

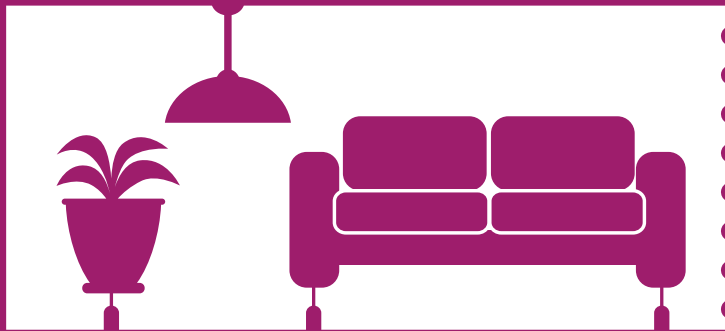
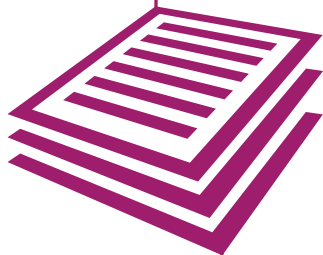
NIJHOFF



STRAAT 42

8 KAVELS TE KOOP

ZELF BOUWEN
IN SINT MARTEN



REGELS & VOORWAARDEN

Arnhem

GEMEENTE





INHOUD

Regels & voorwaarden	1
De kleine lettertjes uitvergroot	2
▲ De plankaart	2
▲ Inrichting bouwkaavel	2
▲ Eisen hoofdbebouwing	4
▲ Eisen kap en gevel	5
▲ Aanvullende eisen kavel 8 - overbouwing	7
▲ Eisen bijgebouwen	7
▲ Mandelig perceel	8
▲ Gebruiksregels	9
▲ Afvalwatersysteem	9
▲ Sonderen en funderen	9
▲ Bodemkwaliteit	9
▲ Herinrichting Nijhoffstraat	10
▲ Oplevering en aansluiting	10
Begrippenbijlage	11

REGELS & VOORWAARDEN

Deze aanvullende brochure wil je duidelijkheid bieden over alles wat te maken heeft met de bebouwing van de acht kavels aan de Nijhoffstraat 42. Met een knipoog heeft de brochure de ondertitel 'de kleine lettertjes' meegekregen. Want wat we willen is dat je volledig geïnformeerd bent voordat je een kavel koopt. En niet halverwege denkt 'Als ik dát had geweten...!'. Daar wordt niemand beter van. Jij niet en de gemeente Arnhem ook niet.

De regels in het geldende bestemmingsplan geven aan wat er gebouwd kan worden op deze plek. In deze brochure worden die regels uitgewerkt.

Meer informatie over de in een *afwijkende kleur* weergegeven begrippen staan in de Begrippenbijlage achterin deze brochure.

Is er iets niet duidelijk? Neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem:
Henriette Klarenbeek (per mail: nijhoffstraat42@arnhem.nl
of telefonisch: 026 377 5605 - niet op woensdagen).

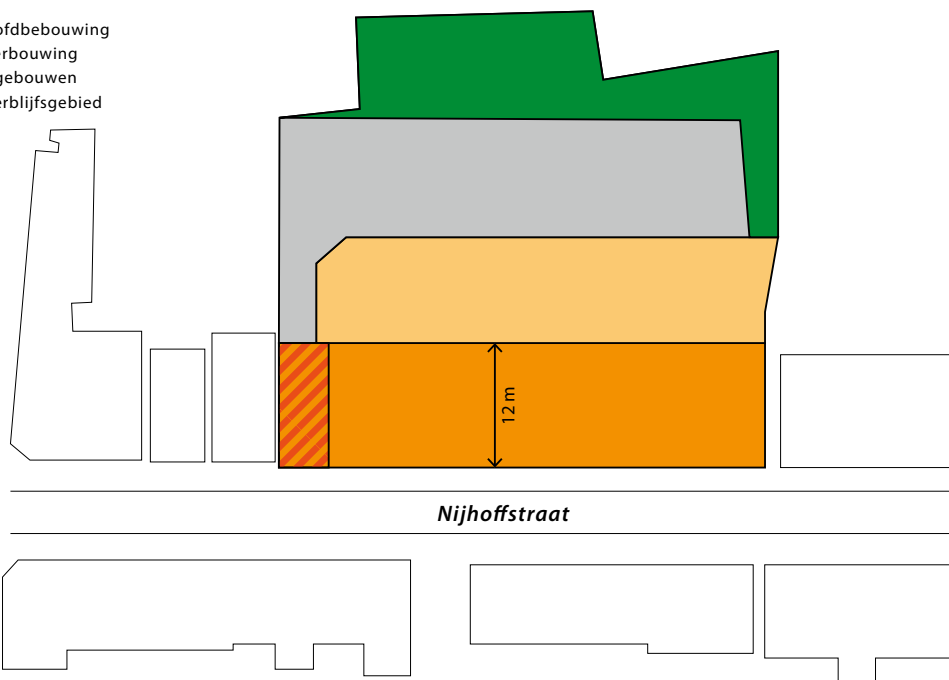


DE KLEINE LETTERTJES UITVERGROOT

Wat er wel en niet gebouwd mag worden aan de Nijhoffstraat42 staat in de plankaart (zie hieronder) en het *bestemmingsplan* 'Nijhoffstraat' (vastgesteld d.d. 25 november 2013. De volledige tekst van het bestemmingsplan kun je vinden op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42). Aan deze regels moet iedereen zich houden. De omschrijving van de regels in het bestemmingsplan is kort en krachtig. Soms vereist het nadere uitleg om te begrijpen wat een regel in dit geval precies inhoudt. In deze brochure leggen we de plankaart en enkele belangrijke bestemmingsregels die van toepassing zijn op de kavels onder de loep.

Naast de regels in het bestemmingsplan zijn natuurlijk de normaal geldende verordeningen en wettelijke regelingen van toepassing. En zelf zorg je er voor dat jouw ontwerp binnen de normaal geldende eisen van *Welstand* past. Dit houdt in dat er heel veel mag, zolang er maar geen sprake is van een *exces*. Er is geen verplichte Welstandstoets - wel bieden we je vrijblijvend de mogelijkheid om je ontwerp kosteloos te laten toetsen.

- zone voor hoofdbebouwing
- zone voor overbouwing
- zone voor bijgebouwen
- verkeer- en verblijfsgebied
- groen



De plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan geeft weer op welk deel van het terrein welke bestemmingen gelden en welke regels van toepassing zijn. Uit de kleuren op de plankaart blijkt de bestemming van de grond (bijvoorbeeld wonen, verkeer-verblijfsgebied of groen). In deze bestemmingen zijn weer nadere aanduidingen opgenomen: de bouw-aanduidingen. Deze specificeren de bebouwings-mogelijkheden van dat deel van de grond.

De informatie over toegestane aantallen wooneenheden en bouwlagen, dak- en gothoogtes en dakhellingen is beschreven in de regels van het bestemmingsplan. Plankaart en bestemmingsregels worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

Inrichting bouwkaavel

- ▲ De bouwkaavels hebben de bestemming wonen.
- ▲ Op elke bouwkaavel wordt één eengezinswoning gebouwd.
- ▲ Elke bouwkaavel is verdeeld in twee zones, namelijk de zone hoofdbebouwing en de zone bijgebouwen. Binnen deze laatste zone bouw je aan- en bijgebouwen zoals garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis zoals serres.
- ▲ Op elke bouwkaavel kan, onder de in het bestemmingsplan genoemde nadere voorwaarden¹, een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg worden gerealiseerd.

De uitwerking van de regels met betrekking tot de zone hoofdbebouwing zijn hieronder nader uitgelegd op pagina 4 en 5. De regels die gelden voor de zone bijgebouwen kun je hierna vinden op pagina 7.



¹ Regels van het bestemmingsplan Nijhoffstraat, Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 5.5

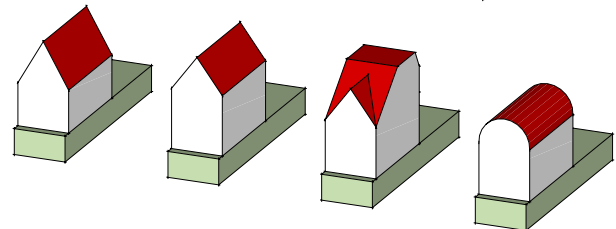
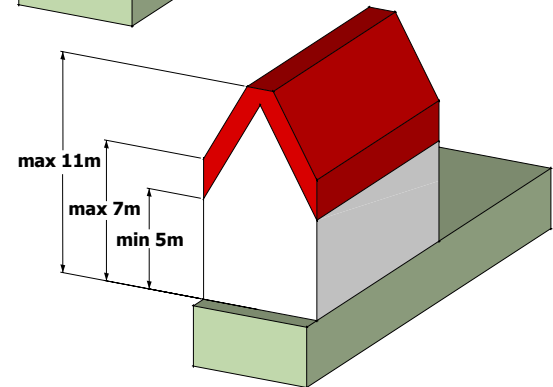
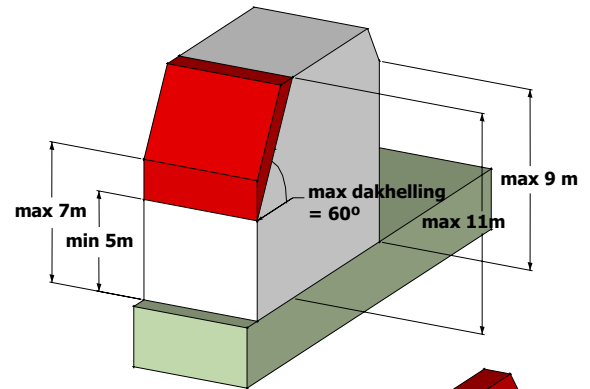
Toelichting hoofdbeouwing

- De hoofdentree van de grondgebonden woning bevindt zich aan de Nijhoffstraat.
- De hoofdbeouwing van de woning moet volledig binnen de op de plankaart aangegeven *bouwzone* voor de hoofdbeouwing worden gebouwd.
- De oppervlakte van deze bouwzone is als volgt:

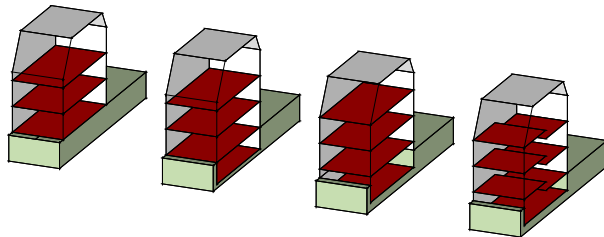
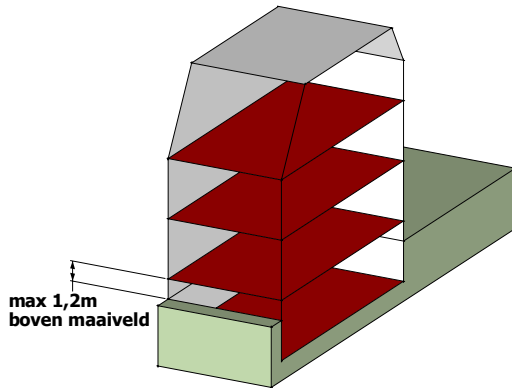
Kavelnummer		Diepte bouwzone in m	Oppervlakte bouwzone in m ² +
1	5,6	12	67,2
2	6	12	72
3	5,3	12	63,6
4	5,6	12	67,2
5	5,6	12	67,2
6	5,3	12	63,6
7	6	12	72
8	bouwkavel inrit/overbouwing	5,6 4	12 48

- De woning moet over de volle breedte van de kavel gebouwd worden, aaneengesloten met de buurpanden. De voorzijde van de woning moet in de *gevellijn* worden gebouwd. Er zijn geen eisen m.b.t. de minimale diepte van de bebouwing binnen deze bouwzone.
- Het voor de bepaling van de hierna genoemde hoogten gebruikte peil bedraagt:
 - voor kavel 1 en 2: 26,55 m + *NAP*
 - voor kavel 3 en 4: 26,65 m + *NAP*
 - voor kavel 5 en 6: 26,75 m + *NAP*
 - voor kavel 7 en 8: 26,85 m + *NAP*
- De maximale bouwhoogte van de woningen is 11 meter boven peil. Een dakterras is onder voorwaarden mogelijk (zie ook 'toelichting kap en gevel').

- De hoogte van de gootlijn bedraagt minimaal vijf meter boven peil. De maximale *goothoogte* bedraagt zeven meter boven peil aan de voorzijde en negen meter boven peil aan de achterzijde van de bebouwing.
- Van de hierboven genoemde maximale bouwhoogte en de goothoogtes kan na een (zogeneten *binnenplanse*) *afwijking* maximaal 10% worden afgeweken.

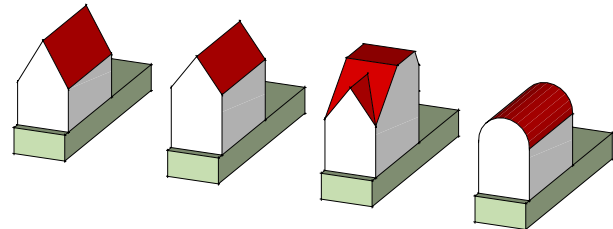
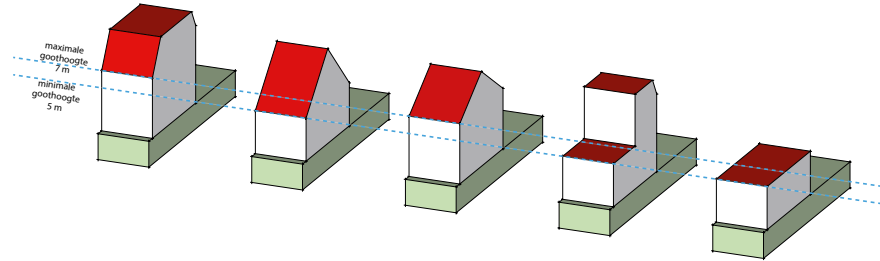


- De woning is maximaal drie *bouwlagen* hoog.



Toelichting kap en gevel

- Alle kapvormen zijn toegestaan. Ook een plat dak. De kapvorm mag evenwijdig of dwars ten opzichte van de gevellijn staan.



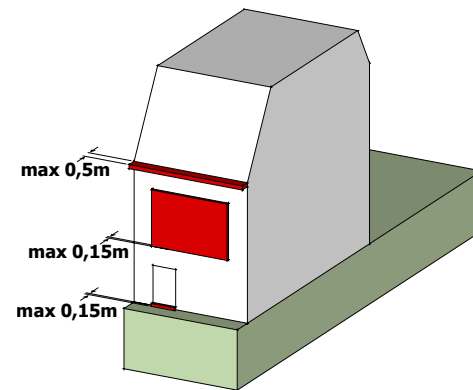
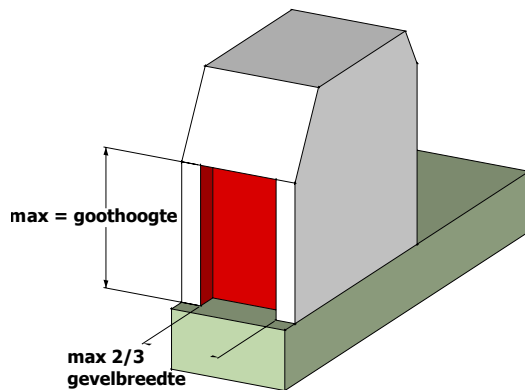
- Een bouwlaag is **niet**:
 - een kelder/souterrain met een plafond lager dan 1,2 meter boven peil (dit betreft een onderbouw);
 - een kaplaag, (berg)zolder, vliering of kapruimte.
- Het is niet toegestaan om in, op of boven openbaar gebied, vóór de gevellijn, te bouwen of te overbouwen. Wel mogen uitstekende onderschikte geveldetaileringen aan de voorgevel en dakoverstekken; zie voor de details toelichting kap en gevel.

- De maximaal toegestane dakhelling is 60 graden, gemeten vanaf de goothoogte van het gebouw.
- Een dakterras op de hoofdbebouwing is mogelijk. Het terras moet dan wel omheind zijn met een deugdelijk hekwerk. Het hekwerk moet zo geplaatst worden dat de bovenkant van het hek zich in of achter de denkbeeldige doorgetrokken lijn bevindt die ontstaat als je de helling van het dakvlak doortrekt. Als er sprake is van een volledig plat dak wordt die denkbeeldige lijn getrokken onder een hoek van maximaal 60 graden vanaf de gootlijn.
- Het hekwerk moet qua hoogte passen binnen het bestemmingsplan (11 meter); onder bepaalde voorwaarden² mag de bovenzijde ervan op 12 meter boven peil worden gebouwd.

² Regels van het bestemmingsplan Nijhoffstraat, Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 9 lid 4

Boven de maximale bouwhoogte van 11 meter is onder voorwaarden behalve een hekwerk alleen een entreeluis toegestaan.

- Aan de voorzijde van het bouwvlak mag de bebouwing het bouwvlak alleen overschrijden ten behoeve van ondergeschikte architectonische detailleringen, zoals dakgoten, overstekken, lijsten, dorpels en dergelijke. Daarbij mogen dakgoten en overstekken maximaal 0,5 meter buiten de bouwzone uitsteken; lijsten, dorpels en dergelijke maximaal 0,15 meter.
- De voorgevel moet voor ten minste 1/3 deel van de kavelbreedte op de gevellijn komen te staan. De gevel mag tot maximaal 2/3 van de gevelbreedte op maximaal 1,5 meter achter deze gevellijn komen te staan. De hoogte van dit terugspringende deel van de gevel is beperkt tot de goothoogte.

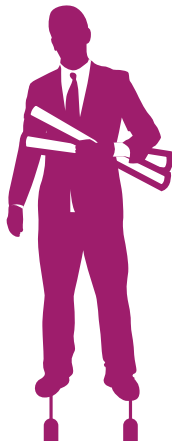


Aanvullende eisen kavel 8 - overbouwning

- ▲ Kavel 8 biedt de mogelijkheid tot het overbouwen van de inrit die naar het achtergelegen mandelige terrein leidt. Dit gedeelte is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'onderdoorgang'.
- ▲ Bij realisatie van de overbouwning bedraagt de minimale vrijblijvende doorrijhoogte 2,4 meter. De breedte van de inrit is minimaal 3,6 meter. Deze doorrijhoogte en -breedte gelden voor de volledige lengte van de inrit. De ondersteunende constructies worden buiten deze vrij blijvende zone gerealiseerd.
- ▲ De ondergrondse fundering voor de zijmuur van de op kavel 8 te bouwen woning mag wel onder het met de aanduiding 'onderdoorgang' aangegeven gedeelte worden gebouwd.
- ▲ Op het te overbouwen deel van kavel 8 wordt een *erfdienstbaarheid* gevestigd ten behoeve van het bereik van het achter de kavels gelegen terrein. De eigenaar van kavel 8 moet altijd vrije doorgang geven aan de mede-eigenaren van dit terrein.

Eisen bijgebouwen

- ▲ In de in het bestemmingsplan opgenomen zone 'bijgebouwen' mogen uitsluitend aan- en bijgebouwen (zoals garages, schuren e.d.) en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis (zoals serres) worden gebouwd.
- ▲ De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is drie meter.
- ▲ De maximale bouwhoogte van uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grond-bouwlaag, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
- ▲ In het achterste deel van de tuin kunnen hogere bijgebouwen -tot vier meter- worden gerealiseerd. Hier is bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' van toepassing. Zie voor de ligging van deze zone de plankaart behorende bij het bestemmingsplan (www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42).
- ▲ In de zone 'bijgebouwen' mag je per bouwkavel altijd 20 m² bebouwen. In totaal mag je per kavel maximaal 50% van de oppervlakte van deze zone bebouwen.



Mandelig perceel

- Het mandelige perceel heeft als bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en Groen.
 - Verkeer-Verblijfsgebied: op dit deel van het mandelige perceel is per te bouwen woning ruimte voor twee, dus in totaal 16, parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de acht kavels. Bij de *levering* is het terrein basaal ingericht. De weg en de ruimte voor de parkeerplaatsen zijn voorzien van halfverharding (puinverharding). De gezamenlijke eigenaren mogen de inrichting van het terrein in onderling overleg wijzigen, mits er een voor auto's bruikbare inrit en 16 parkeerplaatsen op het terrein blijven bestaan.
 - Onder het als weg ingerichte deel van het mandelige terrein bevinden zich vier *infiltratieputten*. Deze putten dienen voor de infiltratie van het hemelwater vanaf de bouwkavels en (toekomstige) verhardingen op het mandelige terrein. De putten zijn eveneens gezamenlijk eigendom en dienen door en voor rekening van de eigenaren in stand te worden gehouden.
 - De bouw van garages in plaats van deze parkeerplaatsen is niet toegestaan.
 - Groen: hier is groen in de breedste zin van het woord toegestaan; ook waterpartijen vallen hieronder. Ook is bebouwing toegestaan als deze binnen de bestemming past (speeltoestellen en verlichting met een maximum bouwhoogte van vier meter).
 - De kosten voor (toekomstige her-)inrichting, onderhoud e.d. van het mandelige terrein komen voor de gezamenlijke rekening van de mandelige eigenaren.
- 
- Het mandelige perceel wordt aan achterzijde van de kavel begrensd door een talud en een *keerwand*. Het mandelige gebied komt bij overdracht voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren.
 - Onderhoud van dit talud en deze keerwand komt, voor zover deze zich op het mandelige perceel bevindt, voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren.
 - De keerwand en het talud zijn onderzocht en geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Wijzigingen aan het talud en/of de keerwand zijn niet mogelijk: verwijdering van het in deze wand en talud aanwezige groen, of het op andere wijze roeren van de grond, kan de wand of het talud destabiliseren. De eventuele gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico kopers.
 - Op het mandelige perceel staat een witte paardekastanje (*Aesculus hippocastanum*). Deze dient in stand gehouden te worden. Kopers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud.

Gebruiksregels

- Het te bouwen hoofdgebouw dient te worden gebruikt als woonhuis. De koper van de kavel bouwt de woning voor eigen gebruik.
- Beroepsmatige activiteiten in de woning incl. bijgebouwen zijn toegestaan. Dit mag op maximaal eenderde deel van de vloeroppervlakte van de woning. Dit gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of onevenredige parkeerdruk tot gevolg hebben. Enkele vormen van beroepsuitoefening zijn uitgezonderd³.
- Het is niet toegestaan de bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte te gebruiken. Uitzondering voor het gebruik als afhankelijke woonruimte betreft het gebruik uit het oogpunt van mantelzorg⁴.

Afvalwatersysteem

- Alleen afvalwater mag op het gemeentelijke rioelstelsel worden geloosd. Hemelwater moet op het eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Het 'eigen terrein' betreft hier niet alleen de eigen bouwkegel, maar ook het mandelige perceel. Daarom zijn in het mandelig gebied vier infiltratieputten geïnstalleerd. De acht bouwkegels sluiten hier hun hemelwaterafvoer op aan.

³ Zie voor nadere uitwerking hiervan gebruik de Regels van het bestemmingsplan Nijhoffstraat, Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 5.3

⁴ Zie voor nadere voorwaarden voor dit gebruik de Regels van het bestemmingsplan Nijhoffstraat, Hoofdstuk 2-Bestemmingsregels, artikel 5.5

Sonderen en funderen

- Op de locatie Nijhoffstraat 42 moet - als daar sprake van is - *trillingsarm* worden gefundeerd.
- Om de benodigde diepte van de fundering te bepalen is vooraf door de gemeente een *sondering* uitgevoerd. Dit rapport is te downloaden op www.Vastgoedplein.nl/Nijhoffstraat42.

Bodemkwaliteit

- Voor de woningbouwontwikkeling is de bodem aan de Nijhoffstraat 42 onderzocht. Het rapport hiervan kun je vinden op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik: nieuwbouw. Vrijkomende grond mag echter niet zomaar worden afgevoerd of buiten het project worden gebruikt.

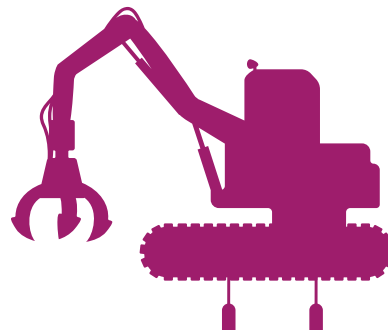


Herinrichting Nijhoffstraat

Door de komst van de acht woningen aan de Nijhoffstraat moet het openbaar gebied op punten worden aangepast. Zo moet er bijvoorbeeld een uitrit worden gemaakt om het achterterrein te ontsluiten. Andere toekomstige aanpassingen aan het openbaar gebied in de Nijhoffstraat vinden plaats in het kader van het gemeentelijke programma *Buiten Gewoon Beter*. Op dit moment is het nog niet duidelijk wanneer dit precies zal plaatsvinden. De verwachting is dat dit in 2015 zal zijn.

Oplevering en aansluiting

De bouwka­vel voor je eigen woning wordt *bouwrijp* opgeleverd. De aansluitmogelijkheden voor gas, riolering en elektra liggen in de nabijheid. Zelf regel je de aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, media en communicatie. Doe dit tijdig, bijvoorbeeld via de website van het Centraal Meldpunt Aansluitingen: 'Aansluitingen.nl' . Het mandelige of gezamenlijke terrein wordt geleverd met een *voorlopige inrichting*. Zie verder hierboven, onder Mandelig perceel.



BEGRIPPENBIJLAGE

Bij zelf bouwen komen veel termen, woorden en begrippen kijken die niet iedereen dagelijks gebruikt. Speciaal voor de kavels aan de Nijhoffstraat42 staan hieronder belangrijke begrippen in alfabetische volgorde op een rij. Ook de in de brochures met kleur aangegeven begrippen vind je hieronder nader uitgelegd.

Architect

Een architect brengt jouw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van een woning die jouw thuis wordt. Je kunt een architect vinden op www.bna.nl. Bouwen onder architectuur is niet verplicht.

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad vast dat bepaalde gebieden een bepaalde bestemming hebben. Een bestemmingsplan is het document waarin is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond, bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren'.

Ook geeft het bestemmingsplan regels voor het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale goothoogte, dakhelling en wat u aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen. Voor het perceel Nijhoffstraat 42 is de bestemming gewijzigd in 'wonen' om de bouw van acht woningen mogelijk te maken. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Nijhoffstraat' is vastgesteld

op 25 november 2013. De tekst van het bestemmingsplan staat op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42.

Binnenplanse (planologische) afwijking

Voor de bouw van je woning moet je voldoen aan het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan staan enkele specifieke gevallen genoemd waar de gemeente kan afwijken van de in hetzelfde bestemmingsplan opgenomen regels. Bijvoorbeeld als er sprake is van een kleine overschrijding van de maximum diepte van de bouwzone. Zo'n specifiek geval wordt een binnenplanse (planologische) afwijking genoemd. Als bij de behandeling van je omgevingsvergunning blijkt dat er sprake is van een binnenplanse afwijking bepaalt de gemeente of de afwijking van het bestemmingsplan in dit geval mogelijk is.

Bouwaanvraag

Dit is de aanvraag voor een *omgevingsvergunning*.

Bouwbesluit

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

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor 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.

Bouwlaag

Een bouwlaag is een voor personen toegankelijke ruimte waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,2 meter varieert. Een kelder wordt niet meegeteld als bouwlaag als de bovenkant van de op de kelder liggende begane grond vloer minder dan 1,2 meter

boven *peil* ligt. Ook een (berg)zolder of vliering c.q. kapruimte wordt niet als bouwlaag gezien.

Bouwplan

In een bouwplan staan onder meer de tekeningen van je woning en de technische gegevens.

Bouwramp

Bij het in verkoop gaan van de kavels staat er nog een gebouw op de locatie Nijhoffstraat 42. Voordat de kavels juridisch geleverd kunnen worden is dit pand gesloopt. Zo kan de grond bouwramp aan jou worden opgeleverd. Bouwramp wil dan zeggen dat de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, gas en riolering binnen bereik liggen, de kavel toegankelijk is en dat de funderingsresten, kabels en leidingen van eerdere bebouwing verwijderd zijn. Het *peil* ten opzichte van *NAP* waarop het perceel wordt geleverd is pas na de sloop bekend; het perceel wordt niet aangevuld tot een bepaald peil. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing. Aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (gas, elektra, water, kabel etc.) moet je zelf regelen!

Bouwvlak

Het op de bestemmingsplankaart aangegeven deel van de Nijhoffstraat 42 waar je bijvoorbeeld je hoofdbebouwing en aan- en bijgebouwen volgens de regels van het bestemmingsplan mag bouwen.

Buiten Gewoon Beter

(BGB) is het programma waarmee de gemeente Arnhem het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte aanpakt en op basisniveau brengt. Wijk voor wijk worden waar nodig wegen, trottoirs, groen en speelplekken opgeknapt.

Duurzaam bouwen

Door je woning duurzaam te bouwen krijgt je een energiezuinige woning die gebouwd is met respect voor het milieu. In de woning is het gezond en comfortabel toeven. Daarnaast is je woning veilig, functioneel, flexibel in gebruik en *levensloopbestendig*. Als je dit belangrijk vindt kun je (je aannemer) gebruik (laten) maken van de GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, www.gprgebouw.nl). Dit programma meet de duurzaamheid van je (toekomstige) woning volgens landelijke normen op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hier komt per thema een rapportcijfer uit, variërend van 1 tot 10. Hoe hoger de scores, hoe duurzamer de woning. Door in het programma per thema het ontwerp aan te passen kun je het gewenste niveau van duurzaamheid bepalen.

Erfdienstbaarheid

Erfdienstbaarheid is een zogenaamd zakelijk recht; een last die rust op een erf ten bate van een daarnaast liggend erf (het heersende erf) van een andere eigenaar. Oftewel: iemand heeft recht

op een bepaald soort gebruik van grond die in eigendom is bij een ander. Bekende voorbeelden zijn recht van overpad of recht van overbouwning. Een erfdienstbaarheid is ingeschreven in het kadaster.

Aan de Nijhoffstraat42 is een erfdienstbaarheid gevestigd op een gedeelte van kavel 8. De eigenaren van de overige kavels krijgen het recht om over dit deel van de kavel naar het achterterrein te komen en gaan. De eigenaar van kavel 8 moet deze toegankelijkheid toestaan en mogelijk maken.

Energie neutraal

Het is mogelijk om je woning zo te bouwen dat die die energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Een dergelijke woning is 'energie neutraal'. Door je woning optimaal te isoleren is de warmtebehoefte in de winter beperkt en kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig. Je schenkt daarbij veel aandacht aan een gezond binnenklimaat: door hiermee rekening te houden bij je ontwerp, constructie, materiaalgebruik en installatietechniek. En voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind, biomassa en water.

Exces

Een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'. Er is sprake van een exces bij:

- het ontkennen of vernietigen van

- architectonische bijzonderheden;
- ▲ armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- ▲ gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, als daar geen redelijke aanleiding voor is;
- ▲ LCD/LED schermen en lichtkranten;
- ▲ te opdringerige en te overheersende reclames;
- ▲ ernstig verval van bouwwerken, zoals achterstallig onderhoud.

Als (achteraf) geconstateerd wordt dat sprake is van een exces, wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld om dat wat niet door de beugel kan, aan te passen. Als dat niet gebeurt kan het college van burgemeester en weyhouders via het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom het exces ongedaan maken. Wil je zeker weten dat jouw woning niet als exces wordt aangemerkt? Maak dan gebruik van de mogelijkheid om je ontwerp te laten toetsen! (Zie ook onder *Welstand*).

Gevellijn
zie *Rooilijn*.

Goothoogte

De goothoogte wordt gemeten vanaf het *peil* tot aan de bovenkant van de goot. Als er geen goot is, wordt gemeten tot een daarmee gelijk te stellen

deel van de constructie: bijvoorbeeld de druiplijn, het boeibord of het vloerniveau van het dakterras. Bij bepaling van de minimale goothoogte wordt gemeten ten opzichte van de onderste goot, bij bepaling van de maximale goothoogte ten opzichte van de bovenste goot.

Infiltratieputten

Ondergrondse putten/openingen op het achterterrein waardoor het (hemel) water, afkomstig van bijvoorbeeld daken, schuren of verhard achterterrein kan wegzakken in de bodem.

Inrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied (Nijhoffstraat) wordt gedeeltelijk aangepast als gevolg van de ontwikkelingen aan de Nijhoffstraat 42: op het trottoir zal een toegang worden gerealiseerd ter hoogte van de inrit. Verdere (definitieve) aanpassingen van het openbaar gebied vinden niet plaats in het kader van de ontwikkelingen aan de Nijhoffstraat 42, maar in het kader van *Buiten Gewoon Beter*.

Kavelcoördinator

Binnen de gemeente Arnhem is Henriëtte Klarenbeek de kavelcoördinator. Zij is de persoon bij wie je terecht kunt met al je vragen over de bouwkavels voor particulieren die de gemeente Arnhem verkoopt. Er zijn kavels in Gaardenhage, Schuytgraaf en nu dus ook aan de Nijhoffstraat 42. Je kunt alle kavels vinden op www.vastgoedplein.nl.

Heb je vragen over de Nijhoffstraat 42 dan kun je mailen naar nijhoffstraat42@arnhem.nl of rechtstreeks bellen met de kavel-coördinator: 026 - 377 56 05 (niet op woensdagen).

Keerwand en talud

Arnhem ligt aan de Veluwezoom en dat is te merken als je vanaf de Rijn naar Sint Marten fietst! Ook op het terrein Nijhoffstraat 42 zelf is sprake van een klein hoogteverschil tussen de voor- en achterzijde van het perceel, maar echt groot is het verschil met de erachter gelegen percelen. Het *mandelige* terrein achter de kavels is dan ook aan de achterzijde begrensd door een *keermuur* en een talud. Een deel van het talud bestaat net als de keermuur uit metselwerk. Het talud en de keermuur zijn straks eigendom van de gezamenlijke eigenaren van de kavels Nijhoffstraat 42, met uitzondering van het deel van het gemetselde talud dat aansluit op kavel 1. Daarvan zijn de eigenaren van deze kavel alleen eigenaar. De eigena(a)r(en) is/zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor het behoud en onderhoud van keerwand en talud.

K.k.

Kosten koper. Bij aankoop van de kavel krijg je - naast de koopsom - te maken met bijkomende kosten. Hierbij moet je denken aan BTW of overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten e.d Deze kosten komen voor rekening van jou als koper.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Kijk bij het vaststellen van je woonwensen ook naar je toekomstige woonwensen. Hou bijvoorbeeld rekening met gewijzigde leefomstandigheden door ouder worden. Bij de bouw van je woning speel je hierop in door rekening te houden met voorziene aanpassingen. 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 bij de notaris via een notariële (transport)akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het kadaster. Daarmee is de eigendoms­overdracht tot stand gekomen.

Mandelig terrein, mandeligheid

Mandeligheid is een vorm van eigen­dom. In de Nijhoffstraat 42 is sprake van een mandelig achterterrein. Hierbij zijn de eigenaren van de bouwka­vels gezamenlijk eigenaar van dat perceel. Het eigendom is onverdeeld; dat wil zeggen dat de afzonderlijke eigenaren geen aanspraak kunnen maken op een specifiek deel van het perceel. Het mandelige perceel moet voor alle eigenaren vrij toegankelijk en bruikbaar blijven. Het onderhoud komt voor gezamenlijke rekening en de eigenaren kunnen alleen gezamenlijk

tot veranderingen van bijvoorbeeld de inrichting overgaan.

De manier waarop dit geregeld wordt is vrij. Samen met de andere eigenaren kunt u besluiten een vereniging op te richten (niet te verwarren met een Vereniging van Eigenaren (VvE) als onderdeel van een appartementen­complex, waarvoor andere wetten en regels gelden). Binnen deze vereniging kun je gezamenlijk afspraken maken over bijvoorbeeld beheer en onderhoud.

"Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaren van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hen opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers." (BW boek 5 art. 60)

NAP

Normaal Amsterdams Peil.

Omgevingsvergunning

In 2010 is de wet veranderd, waardoor meer dan 25 vergunningen zijn vervan­gen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als je gaat bouwen moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden je plannen getoetst aan het gemeentelijke *bestemmingsplan* dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouw­kundige voorwaarden. Verder moeten je bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het *Bouwbesluit*, de Woningwet, het Besluit omgevings­

recht, de Ministeriële regeling omge­vingsrecht en de Welstandsnota. Voor meer informatie: www.arnhem.nl/digitaal_loket/omgevingsvergunning of neem contact op met het gemeentelijk Loket Bouwen, Wonen en Leefomgeving via telefoonnummer 0900 - 1809.

Peil

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

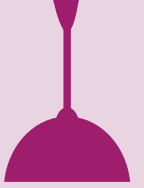
In relatie tot bestemmingsplannen slaat het begrip peil op de hoogte van de weg nabij de hoofdtoegang van de te bouwen woning of een referentiemaat van het straatniveau. Concreet betekent dit

- voor kavel 1 en 2: 26,55 m + *NAP*
- voor kavel 3 en 4: 26,65 m + *NAP*
- voor kavel 5 en 6: 26,75 m + *NAP*
- voor kavel 7 en 8: 26,85 m + *NAP*

Bij bouwkundige toetsing wordt met peil een ander referentiemeetniveau gebruikt, namelijk de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer.

Politiekeurmerk veilig wonen

Maak je woning inbraakvrij! Laat je adviseren over het politiekeurmerk veilig wonen® (pkvw®). Een woning met het certificaat Veilige woning houdt de inbreker buiten. Het risico dat er wordt ingebroken daalt met 95%! Meer



informatie kun je vinden op het digitale loket op www.arnhem.nl of telefonisch via 0900-1809. Of mail naar politiekeurmerk@arnhem.nl.

Rooilijn

De rooilijn is een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. In de Nijhoffstraat 42 valt deze samen met de gevellijn; de voorgevel van de te bouwen woning moet hier (grotendeels) op gebouwd worden.

Schade openbaar gebied

Tijdens de *schouw* bekijk je samen met de gemeente het openbaar gebied in de buurt van je kavel. Als er in het omliggende openbaar gebied schade ontstaat door bouwverkeer voor jouw woning, wordt deze verhaald op de veroorzaker.

Schouw

Bij de schouw van de kavel controleer je, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van je bouw-kavel. De grenzen van de kavel zijn duidelijk aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen paaltjes. Daarna ondertekent iedereen het proces-verbaal waarin de conclusies van de schouw worden geteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouw-kavel bij de notaris.

Sonderen/sonderingsonderzoek

Met een sondering wordt de draagkracht van de bodem onderzocht en de diepte van funderen vastgesteld. Voor de Nijhoffstraat 42 is het sonderingsonderzoek vooraf in opdracht van de gemeente verricht. Het rapport van dit onderzoek kun je downloaden op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42.

Talud

zie Keerwand en talud

Trillingsarm funderen

Je bouwt in een bebouwde omgeving. Daarom is het niet toegestaan om op een andere wijze dan trillingsarm te funderen. Hierdoor wordt voorkomen dat trillingshinder, geluidsoverlast en/of schade ontstaan aan andere woningen.

Voorlopige inrichting

Het *mandelige* terrein is bij oplevering voorzien van een voorlopige inrichting. Dit houdt in dat de weg en de ruimte voor de 16 parkeerplaatsen zijn voorzien van halfverharding (puinverharding). Kopers kunnen altijd gezamenlijk besluiten tot het aanpassen van de inrichting van het terrein (zowel vorm als gebruikte materialen) onder de voorwaarde dat er altijd 16 bruikbare parkeerplaatsen aanwezig blijven. De kosten voor deze toekomstige aanpassingen zijn voor gezamenlijke rekening van de eigenaren.

Welstand, Welstandscommissie

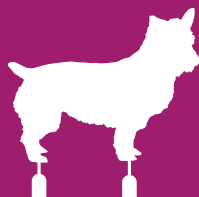
In Arnhem bestaat een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke Welstandscommissie. Deze commissie toetst of bijvoorbeeld het uiterlijk van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag van een *omgevingsvergunning* is ingediend, in strijd is met de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Hiermee kan de gemeente sturen op de architectonische kwaliteit van *bouwplannen*. Bij de toets kan gekeken worden naar de afmetingen van het ontworpen gebouw, naar vorm- en kleurgeving en of het gebouw past in de omgeving waarin het geprojecteerd is.

In de Nijhoffstraat 42 is besloten deze toets achterwege te laten. De architectonische kwaliteit en de inpassing in de omgeving zijn hier de verantwoordelijkheid van de bouwer zelf. Wel blijft op het gebied van Welstand één ding gelden: een bouwwerk mag nooit 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. Dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Deze bepaling, opgenomen in art.12, lid 1 van de Woningwet, is bedoeld om excessen op het gebied van welstand tegen te gaan. (Zie ook onder *Exces*).

Heb je nog vragen of is iets niet duidelijk? Neem dan contact op met de *kavelcoördinator* van de gemeente Arnhem!

NOTITIES





Colofon

Tekst: gemeente Arnhem

Fotografie: Jurjen Poeles Fotografie, Het Gelders Archief

Artist's impression: Hester van de Grift

Ontwerp: Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

Januari 2014

Disclaimer

De tekst van deze brochure betreft een uitwerking van de regels en eisen die op het gebied Nijhoffstraat 42 van toepassing zijn.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de tekst van deze brochure en de inhoud van het bestemmingsplan met elkaar in tegenspraak zijn, dan geldt de tekst van het bestemmingsplan. De tekst van de brochure vormt geen onderdeel van de overeenkomst tot koop van de kavel.



NIJHOFF

STRAAT 42



8 KAVELS
TE KOOP

IN SINT MARTEN
ZELF BOWEN

Ingepast in de maat van Sint Marten biedt de Nijhoffstraat 42 ruimte aan acht eengezinswoningen, in een rij gebouwd. Met achter deze acht woningen ook nog eens een gezamenlijk terrein met ruimte voor maar liefst 16 parkeerplaatsen.

Deze brochure geeft alle informatie over de kavels en wat je moet doen om je eigen kavel aan de Nijhoffstraat 42 te bemachtigen.



REGELS & VOORWAARDEN

Arnhem
GEMEENTE

