



**GAARDEN
HAGE**

KERSENBURT

Arnhem
GEMEENTE



Inhoudsopgave

Gaardenhage - Wonen zoals jij dat wilt!	3
De inrichting / opzet van de nieuwe kavels	5
Wat mag je bouwen in de Kersenbuurt?	6
De regels en afspraken	7
De kavel en de bebouwing	7
Het ontwerp	10
Natuurinclusief bouwen	10
Aansluitingen, parkeren en entree	15
Verkoop en gebruik: regels en afspraken	15
En verder...	16
Kavels en prijslijst	18
Overzichtskaart	18
Een kavel kopen: stappenschema	19
Begrippenlijst	20

In deze brochure gebruiken we specifieke begrippen. In de tekst staan ze **roze en dikgedrukt**. In de begrippenlijst vanaf pagina 20 lees je er meer over.



De Kersenbuurt (roze omlijnd)
in de wijk Gaardenhage

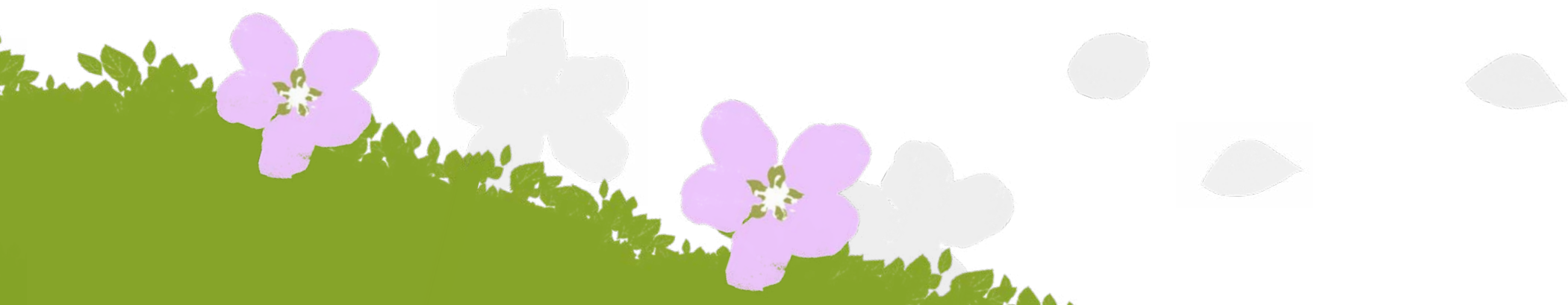
Wonen zoals jij dat wilt!

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

Binnen enkele minuten sta je in het historische hart van de stad, met diverse culturele bezienswaardigheden, winkels en restaurants. De uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer maakt het eenvoudig om te genieten van alles wat de stad te bieden heeft.

Als bewoner van Gaardenhage geniet je van de nabijheid van het prachtige Stuitbos, een oase van rust en natuurlijke schoonheid. Dit groene toevluchtsoord biedt een perfecte ontsnapping aan de drukte van het dagelijks leven, waar je kunt wandelen, joggen of gewoon kunt genieten van de frisse lucht en de prachtige omgeving.

Gaardenhage is opgezet als ruime villawijk, waarin de woningen op zeer ruime kavels onder architectuur door de kavelkopers zelf zijn gebouwd. Binnen deze wijk is ruimte gemaakt voor kavels waarop met meer variatie kan worden gebouwd. Binnen de variatie vormen de bestaande en de te bouwen woningen straks wel een eenheid door de moderne bouwstijl en de kenmerkende hagen binnen de wijk.



Voor elk wat wils...

In Gaardenhage komt volop ruimte voor zelfbouw. De zelfbouwkavels zijn te verdelen in vier verschillende buurtjes: de Groene Nel, Kersenbuurt, Beukenhage en – later – de kavel Collectief Wooninitiatief Nel Klaassenstraat.

Deze buurtjes binnen Gaardenhage zijn gevarieerd in opzet. Je bouwt op elke kavel zelf je eigen huis, maar er zijn per buurt verschillen.

De **Groene Nel** biedt ruimte aan kleine woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Je bouwt je eigen paleisje, voorzien van alle benodigdheden, waarbij je je footprint beperkt tot het noodzakelijke. Betaalbaar en compleet. De oppervlakte van de kavels ligt rond de 165m².

Voor deze kavels zijn er voorwaarden. Zo mag je inkomen niet hoger zijn dan 1,5 keer het inkomen waarmee je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voor 2023 is dit € 66.053 bruto jaarinkomen voor een eenpersoonshuishouden en € 72.938 voor een meerpersoonshuishouden. Deze bedragen kunnen jaarlijks aangepast worden.

Kersenbuurt geeft ruimte aan wat grotere vrijstaande woningen, op kavels van 450 - 480 m². Een prima plek voor gezinnen met kinderen of senioren die op zoek zijn naar een op maat gemaakte, toekomstbestendige woning.

Wil je samenleven met familie of vrienden zodat het geven van aandacht of zorg een stuk gemakkelijk wordt, dan kun je samen met hen bouwen op de samenbouwkavels in **Beukenhage**. De kavel wordt als één geheel verkocht en hierop kun je samen 2 of 3 woningen bouwen in maximaal twee gebouwen. Je bepaalt de indeling van de kavel in overleg en bouwt elk je eigen huis. Dicht bij elkaar als je elkaar nodig hebt, met ieder de privacy van een eigen woning. Elke kavel is circa 1.200 m² groot; je bepaalt onderling de indeling van de kavel .

Gaardenhage biedt ook ruimte voor een **collectief wooninitiatief Nel Klaassenstraat (cpo)**. Aan deze straat wordt het specifiek voor senioren mogelijk om samen de kavel te ontwikkelen en bewonen.



De inrichting / opzet van de nieuwe kavels

Bij de bouw van je woning moet je rekening houden met de regels die in het [Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage](#) staan. Deze zijn ook weer vastgelegd in het bestemmingsplan.

De hagen zijn een belangrijk onderdeel van Gaardenhage en zijn ook vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

De nieuwe woningen worden gebouwd in een moderne bouwstijl zodat ze passen bij de al gebouwde woningen.

Wat mag je bouwen in de Kersenbuurt?

Met betrekking tot het bouwen van woningen zijn er regels die overal in Arnhem gelden. Bijvoorbeeld de eisen die zijn vastgelegd in wetten en bepalingen die op de bouw van toepassing zijn zoals het bouwbesluit en de eisen van welstand. Aanvullend op deze bepalingen gelden nog een paar specifieke afspraken voor de kavels op deze plek. Je vindt deze terug in het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan. De specifieke afspraken gaan over 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/kersebuurt lees je de (concept-) koopovereenkomst na en vind je een link naar het bestemmingsplan.

Kersenbuurt

Midden in Gaardenhage ligt de Kersenbuurt. Hier liggen 12 kavels die ruimte bieden aan evenveel (eengezins-)woningen. Ruimte om je eigen woning vorm te geven binnen de spelregels, modern wonen in een groene omgeving. In je nieuwe woning woon je energiezuinig en het groen krijgt alle ruimte. Net als in de rest van de wijk heeft elke kavel een haag. De **natuurinclusieve maatregelen** (zie pagina 10 en 13) die je neemt bij de bouw van je woning en de aanleg van je tuin geven de natuur hier nog een extra boost.



Artist's impression van de Kersenbuurt



De regels en afspraken

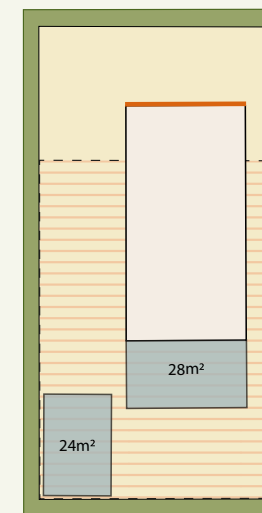
In het **bestemmingsplan** dat voor deze locatie van toepassing is staan de meeste afspraken over wat er wel en niet kan en mag in de Kersenbuurt. Daarnaast wordt er soms **privaatrechtelijk** iets geregeld. De regels en afspraken voor deze kavels zijn in het kort de volgende¹:

De kavel en de bebouwing

- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- Bouwen kan alleen binnen het **bouwvlak** van de kavel. Het totale bouwvlak bestaat uit een *bouwvlak hoofdbebouwing* en een *bouwzone bijgebouwen*. Het deel van de kavel dat geen deel uitmaakt van het bouwvlak wordt gebruikt voor hagen, groen, tuin, toegangspad of parkeerplaatsen.

De exacte ligging van het bouwvlak en de bouwzone per kavel vind je terug op www.vastgoedplein.nl/kersenbuurt

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



Bouwmaten bestemmingsplan

-  = bouwvlak
-  = zone bijgebouwen
-  = bijgebouw - totale oppervlakte maximaal 55m²
-  = gevellijn voorgevel

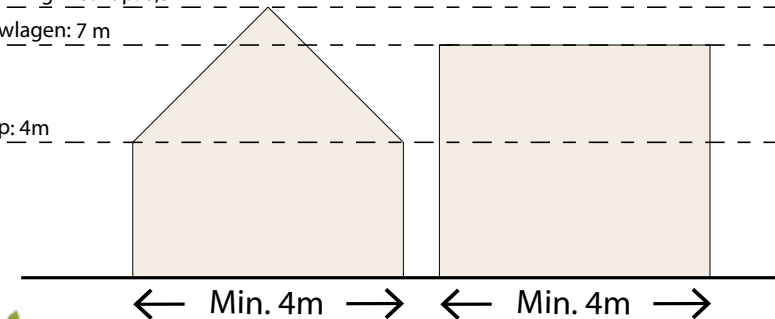
- Op elke kavel is een **bouwvlak** hoofdbebouwing vastgelegd:
 - Binnen dit **bouwvlak** bouw je de hoofdbebouwing (je woning).
 - De voetprint van je woning bouw je helemaal binnen het **bouwvlak** hoofdbebouwing.
 - De voorgevel van de woning ligt op de *gevellijn*.
 - De breedte van de voorgevel is minimaal 4 meter.
 - De woning bestaat uit één bouwlaag met kap óf uit twee bouwlagen zonder kap:
 - Bouw je één bouwlaag met kap, dan is de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8,5 meter.
 - Bouw je twee bouwlagen zonder kap, dan bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter.
 - Een kap wordt uitgevoerd als zadeldak.
- Binnen de bouwzone bijgebouwen mogen “**bijbehorende bouwwerken**” worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn onder te verdelen in uitbreidingen van de hoofdbebouwing en andere bijbehorende bouwwerken.
 - De maximale hoogte voor de uitbreidingen van de hoofdbebouwing is gelijk aan de hoogte van de begane grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm voor isolatie of afschot.
 - De maximale hoogte voor andere bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het **hoofdgebouw**, maar met een maximale hoogte gelijk aan de begane grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
 - Binnen de bouwzone bijgebouwen mogen ook “bouwwerken geen gebouwen zijnde” worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter. De maximale totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is voor de kavels Kersenbuurt 55m².

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

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

Maximale hoogte hoofdbebouwing 2 bouwlagen: 7 m

Maximale goothoogte 1 bouwlaag met kap: 4m

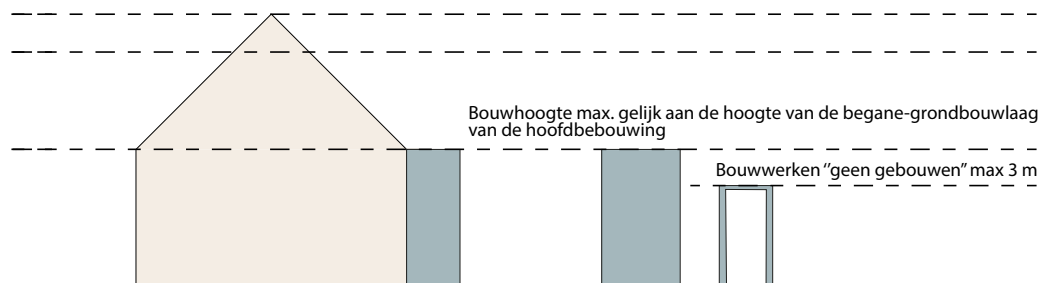


Een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk, dat niet een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bijvoorbeeld: pergola of open carport.

- Het deel van de kavel dat geen deel uitmaakt van het **bouwvlak** wordt gebruikt voor groen, tuin, toegangspad en parkeerplaatsen.

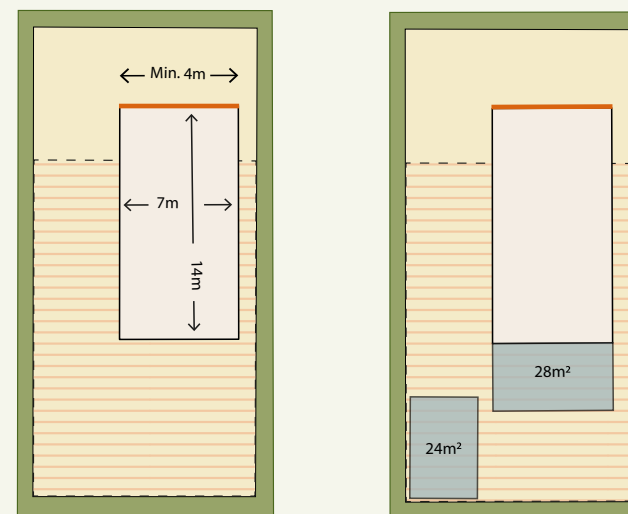
Algemeen:

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



Maten bestemmingsplan hoofdgebouw en bijgebouwen

-  = bouwvlak
-  = zone bijgebouwen
-  = bijgebouw - totale oppervlakte maximaal 55m²
-  = gevellijn voorgevel



Het ontwerp

- De woning wordt specifiek voor de locatie Gaardenhage ontworpen, bij voorkeur door een architect.
- De te bouwen woning heeft een eigentijdse, strakke uitstraling en is opgetrokken uit hoogwaardige materialen.
- Bij het ontwerp van de woning gelden de volgende basisprincipes:
 - de volumes en (dak-)vormen zijn eenvoudig;
 - bij de gevels is de vlakverdeling eenvoudig en er is er aandacht voor de textuur van deze vlakken;
 - het verschil tussen **hoofdgebouw** en **aan- of bijgebouwen** is duidelijk zichtbaar;
 - het beperken of abstraheren van details;
 - bij de bouw moeten hoogwaardige bouwmaterialen toegepast worden;
- De toe te passen bouwmaterialen zijn duurzaam, natuurlijke en niet giftig. Er is aandacht voor de herbruikbaarheid. De toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke materialen is niet toegestaan in de buitengevel of op het dak. De voorkeur gaat hierbij uit naar lokale, streekgebonden materialen. Meer over materiaalgebruik en detaillering lees je in het beeldkwaliteitsplan, dit vind je op www.vastgoedplein.nl/kersenbuurt.

Natuurinclusief bouwen

Gezonde ecosystemen en klimaatbestendigheid

De gemeente Arnhem omarmt het **natuurinclusief bouwen**. Daarbij maak je bij het bouwen van je woning en de inrichting van je tuin bewust ruimte voor de natuur. Je kunt voor de woning daarbij denken aan het plaatsen van neststenen voor vogels en vlermuizen of groene daken. In de tuin kan bijvoorbeeld met inheemse struiken of bomen de natuurwaarde vergroot worden. Samen met het water en groen in de omgeving vergroten we zo het leefgebied voor dieren en planten.

Natuurinclusief bouwen gaat niet alleen over bedreigde of beschermde planten en dieren. Het gaat ook over instandhouden en uitbreiden van “gewone” soorten. Daarbij zorgt de aanleg van meer groen voor een koelere omgeving in warme zomers. En groen voorkomt droogte én wateroverlast. In zo'n omgeving is het prettig wonen!

De gemeente Arnhem heeft hiervoor een systeem ontwikkeld: het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.







Natuurinclusief bouwen gemeente Arnhem

Met gebruik van het puntensysteem Natuurinclusief bouwen blijven niet alleen mogelijkheden voor bestaande diersoorten in het gebied behouden, maar komt er ook ruimte voor nieuwe soorten. Het ontwerp van je woning moet voldoen aan het minimumaantal punten dat dit Puntensysteem voorschrijft. Het aantal punten bereken je met het stappenplan in dit Puntensysteem.

Je maakt daarbij een keuze uit verschillende natuurinclusieve maatregelen. De samenhang tussen de maatregelen is erg belangrijk; de verschillende onderdelen van het totale pakket aan maatregelen kunnen elkaar enorm versterken. Dieren hebben niet alleen behoefte aan een onderkomen (bijvoorbeeld met een neststeen), maar ook aan voedsel en schuilgelegenheid (bijvoorbeeld van een struik). Bij de keuze van maatregelen kun je gebruik maken van de 'Maatregelencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem' en het boekje 'Natuurinclusief ontwikkelen' van Synchron. <https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-synchron/>

De maatregelen voor het **natuurinclusief bouwen** zijn onderdeel van de **omgevingsvergunning**. Bij de bouw van je woning moet je een aantal punten halen. De hagen om de kavel tellen daarbij niet mee omdat de gemeente die aanlegt.

Natuurinclusief bouwen Gaardenhaage

Gaardenhage ligt in het polderlandschap van Arnhem. Bomen die het in Gaardenhage goed doen zijn zwarte els, es, zomereik, esdoorn. Voorbeelden van inheemse struiken zijn bijvoorbeeld schietwilg, kraakwilg, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, inheemse vogelkers en rode kornoelje. Een vogelsoort die bijvoorbeeld baat heeft bij nieuwe woningen en tuinen is de huismus. Die is in de omgeving nog niet nestelend aangetroffen en in Nederland afgelopen 10 jaar sterk in aantal achteruitgegaan. 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. Een vlindersoort die zeldzaam is en die hulp kan gebruiken is de sleedoornpage. Deze gebuikt voedsel van bloeiende kruiden en legt eitjes op takken van de

sleedoorn. Mannetjes en vrouwtjes zoeken elkaar in het voorjaar op bij alleenstaande hoge bomen.

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



Hagen en singels

De kavels zijn begrensd door hagen. Aan de oostzijde grenzend aan de Johan van Zwedenstraat worden de kavels geflankeerd door een houtsingel in het openbaar gebied. De houtsingel en een aantal hagen staan er al. De gemeente legt de ontbrekende hagen aan. De hagen vormen een wezenlijk, architectonisch kenmerk van de beeldkwaliteit van heel Gaardenhage.

- De hagen zijn minimaal 1.00 meter breed.
- De hagen zijn 1,8 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is gemengd (samenstelling: meidoorn en veldesdoorn);
- De bewoners van de Kersenbuurt dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de vervanging van de hagen. Een door de kopers opgerichte beheervereniging zorgt voor het onderhoud van deze hagen. De gemeente is eigenaar van de boom- en houtsingels en neemt het beheer en onderhoud hiervan voor haar rekening.
- De toegangsopening in de haag naar elke kavel is tussen de 3.00 en 4.00 meter breed.



Groen 'beheer en onderhoud'

- Boomsingel
Gemeente Arnhem
- Houtsingel
Gemeente Arnhem
- ▬ Hagen
beheervereniging (eigenaren percelen)

Aansluitingen, parkeren en entree

- Voor het parkeren van auto's, motoren en dergelijke moeten bij elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Dat kan ook een garage met een oprit zijn.
- Bezoekers parkeren in de Kersenbuurt in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbeton en liggen in de berm van de openbare weg. De gemeente legt deze parkeerplaatsen aan. De hiervoor gehanteerde norm is 0,3 parkeerplaatsen per woning.
- De kavel is vanaf de openbare weg bereikbaar door een oprit met betonnen opritbrug. Let op! De ingetekende bruggen zijn indicatief. Het aantal en de breedte van de bruggen kan nog worden aangepast. Kopers worden hiervan tijdig op de hoogte gesteld.
- De (bestaande) bruggen zijn niet geschikt voor bouwverkeer, daarom zal de gemeente een tijdelijke inrit naar het bouwperceel verzorgen.
- De aansluitpunten voor stroom, water en riolering komen aan de voorzijde van de kavel. De koper is verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisaansluiting via de website mijnaansluiting.nl. Gezien de doorlooptijden van de benodigde nutsvoorzieningen kan het zijn dat voorafgaand aan de bouw een eventuele netverzwaring nog niet is gerealiseerd.
- Het hemelwater moet op eigen perceel verwerkt worden. Eventueel overtollig hemelwater kan bovengronds worden afgevoerd en aan de voorzijde van de kavel in de openbare ruimte worden aangeboden, op voorwaarde dat er een goedgekeurd drainage-plan is ingediend. Het

drainageplan wordt ingediend bij de **bouwcoördinator**.

Verkoop en gebruik: regels en afspraken

- De bebouwing op de kavel is uitsluitend bestemd voor **zelfbewoning** door de koper van de kavel voor een periode van tenminste 5 jaar na de oplevering van de woning.
- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- Het te bouwen **hoofdgebouw** moet worden gebruikt als woonhuis voor ééngezinwonen. Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan en eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt. Je krijgt één huisnummer.
- Eén derde van de oppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep aan huis.



En verder...

Erfdienstbaarhedenonderzoek

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

Sonderingsonderzoek

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

Bouwen onder kwaliteitsborging

Vanaf 1 januari 2024 treedt de **Wet kwaliteitsborging** (Wkb) voor het bouwen in werking. Deze nieuwe regelgeving vereist dat je bij de bouw van een woning een erkende kwaliteitsborger inschakelt. Gedurende het bouwproces zullen je aannemer, adviseurs en de kwaliteitsborger samenwerken om te waarborgen dat de bouw aan alle geldende voorschriften voldoet. De kwaliteitsborger ziet er specifiek op toe dat aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voldaan. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vind je op www.tlokb.nl/wet-kwaliteitsborging. Je vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Aanvullende informatie vind je ook in de Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. Link:

[Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging'](#) | [Brochure](#) | rijksoverheid.nl.



Energiezuinig wonen in Gaardenhage!

Door zijn groene ligging en natuurlijke uitstraling past bij Gaardenhage een duurzame ontwikkeling met aardgasvrije, energieneutrale en toekomstbestendige duurzame woningen.

- Zeer energiezuinige woningen beschikken in ieder geval over een goede isolatie van vloeren, muren en dak, HR++ glas of triple glas en goede kierdichting. Een ventilatiesysteem met CO₂ sturing en warmte-terugwinning zorgt voor schone frisse lucht en draagt bij aan een energiezuinige woning.
- Voldoende dakoppervlak is van belang voor het plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren om te voldoen aan de duurzame energievraag. Tegenwoordig zijn er oplossingen om deze te integreren in het dak.

- Als duurzame warmtebron vormen een luchtwaterpomp en lage temperatuurverwarming een goede oplossing, eventueel in combinatie met zonnecollectoren.
- Je woning moet in ieder geval voldoen aan de wettelijke eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (**BENG**).

Aangezien Gaardenhage gelegen is in een boringvrije zone van een drinkwaterwinning mag er geen bodemwarmtepomp worden aangelegd.

Meer over energiezuinig wonen lees je op www.vastgoedplein.nl/kersebuurt.



Kavels en prijslijst

De onderstaande kavelrijzen zijn vrij op naam (v.o.n.). Dat betekent inclusief btw en notariskosten.

Kavelnummer	Perceeloppervlak in m ²	Kavelrijzen
1	450 m ²	€ 215.000
2	450 m ²	€ 215.000
3	450 m ²	€ 210.000
4	450 m ²	€ 210.000
5	450 m ²	€ 210.000
6	450 m ²	€ 210.000
7	450 m ²	€ 215.000
8	450 m ²	€ 215.000
9	480 m ²	€ 225.000
10	480 m ²	€ 225.000
11	480 m ²	€ 225.000
12	480 m ²	€ 225.000



Een kavel kopen: stappenschema

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

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

Een uitgebreider overzicht vind je op de website www.vastgoedplein.nl/kersenbuurt.

	Kosten *	Benodigde tijd
Stap 1 Inschrijving loting	geen	4 weken
Stap 2 Reservering	€ 850 voor 5 maanden (+ evt. € 200/maand bij verlenging)	5 maanden (evt + 3 maanden)
Stap 3 Toets ontwerp		Ca. 4 weken
Stap 4 Koop	10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag	Ca. 5 maanden
Stap 5 Omgevingsvergunning	Leges reguliere aanvraag omgevingsvergunning (2023): 2,04% van de totale vastgestelde bouwkosten (inclusief btw) met een minimum van € 109,00	
Stap 6 Overdracht	Betaling resterende koopsom bouwkavel -/- € 850 reserveringskosten	
Stap 7 Bouw		78 weken



Begrippenlijst

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 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 3 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 (%)

De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder bouwtype.

Meer informatie vind je op de website

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>

Bouwvlak

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

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.

Bijgebouw

Bijgebouw is een juridische tem in het bestemmingsplan. In de zone bijgebouwen mogen **bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde** worden gebouwd. Hieraan zijn regels verbonden qua maximum bouwhoogte en maximaal aantal m².

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.

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/kersenbuurt

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. Deze coördinator is je rechtstreekse aanspreekpunt tijdens de periode van bouw van

je woning. Wie je bouwcoördinator is hoor je vóór de start van de bouw van de kavelcoördinator.

Bouwrijp, bouwrijpe grond

Als de grond van de kavel geschikt is voor de beoogde bebouwing. De aansluitmogelijkheden (elektra, water, kabel, stadsverwarming) liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. De eigenlijke aansluitingen regel je zelf. Lees meer in het **bouwplaatsreglement**.

Energieneutraal, energieneutrale woning

Als je woning de energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind, biomassa en water. Door daarbij optimaal te isoleren is de warmtebehoefte in de winter beperkt en is kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig.

Hoofdgebouw, hoofdbebouwing

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

Kwaliteitsborging

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

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 en 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.

Principeoverleg

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de bouwka­vel te realiseren opstallen die voor de verkoopprocedure in de plaats gesteld kan worden van een Vooroverleg.

Privaatrechtelijk

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

Team Welstand en Monumenten

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.

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/kersenbuurt).

Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA):

www.odra.nl.

Zelfbewoning

Op de kavels in het project Gaardenhage bouw je een woning om zelf in te wonen. Daarom is er een verplichting tot zelfbewoning: elke kavelkoper moet in ieder geval vijf jaar zelf in de te bouwen woning wonen. Deze vijf jaar gaan in na oplevering van de woning.

TIP

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

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Arnhem, ter gelegenheid van de uitgifte van 12 kavels (Kersenbuurt) in Gaardenhage – december 2023
 Samenstelling: gemeentelijk projectteam Gaardenhage
 Vormgeving: Gloedcommunicatie
 Artist's impression: Hester van de Grift

Disclaimer

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

Afsluiting:

Heb je vragen? Neem contact op met de kavelcoördinator via

kavelsgaardenhage@arnhem.nl

In Rijkerswoerd komt ruimte voor zelfbouw. De Kersenbuurt in de kindvriendelijke wijk Gaardenhage biedt ruimte aan eengezinswoningen op een eigen kavel. Gelegen in het groen en toch op fietsafstand van stadscentrum van Arnhem.

WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/KERSENBURT

