode van ten minste 5 jaar na oplevering van de woning.
- Op de grens van de kavel en het openbaar gebied plant de gemeente de erfafscheiding in de vorm van een gemengde haag. Beheer en onderhoud van deze haag komt voor rekening van de kavelkoper.
- Alle op de kavelgrenzen op te richten en in te planten erfafscheidingen zijn **egel-passeerbaar**.





Natuurinclusief

De kavels *De Groene Wilgen* zijn prachtig gelegen aan de natuurlijke uiterwaarden met uitzicht op het Veluwemassief. In dit overgangsgebied tussen natuur en cultuur besteden we extra aandacht aan een aantal hier voorkomende diersoorten door middel van natuurinclusief bouwen. Bij de bouw van de woningen en de inrichting van de tuin tref je daarom per kavel voor ten minste twee hier voorkomende diersoorten maatregelen waar die diersoort baat bij heeft. Denk aan (ingebouwde) nestelmogelijkheden, (winter-) verblijfplaatsen of een specifieke, natuurvriendelijke inrichting van de tuin. Bij de bespreking van het ontwerp van je woning geef je aan welke maatregelen je gaat nemen.

Om je een stapje in de goede richting te helpen krijg je van de gemeente Arnhem een tuininrichtingssessie aangeboden waarbij je voor deze onderdelen inspiratie kunt opdoen.

De diersoorten die extra aandacht krijgen zijn per kavel de volgende:

Kavel 1: mus en rugstreeppad

Kavel 2: mees en egel

Kavel 3: zwaluw en metselbij

Kavel 4: zwartkop en vlinder

Kavel 5: winterkoning en vleermuis



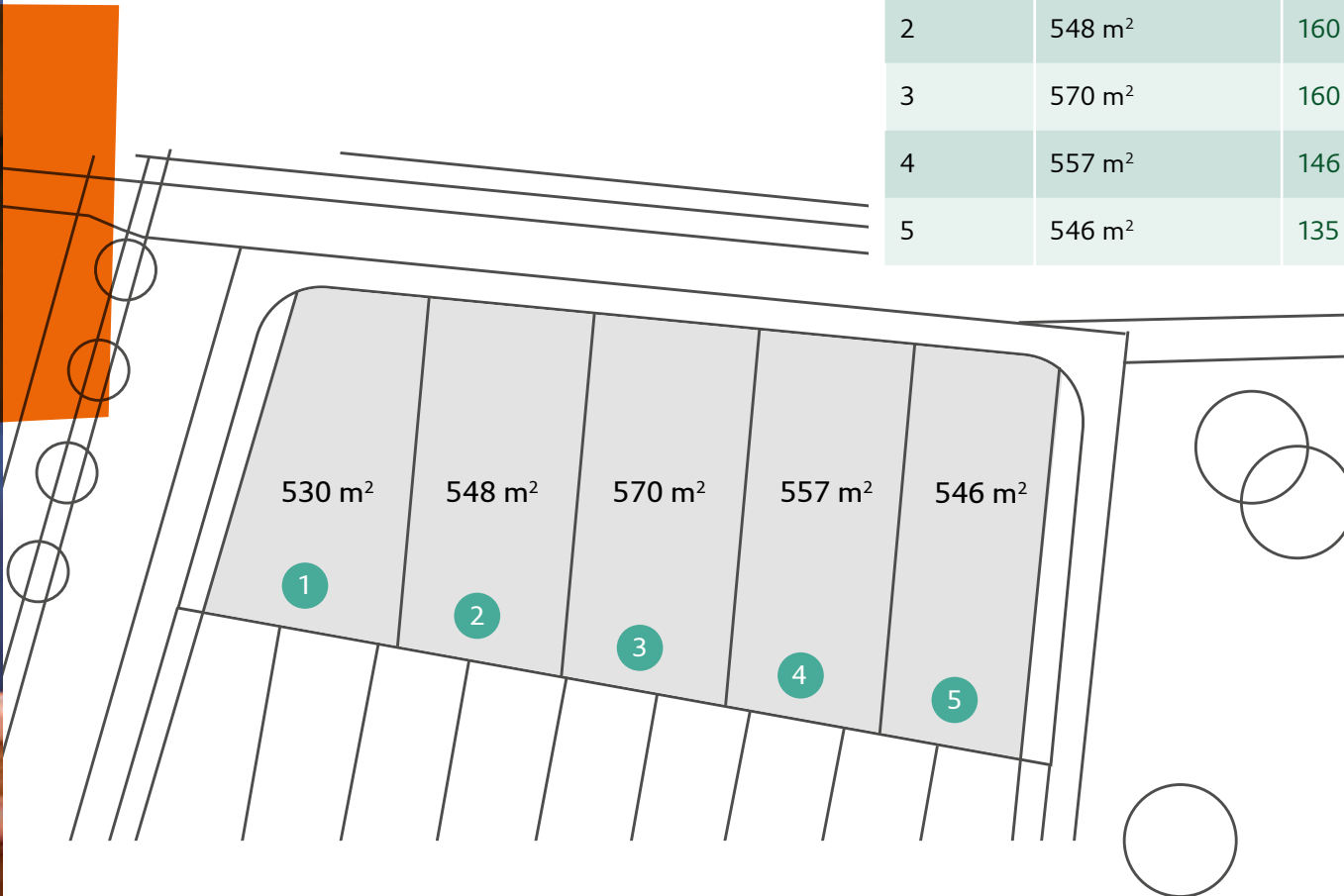


Rijke geschiedenis

Een nieuw stadsdeel is vaak een gebied zonder veel geschiedenis. Dat is in Schuytgraaf duidelijk niet zo. Het vruchtbare gebied was ongeveer 7.000 jaar geleden al bewoond, en onlangs zijn er Romeinse graven en munten in Schuytgraaf gevonden. In het laatste jaar van de Tweede Wereldoorlog is hier zwaar gevochten, een monumentje voor het Wiltshire Regiment herinnert aan die tijd. In de bouwplannen voor Schuytgraaf wordt veel rekening gehouden met de archeologische waarde van het gebied.

Kavels en kavelprijsen

KAVEL-NUMMER	OPPERVLAKTE KAVEL	OPPERVLAKTE BOUWVLAK	KOOPSOM VON INCL.BTW
1	530 m ²	125 m ²	€ 270.000
2	548 m ²	160 m ²	€ 265.000
3	570 m ²	160 m ²	€ 270.000
4	557 m ²	146 m ²	€ 269.000
5	546 m ²	135 m ²	€ 275.000



Een kavel kopen: stappenplan

START VERKOOP EN DAARNA

Bij de start van de verkoop zijn alle kavels beschikbaar.

Daarna vind je de nog beschikbare kavels op www.vastgoedplein.nl/degroenewilgen. Heb je interesse in een kavel?

Neem dan contact op met de op de site genoemde kavelcoördinator.

STAPPENSHEMA

Op www.vastgoedplein.nl/degroenewilgen staat een stappenplan. 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.



Wilgen: bomen met levenskracht

Wist je dat er meer dan driehonderd soorten wilgen bestaan? In Nederland komen 12 soorten van deze snelgroeiende boom voor. De wilg is een echte 'pionierssoort'. Samen met de berk groeien ze vaak als eerste in een nieuw vrijgekomen gebied. Wilgen zijn heel kenmerkend voor het Nederlandse landschap: ze staan vaak langs de rivier of aan de sloot. De wilg staat bekend om zijn levenskracht: steek een verse wilgentak in de grond en hij zal uitlopen. Heel toepasselijk om deze nieuwe deelbuurt 'De Groene Wilgen' te noemen!



Begrippenlijst

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: een vlaggenmast, standbeeld of een afdak met slechts één muur.

BESTEMMINGSPLAN

De gemeenteraad stelt op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening vast welke bestemming bepaalde gebieden hebben. In een bestemmingsplan is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond (bijv. 'wonen' of 'kantoren') en wat erop gebouwd mag worden. Privaatrechtelijk kunnen de mogelijkheden uit het bestemmingsplan worden beperkt.

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/degroenewilgen.

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.

EGEL-PASSEERBARE ERFAFSCHEIDING

Een erfafscheiding die voor de passeerbaarheid door een egel geen belemmeringen oplevert. Dit kan een natuurlijke, groene haag zijn. Maar ook een schutting is egel-passeerbaar te maken; een onderdoorgang van 15 x 15 cm is daarvoor voldoende. Daarnaast is een strook groen van 1-2 meter voor een egel aantrekkelijk om voedsel en nestgelegenheid te vinden.

EPC NORM

De energieprestatiecoëfficiënt zegt iets over het energieverbruik van een woning. De waarde 1,0 is ongeveer wat een gemiddelde woning in 1990 presteerde. Een woning met een EPC van 0,6 gebruikt dus nog maar 60% van de energie, die zo'n woning twintig jaar terug gebruikt zou hebben. De EPC wordt met name verlaagd door het beter isoleren van een woning.

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.

GPR, GPR-SCORE

GPR Gebouw is een digitaal instrument dat in een vroeg ontwerpstadium de duurzaamheid van een gebouw meet. De term duurzaamheid wordt hier toegepast met het oog op het milieu. De onderdelen die de GPR-score bepalen zijn energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Via de gemeente Arnhem kun je gebruik maken van de licentie waarmee je de GPR-score van je woning kunt bepalen. Neem voor meer informatie contact op met de kavelcoördinator.

HOOFDGEBOUW, HOOFDBEBOUWING

Bij een kavel met de bestemming Wonen: het gebouw dat voor het feitelijke wonen bestemd is; de woning. Delen van een woning kun je zien als onderdeel van het hoofdgebouw; zogenaamde bijbehorende bouwwerken. Dit onderscheid is met name van belang bij de bepaling van wat vergunningsvrij gebouwd mag worden op een kavel.

LEVENSLOOPBESTENDIG EN FLEXIBEL BOUWEN

Bij het vaststellen van je woonwensen kijk je ook naar je toekomstige woonwensen. Houd bijvoorbeeld rekening met gewijzigde leefomstandigheden (als ouder worden) en voorzie welke aanpassingen dan eventueel nodig kunnen zijn. Je voorkomt daarmee dat je noodgedwongen zou moeten verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden.

LEVERING 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.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Een vorm van bouwen en tuininrichting waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat de woning bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen komt in basis neer op zorgen voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen of in de woningen nestgelegenheden te bouwen.

OMGEVINGSVERGUNNING

In 2010 zijn meer dan 25 vergunningen, waaronder de bouwvergunning, vervangen door één omgevingsvergunning. Bij het bouwen van een woning moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Bijvoorbeeld het bestemmingsplan, de bouwverordening en het Bouwbesluit, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota. Op de website www.omgevingsloket.nl vind je informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) zorgt voor de gemeente Arnhem voor de vergunningverlening. Meer informatie: www.ODRA.nl.



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.

ROOILIJNZONE

Een grensvlak dat bij het bouwen niet overschreden mag worden. Bij de kavels *De Groene Wilgen* bepaalt de rooilijnzone de plaats van de voorgevel van de woning. Deze gevel moet zich helemaal binnen deze zone bevinden.

RUIMTELIJK RAAMWERK

"Naar de uiterwaarden - ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf Veld 2", het onderzoek naar zowel de ruimtelijke visie als de beeldkwaliteit voor de buurt Wilgenvliet. Het ruimtelijk raamwerk verankert de kwaliteit van het openbaar gebied en legt de beeldregie voor de bebouwing in deze buurt vast waarvoor een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat voor de toekomstige bewoners.

SCHOUW

De controle van de maatvoering, de hoogteligging en de staat 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. Je bent zelf opdrachtgever voor het sonderingsonderzoek op je kavel.

TIP

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

TUITGEVEL

Een strakke puntgevel met links- en rechtsonder een klein horizontaal gedeelte, schouder, en aan bovenzijde smalle, rechthoekige hals (tuitstuk). De hals mag gevormd worden door een schoorsteen, die een bijzondere detaillering krijgt.

VERGUNNINGVRIJ

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning 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/degroenewilgen). Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA): www.ODRA.nl.

KWALITEITSTEAM

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.

ZELFBEWONING

Op de kavels in het project *De Groene Wilgen* 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 Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

FOTOGRAFIE Ria Frieling en anderen

ARTIST'S IMPRESSION Hester van der Grift

© Gemeente Arnhem, mei 2020



Aan de noordgrens van Schuytgraaf komt een nieuwe buurt:
Wilgenvliet. En helemaal in het noordelijkste puntje van Wilgen-
vliet komen een aantal kavels voor zelfbouw beschikbaar.
Dit wordt het buurtje *De Groene Wilgen*. Met een vrij uitzicht
over de uiterwaarden en de stuwwal aan de overkant van de
rivier. Dat is wonen op een simpelweg unieke plek in Arnhem!

WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/DEGROENEWILGEN

