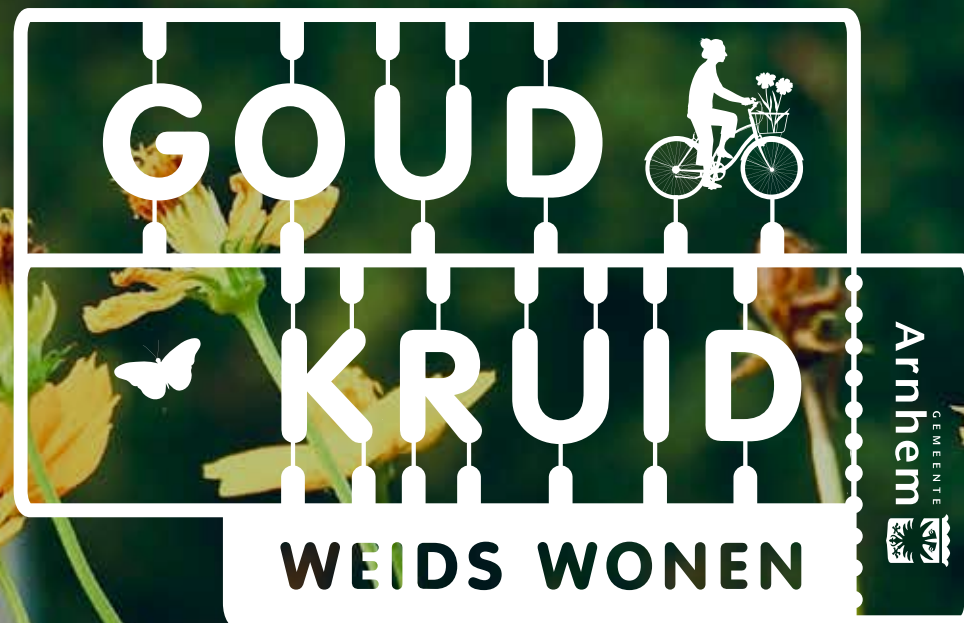






Inhoudsopgave

1	Kruidenhorst in Schuytgraaf – weids wonen	4
	Zelf je huis bouwen in Goudkruid? Dat kan!	5
	Wonen in Goudkruid ~ fase 1	6
2	Wat mag je bouwen?	8
	Ontwerp en bouw: regels en afspraken	9
	Aansluitingen, parkeren en entree	14
	Verkoop en gebruik: regels en afspraken	16
	En verder...	18
	Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur	20
	Kavelprijzen en beschikbaarheid	22
	Een kavel kopen: loting, stappenschema en fasering	24
3	Begrippenlijst	26
4	Colofon	30

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.

Kruidenhorst in Schuytgraaf – weids wonen

Kruidenhorst is een buurt in de Arnhemse wijk Schuytgraaf waar je het beste van twee werelden krijgt. Je woont er gezellig zoals in de stad, maar hebt ook de ruimte en rust van een groene buitenwijk. En het mooiste? De meest noordelijke buurt van Schuytgraaf, Kruidenhorst, ligt dichtbij de prachtige uiterwaarden van de rivier de Nederrijn. Hier is de natuur altijd in beweging!

Kruidenhorst voelt als een modern dorp. Als je door de buurt loopt, merk je dat elke straat verschillende huizen heeft. Alles is opgezet met veel aandacht voor groen, zodat het fijn wonen is. Daken, gevels, tuinen en de omgeving zijn zo ingericht dat de natuur er voordeel van heeft.

Veel deelbuurtjes worden door ontwikkelaars gerealiseerd. Maar er is binnen Kruidenhorst ook ruimte voor particulieren die hun eigen woning willen (laten) bouwen. Een unieke kans op een unieke plek in Arnhem!

Weetje: Bijzondere straatnamen in Kruidenhorst

Wist je dat alle straten in Kruidenhorst zijn vernoemd naar sterke en strijdbare vrouwen? Deze vrouwen hebben zich door de geschiedenis heen ingezet voor gelijke rechten voor vrouwen en LHBTI'ers, en voor betere zorg en opvang voor mensen die door oorlog zijn getraumatiseerd. Ook kwamen ze in actie tegen koloniale onderdrukking en discriminatie. Een mooi eerbetoon aan vrouwen die de wereld een stukje beter maakten!

Hun namen zijn:

Tania Leon / Alijda Bachrach / Janey Tetary /
Trix Terwindt / Lizzy van Dorp / Raden Adjeng
Kartini / Dola de Jong / Constance Gerlings /
Quashiba.

Zelf je huis bouwen in Goudkruid? Dat kan!

Voor de particuliere bouw zijn binnen Kruidenhorst 21 kavels beschikbaar onder de naam Goudkruid. Deze worden in twee fasen uitgegeven:

■ Fase 1:

Dertien kavels aan de noordwestkant en één aan de noordoostkant van Kruidenhorst. Op elke kavel kun je een vrijstaande eengezinswoning bouwen.

■ Fase 2:

Vijf bouw kavels voor vrijstaande eengezinswoningen aan de Vogelenzangsestraat (aan de westzijde van Kruidenhorst). Daarnaast is er nog één kavel aan de noordoostkant en één aan de zuidkant van de buurt.

In deze brochure staan de verkoopvoorwaarden voor de kavels in Fase 1.

De meest actuele informatie over de verkoop van de kavels Goudkruid staat altijd op de gemeentelijke website www.vastgoedplein.nl/goudkruid. Vragen over de kavels stel je aan de **Kavelcoördinator.**

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



Wonen in Goudkruid ~ fase 1

In Goudkruid fase 1 zijn 14 ruime kavels beschikbaar. De grootte van de kavels verschilt van maar liefst 462 m² tot wel 887 m². Alle kavels zijn geschikt voor een moderne, vrijstaande woning met veel ruimte rondom.

Waar liggen de kavels?

Dertien van de veertien kavels liggen bij elkaar aan de Trix Terwindtweg en de Alijda Bachrachsingel. Deze kavels grenzen aan de groene rand van de wijk of aan tuinen van andere huizen in de buurt. Ze hebben de nummers 1 tot en met 13.

De veertiende kavel ligt iets verder naar het oosten aan de Alijda Bachrachtsingel. Deze ligt tussen bestaande huizen en een brede watergang. Hier komen in totaal twee kavels voor zelfbouw. Kavel nummer 14 hoort bij fase 1. De andere kavel wordt later aangeboden in fase 2.

Goed bereikbaar en groen wonen

De kavels in Goudkruid fase 1 zijn goed bereikbaar. Met de fiets ben je zo bij Station Arnhem-Zuid, het winkelcentrum, basisscholen zoals De Salamander, en het

sportpark Schuytgraaf. Via rustige paadjes wandel je richting de Drielsedijk of andere buurten van Schuytgraaf. De vele doorsteekjes aan de randen van de buurt nodigen uit tot het maken van een wandelrondje om de buurt. Onderweg kun je genieten van vogels en dieren zoals de bever!

De Trix Terwindtweg is een rustige straat zonder doorgaand verkeer, maar wel goed bereikbaar voor auto's. Bezoek kan parkeren in de groene parkeervakken langs de straat. Die zijn gemaakt met grasbetontegels, waardoor het straatbeeld natuurlijk en vriendelijk blijft.

Kavel 14 ligt aan de Alijda Bachrachsingel, een rustige straat die dicht bij de hoofdweg van Kruidenhorst ligt. Direct bij de kavel starten fiets- en wandelroutes richting de Achterstraat en het omliggende groen. Ideaal voor wie graag beweegt of gewoon geniet van een ommetje!

Karakter van de woningen - Dorps wonen met een moderne uitstraling

De huizen aan de Trix Terwindtweg en de Alijda

Bachrachsingel hebben een gezellige, dorpse uitstraling. Ze hebben een duidelijke voorgevel aan de straat, met een groene voortuin. De voordeur kan zowel aan de voorgevel als in de zijgevel geplaatst worden.

Wat bijdraagt aan de dorpse charme is dat straks geen huis hetzelfde is. De hoogte van de nok van het dak, de kapvorm en -richting verschilt van huis tot huis. Ook de rooilijn mag een beetje verspringen. Zo ontstaat er een gemoedelijke, ontspannen sfeer in de straat.

De uitstraling van de woningen is altijd eigentijds en niet historiserend.

Niet historiserend bouwen?

Bij historiserend ontwerpen van een woning lijkt de nieuwe woning bijna een kopie van woningen uit een vroegere periode. Denk daarbij aan de woningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw of klassieke trapgevels van grachtenpanden. Ook een zogenaamde notariswoning past niet.



Illustratie: voorbeeld gebruik grasbetontegels.



Wat mag je bouwen?

In Goudkruid ~ fase 1 is plek voor 14 vrijstaande woningen op ruime kavels. Je hebt veel vrijheid om te bepalen hoe jouw huis eruit komt te zien en hoe het wordt ingedeeld. Er zijn wel regels en afspraken waaraan je je moet houden.

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 Goudkruid staan in het **Omgevingsplan**. Daarin staat ook het Ruimtelijk Raamwerk Schuytgraaf Veld 1¹, waarin de gewenste uitstraling van de woningen wordt beschreven.

Daarnaast kunnen er voor een kavel nog extra afspraken in de koopovereenkomst 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/goudkruid voor de (concept-) koopovereenkomst en meer informatie over de regels.

¹. Een link naar het Ruimtelijk Raamwerk vind je op www.vastgoedplein.nl/goudkruid



Artist's Impression van de kavels aan de Trix Terwindtstraat. Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

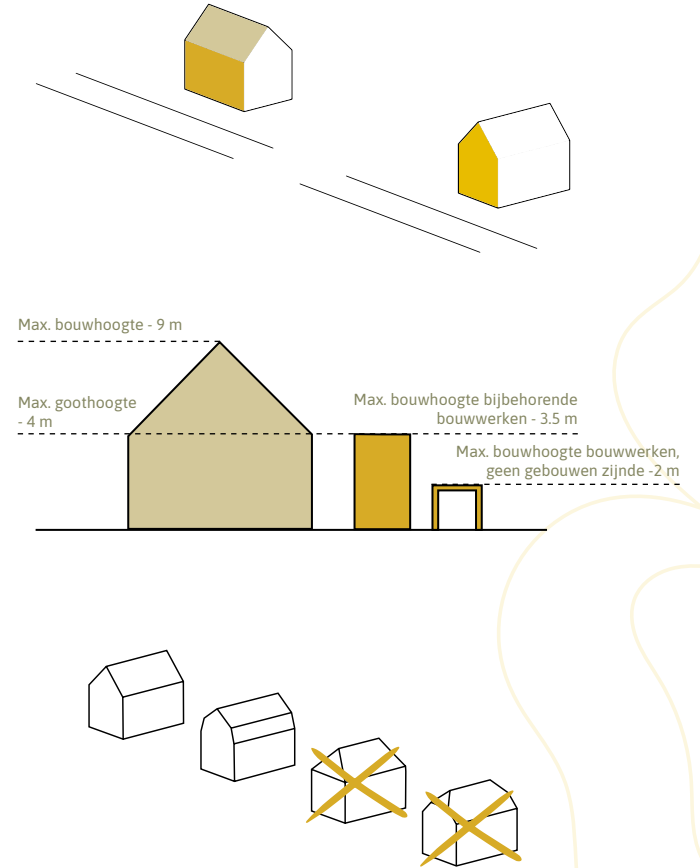


Ontwerp en bouw: regels en afspraken

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

De kavel en de bebouwing

- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- De woning is gericht/georiënteerd op de straat. De gevel aan de straatzijde kan zowel een kop- als een langsgevel zijn. De voordeur kan zowel in de voorgevel als in de zijgevel van het bouwwerk worden geplaatst.
- De woning heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.
- De woning bestaat uit 1 of 1,5 laag met kap. De vorm van de kap is in basis een eenvoudig zadeldak. Een mansardekap is toegestaan, schilddak of wolfskap zijn dat niet.



- Het maximale bouwoppervlak en -volume van het **hoofdgebouw** verschillen per kavel. Ze hangen samen met de oppervlakte van de kavel:

Oppervlakte kavel in m²	Max. te bouwen oppervl in m²	Max. bouw-volume in m³	Van toepassing op kavelnr:
450 - 600	120	940	2, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13
600 – 800	150	1.170	1, 6, 10, 14
800 <	180	1.555	7

- Het is mogelijk een kruipruimte, kelder, souterrain of iets dergelijks te realiseren. In verband met de vaak hoge grondwaterstand in Schuytgraaf wordt dit echter afgeraden. Houd bij realisatie ervan rekening met hoge bijkomende kosten in verband met de voor de plaatselijke situatie benodigde zware constructie. Ook de kosten voor afvoer van grond komt voor eigen rekening.
- De ligging van de woning op de kavel is vrij.
- Een deel van de kavel mag niet worden

bebouwd met vergunningplichtige objecten. Dit betreft de strook van drie meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Deze zijdelingse perceelsgrens is ingetekend op de reserverings- en uitgiftetekeningen van de kavels (je vindt deze tekeningen op www.vastgoedplein.nl/goudkruid).

- Naast de **hoofdbebouwing** mogen er ook nog **bijbehorende bouwwerken** op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms **vergunningvrij** worden gebouwd. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.
- Voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken geldt de bepaling over de bovengenoemde drie-meter-strook dus niet.
- De bouwhoogte van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, bedraagt maximaal 2 meter.
- Garages worden waar mogelijk vrij van het hoofdgebouw gebouwd.

Het ontwerp²

- De woning wordt bij voorkeur onder architectuur gebouwd: de woning wordt door je eigen **architect** specifiek voor deze locatie ontworpen.
- Het karakter van de woning is informeel, eenvoudig en functioneel in uitstraling.
- Het ontwerp van de woning is modern en eigentijds, met het dorp als inspiratie. Het grijpt niet terug op eerdere bouwstijlen (niet historiserend bouwen).
- De toe te passen bouwmaterialen zijn duurzaam, natuurlijk en niet giftig.
- De woning wordt uitgevoerd in aardse kleuren.
- Bij de bouw van de woning moeten natuur-inclusieve maatregelen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting hoofdstuk 3 verderop in deze brochure.

². De tekst over het ontwerp is een samenvatting van de tekst in het Ruimtelijk Raamwerk. Voor een goed ontwerp is het raadzaam de volledige tekst goed door te lezen. Het Ruimtelijk Raamwerk staat op www.Vastgoedplein.nl/goudkruid.



Het **omgevingsplan** geeft in een enkel geval ruimte om af te wijken van de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum vloeroppervlak en het maximum (bebouwd) oppervlak en de maximum inhoud (bouwvolume). De gemeente kijkt 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 privacy van de omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”. Aan toestemming tot afwijking zijn extra kosten verbonden.



Aansluitingen, parkeren en entree

- Op elke kavel is parkeerruimte voor minimaal één en maximaal twee vierwielige voertuigen (auto's). Dit kunnen één of twee parkeerplaatsen op de kavel zijn, of een garage met parkeergelegenheid op de bijbehorende oprit.
- Elke kavel realiseert één inrit van maximaal vier meter breed. Voor kavel 14 gelden afwijkende afspraken over de inrit. Zie “bijzonderheden kavel 14”.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt. Uitgangspunt is de opvang van een neerslaghoeveelheid van 40 mm/m²/uur.
- Overtollig hemelwater wordt bovengronds, op straatniveau afgevoerd op het openbaar gebied. Kavels 8 tot en met 13 grenzen aan de achterzijde aan de woningen aan de Tania Leonsingel. De hemelwater afvoer van je achtertuin regel je in overleg met de ontwikkelaar van de woningen aan die achterzijde. Op de reserverings- en uitgiftetekening van de kavel staan pijlen die de afwateringsrichting aangegeven.
- 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 mijnaansluiting.nl. Gezien de doorlooptijd van de benodigde nutsvoorzieningen kan het zijn dat voorafgaand aan de bouw het eventuele stroomnet nog niet is gerealiseerd.
- De woning moet worden aangesloten op de stadsverwarming. 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.



Berekenen opvang water

Hemelwater (water uit neerslag, zoals regen, hagel en sneeuw) wordt altijd zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt. Uitgangspunt hierbij is dat je bij een regenbui van 40 mm/m² het water op je eigen perceel (tijdelijk) kunt vasthouden. Deze 40 mm/m² is de hoeveelheid water die valt bij een grote bui, eentje die zich eens in de 10 jaar voordoet. Met het vasthouden van het water voorkom je, ook bij een flinke bui, wateroverlast op je kavel of in je buurt.

Hoeveel water je op jouw kavel moet vasthouden kun je berekenen. Daarbij maak je verschil tussen bebouwd/verhard en onbebouwd/groen oppervlak:

- een onbebouwd/groen oppervlak neemt normaal gesproken al 10 mm/m² water op. Omdat je uit moet gaan van een bui van 40 mm/m² neem je dus extra maatregelen voor 40 – 10 = 30 mm/m²;
- het deel van de kavel dat bebouwd of verhard is neemt geen water op. Daar neem je dus maatregelen voor 40 mm/m².

Zo bereken je hoeveel m³ water je voor de hele oppervlakte van de kavel binnen een uur moet opvangen.

Voorbeeld:

Je hebt een kavel van 200 m². Hiervan is 70 m² kavel bebouwd/verhard en 130 m² onbebouwd/groen. De berekening is dan als volgt:
70 m² x 0,04 m = 2,8 m³
130 x 0,03 m = 3,9 m³
Totaal op te vangen = 6,7 m³

Vervolgens bekijk je hoe je deze hoeveelheid water gaat vasthouden. Dat kan bijvoorbeeld door de aanleg van een groen- of sedumdak op gebouwen of het aanleggen van een wadi (ondiepe kuil) in je tuin.

Netcongestie

Bij netcongestie is de maximale capaciteit van het elektriciteitsnet bereikt. Ook in Schuytgraaf kan sprake zijn van meer vraag dan aanbod op dat net. **Met de planning van de bouw van woningen moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat bouwstroom pas vanaf de zomer van 2026 beschikbaar is.** Informeer hier zelf tijdig naar bij je leverancier. De gemeente Arnhem heeft hierop geen invloed, en aanvaardt geen aansprakelijkheid als een aansluiting op het stroomnet niet (tijdig) kan worden gerealiseerd.

Het kan zijn dat door het ontbreken van tijdige aansluitmogelijkheden de in de koopovereenkomst

genoemde termijnen worden overschreden. Is dit het geval, neem dan direct contact op met de kavelcoördinator van de kavels Goudkruid zodat een geoorloofde afwijking van de termijnen kan worden overeengekomen.

Verkoop en gebruik: regels en afspraken

- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan. Wel zijn meerdere wooneenheden achter één deur toegestaan, zoals bijvoorbeeld bij een zorgwoning. Eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor werken aan huis³.
- De koper van de kavel heeft een **zelfbewoningsplicht**. Deze plicht geldt voor een periode van vijf jaar na oplevering van de woning.
- Binnen een jaar na ingebruikname van de woning realiseert de koper:
 - een voortuin met een blijvende groene invulling en maximaal 40% verharding;
 - erfafscheidingen op de grens tussen de kavel en de openbare ruimte. Deze erfafscheidingen bestaan uit een haag of een

- raster met klimplanten. De hoogte ervan is:
 - aan de voorkant van de kavel minimaal 0,5 en maximaal 1 meter hoog;
 - aan de zijgrens van de kavel minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter hoog.
- Als de achtergrens van de kavel aan de openbare ruimte grenst kan de eigenaar van de kavel de hoogte van een haag of raster met klimplanten zelf bepalen, tot maximaal 2 meter.
- De erfafscheidingen tussen de kavels onderling zijn niet voorgeschreven.

Bijzonderheden kavel 14 Boom

In de achtertuin van de woning naast kavel 14 staat een grote boom. Takken van deze Plataan hangen over kavel 14 en ook zitten er nog wortels van die boom in de grond. De gemeente Arnhem vindt het belangrijk dat de bomen in Arnhem uitgroeien tot gezonde bomen die bijdragen aan biodiversiteit en opslag van CO2.

Met de eigenaar van de boom zijn daarom afspraken gemaakt over het onderhoud en behoud van deze Plataan. Die afspraken zijn bij de notaris vastgelegd en gelden ook voor de nieuwe eigenaar van kavel 14. Het gevolg voor kavel 14 is dat een deel van de kavel niet mag worden bebouwd. Er mag ook alleen verharding worden gebruikt die de groei en ontwikkeling van deze boom niet beperkt. Hierdoor is de gebruiksmogelijkheid van een deel van de kavel beperkt.

De afspraken over de boom vind je op www.Vastgoedplein.nl/goudkruid.

Oprit

Kavel 14 en de daarachter gelegen kavel hebben een gezamenlijke oprit. Deze wordt mandelig eigendom van beide eigenaren. Beide kavels zijn alleen via deze oprit bereikbaar. De oprit is 3,5 meter breed en loopt langs de hele zijdelingse perceelsgrens van aan de oostzijde van kavel 14. De oprit wordt opgeleverd met een puinverharding.

Kavel 14 is uitsluitend bereikbaar vanaf deze oprit. De eigenaar van de kavel bepaalt in logische samenhang met de te bouwen opstallen waar de kavel aan de oprit wordt ontsloten.

De erfafscheiding tussen de oprit en de openbare ruimte moet bestaan uit een haag of een raster met klimplanten. Deze is minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter hoog. Deze erfafscheiding wordt binnen een jaar na ingebruikname van de laatste van de twee ontsloten woningen gerealiseerd.

De mandelige eigenaren maken uiteindelijk samen de keuze over de definitieve verharding en erfafscheiding met het openbare gebied.

De erfafscheiding op kavel 14, tussen de oprit en de kavel, is niet voorgeschreven.

De achterste kavel wordt verkocht in fase 2.



³. Dit mag het woon- en leefklimaat van de omgeving én de parkeerdruk niet aantasten.

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/goudkruid en is onderdeel van de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarhedenonderzoek

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

Bouwoverlast

In de omgeving van de kavels Goudkruid wordt ook de komende tijd nog volop gebouwd. Dit kan langere tijd overlast veroorzaken.

Sonderingsonderzoek

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

Bodemkwaliteit

Voor de woningbouwontwikkeling is de bodem onderzocht. Het verkennend bodemonderzoeksrapport hiervan kun je vinden op www.vastgoedplein.nl/goudkruid. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging

Vanaf 1 januari 2024 is de Wet **kwaliteitsborging** (Wkb) voor het bouwen in werking. Deze nieuwe regelgeving eist dat er bij de bouw van een woning een erkende kwaliteitsborger wordt ingeschakeld als de bouwtechnische risico's beperkt zijn. Gedurende het bouwproces werken aannemer, adviseurs en de kwaliteitsborger samen 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 kosten van het inhuren van de kwaliteitsborger komen voor rekening van de koper/bouwer.

Meer informatie over deze kwaliteitsborging, waaronder een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren, staat op de website van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (www.tlokb.nl). Meer informatie lees je ook in de Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. Link: Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' | Brochure | Rijksoverheid.nl.



Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur

Verplichting 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 tuininrichting 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 Synchron. <https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-synchron/>.

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. Deze zullen het goed doen hier. Voor bomen 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 plekjes. Daarom is het ook goed verschillende plekjes te maken.

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



Kavelprijzen en beschikbaarheid

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

Kavelnummer	Perceeloppervlakte (in m²)	Max. opp. hoofdgebouw (in m²)	Max. bouwvolume hoofdgebouw (in m³)	Kavelprijzen in €
1	Ca. 733	150	1.170	405.000
2	Ca. 571	120	940	345.000
3	Ca. 505	120	940	330.000
4	Ca. 465	120	940	315.000
5	Ca. 467	120	940	315.000
6	Ca. 703	150	1.170	390.000
7	Ca. 835	180	1.555	450.000
8	Ca. 580	120	940	350.000
9	Ca. 546	120	940	330.000
10	Ca. 601	150	1.170	360.000
11	Ca. 491	120	940	325.000
12	Ca. 462	120	940	310.000
13	Ca. 462	120	940	305.000
14	Ca. 781*	150	1.170	375.000

* waarvan 135m² mandelige oprit.

Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen deze fase beschikbaar. Daarna vind je de nog beschikbare kavels op www.vastgoedplein.nl/goudkruid. Is er nog een kavel beschikbaar en heb je daar interesse in?

Neem dan contact op met de op de website www.vastgoedplein.nl/goudkruid genoemde kavelcoördinator. De gedetailleerde kavelkaarten vind je op www.vastgoedplein.nl/goudkruid.



Een kavel kopen: loting, stappenschema en fasering

Loting

De kavels in de Goudkruid – fase 1 worden verkocht na loting. Hoe die loting gaat lees je na in de folder Goudkruid: uitgifte/loting. Je vindt deze folder op www.vastgoedplein.nl/goudkruid.

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 hypotheekverstrekker.

De hoogte van de aan te tonen financiering is gebaseerd op de kavelprijs vermeerderd met de geschatte bouwkosten voor realisatie van de beoogde bebouwing. In de folder “Goudkruid: 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/goudkruid.

1 Inschrijving loting

Kosten: geen
Benodigde tijd: 4 weken

2 Reservering

Kosten: € 950 incl. BTW voor 6 maanden (+ evt. € 250 incl. BTW/maand bij verlenging)
Benodigde tijd: 6 maanden (eventueel. + 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 (fase 1)
9 maanden (fase 2)

5 Omgevingsvergunning

Kosten: Leges conform geldende leges-verordening

6 Overdracht

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

7 Bouw

Benodigde tijd: 78 weken

Naast de stappen in het schema moet je natuurlijk ook aan de slag met het ontwerp, de bouw 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/goudkruid).



Begrippenlijst

Architect

De ontwerper van de woning en bijgebouwen voor een bouwka-
vel in Goudkruid. De woning wordt bij
voorkeur onder architectuur gebouwd. Een goed
ontworpen woning heeft een grote meerwaarde voor
de toekomstige bewoners. Je kunt een *architect* vinden
op www.bna.nl.

BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de om-
gevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor
bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de ener-
gieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast
aan de hand van drie eisen:
1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² ge-
bruiksoppervlak per jaar (kWh/m² / jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, even-
eens 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 bouwty-
pe.

Meer informatie lees je na op de website [www.rvo.nl/
onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wet-
ten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-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.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een gebouw is “een voor mensen toegankelijk over-
dekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten,
ruimte”; bijvoorbeeld een woning, schuur, carport
en constructies met meer dan twee wanden. “Bouw-

werken, 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 waar-
aan 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 koop-
vereenkomst en omvat afspraken met betrekking tot
realisatie van bouwwerken. Dit is een belangrijk docu-
ment voor de bouwer van je woning! Je kunt de tekst
vinden op www.vastgoedplein.nl/goudkruid.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de
logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats.
Voordat je de omgevingsvergunning aanvraagt, heb

je overleg met je bouwcoördinator over bijvoorbeeld
het bouwpeil, de afvoer van hemelwater/waterhuis-
houdkundig plan en de bouwplaatsinrichting. Deze
coördinator is je rechtstreekse aanspreekpunt tijdens
de periode van bouw van je woning. Wie je bouwco-
ordinator 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 voldoen-
de (beeld)kwaliteit heeft. Hierbij wordt gekeken naar
materiaalgebruik, vorm- en kleurgeving, afmetingen
en verhoudingen en of het gebouw past in de omge-
ving.

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 en water. Door daarbij optimaal te isoleren is de
warmtebehoefte in de winter beperkt en is kunstmati-
ge 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 vraag-
baak binnen de gemeente Arnhem gedurende de hele
periode van aankoop van je kavel. De naam en con-
tactgegevens van de kavelcoördinator van Goudkruid
vind je op www.vastgoedplein.nl/goudkruid.

Kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging in de bouw is gericht op het vermin-

deren 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.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

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

Levering bouwka- vel

De (juridische) levering van de bouwka-
vel vindt plaats
via een notariële (transport)akte. De notaris contro-
leert 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

Mandelig, mandeligheid

Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom waarbij meerdere personen eigenaar zijn van een aandeel in een perceel.

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.

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 Goudkruid 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/goudkruid).

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 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 een koopovereenkomst kan soms sprake zijn van aanvullende 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 doet de gemeente samen met je op de bouw kavel kort voordat de levering van de bouw kavel bij de notaris plaatsvindt.

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.

Vergunningvrij

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan met name gelden voor bijbehorende bouwwerken. De regels voor vergunningvrij bouwen lees je na in de brochure “Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk? (zie www.vastgoedplein.nl/goudkruid).

vastgoedplein.nl/goudkruid). Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA): www.ODRA.nl.

Zelfbewoning

Op de kavels in het project Goudkruid 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.

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, oktober 2025



Kruidenhorst is een buurt in de Arnhemse wijk Schuytgraaf waar je het beste van twee werelden krijgt. Voor de particuliere bouw zijn binnen Kruidenhorst 21 kavels beschikbaar onder de naam Goudkruid. Deze worden in twee fasen uitgegeven. Je woont er gezellig zoals in de stad, maar hebt ook de ruimte en rust van een groene buitenwijk. En het mooiste? De meest noordelijke buurt van Schuytgraaf, Kruidenhorst, ligt dichtbij de prachtige uiterwaarden van de rivier de Nederrijn. Hier is de natuur altijd in beweging!

www.vastgoedplein.nl/goudkruid



Witte vlak achter het logo is zonde, ik zie in de andere brochures dat daar wel het juiste bestand van dit logo in staat. Wij hebben deze niet gemaakt. Indien mogelijk ontvangen we alsnog een vector bestand van het logo