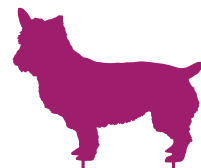


NIJHOFF

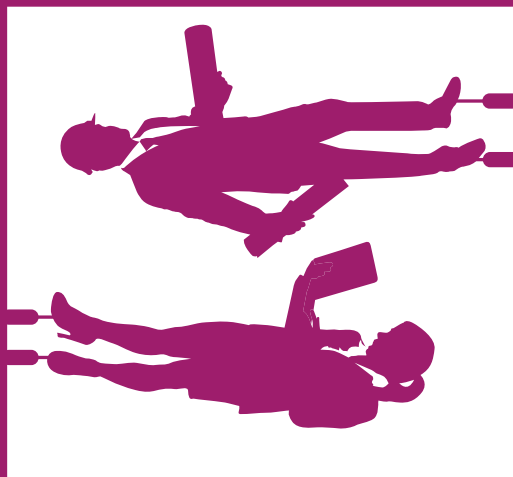


STRAAT 42



8 KAVELS TE KOOP

ZELF BOUWEN IN SINT MARTEN



VERKOOPBROCHURE

Arnhem

GEMEENTE





INHOUD

Voorwoord wethouder	1
Inleiding	2
Nijhoffstraat in Sint Marten, Arnhem	3
Belangrijkste kavelinformatie/kavelpaspoort	6
Koop je eigen kavel	9
Kaveltoekenning en uitgifte	12
Ook belangrijk!	14
Partijen waarmee je als koper te maken krijgt	15
Begrippenbijlage	17

BIJZONDERE KAVELS

Heeft u interesse in een kavel in de Nijhoffstraat? U heeft groot gelijk. St Marten is een levendige en populaire wijk aan de rand van het centrum. Dat op zo'n leuke locatie vrije bouwkavels beschikbaar zijn, is uitzonderlijk. Zelf bouwen kon tot voor kort alleen in nieuwbouwwijken. Kopers moesten bovendien een behoorlijke zak geld meebrengen. Hier is dat niet per se nodig. U kunt bouwen op een steenworp afstand van de binnenstad. En omdat het om wat kleinere kavels gaat, zijn er ook mogelijkheden voor mensen met een kleinere portemonnee.

Er is nog een ander groot voordeel: wie gaat bouwen op een van de kavels in de Nijhoffstraat, krijgt heel veel vrijheid bij het ontwerpen. Er is plaats voor acht woningen in een rijtje, waarbij slechts enkele bouweisen worden gesteld

aan de bouwhoogte. De koper gaat zelf over uiterlijk, architectuurstijl, het materiaal en de verhoudingen in de woning. Klinkt heel logisch, maar toch is dit de eerste keer dat Arnhem de welstandstoets daadwerkelijk loslaat. Ik vind dat een goede ontwikkeling. Iemand die de stap durft te zetten om een eigen huis te bouwen, mag zoveel mogelijk vrijheid krijgen. Dat brengt levendigheid en diversiteit in de stad.

Deze brochure bevat alles wat u over de kavels zou moeten weten voor u gaat kopen en bouwen. Ik wens u alvast veel plezier en succes!

Gerrie Elfrink,
wethouder wonen



INLEIDING

In Sint Marten is het goed wonen, werken en leven. Daar zijn velen het over eens. Maar op woongebied moet je het altijd doen met het bestaande aanbod. Zeker in een wijk die eigenlijk al af is, waar geen ruimte is voor nieuwe woningen. Tot nu toe.

Het schooltje aan de Nijhoffstraat 42 heeft al eerder plaats gemaakt voor de huidige bebouwing die ruimte biedt aan een dansschool en theater. Maar nu komt er ruimte voor woningbouw! En geen gewone woningbouw; er komt een plek beschikbaar waar je je eigen huis zelf kunt realiseren. Jouw huis, volgens jouw smaak.

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.

In deze brochure vind je de belangrijkste informatie over de mogelijkheden die je hebt om je eigen woning te bouwen aan de Nijhoffstraat 42.

“Vanwege de dorpse sfeer, vrije geesten en betrokken bewoners is Sint Marten voor ons de Arnhemse Jordaan”

*Jochem, Almi en Tika, Nikki en Joek Garthoff
bewoners Nijhoffstraat*



(Locatie: Nijhoffstraat)



NIJHOFFSTRAAT IN SINT MARTEN, ARNHEM

Stads of landelijk, elke woonwens vindt in Arnhem een thuis. In wijken met elk hun eigen karakter en alledaagse voorzieningen. Wonen is een nood waarvan Arnhem een deugd maakt. De aangenaam groene ligging tegen de Veluwe, aan de Rijn en nabij de Duitse grens, geeft de stad een ongekennde charme. Waar anders loop je zo van het centrale stadsbusperron een weiland met grazende koeien in?

Met 150.000 inwoners is Arnhem groot genoeg om als échte stad te boek te staan, maar dan wel met behoud van de menselijke maat. Het veelzijdige aanbod van koop- en huurwoningen biedt, samen met diversiteit aan wijken, voor elk wat wils. Met verspreid over de stad volop onderwijs- en zorginstellingen, culturele voorzieningen, sport- en ontspanningsfaciliteiten en winkelcentra. En dat steeds met de natuur in de nabijheid, om even te ontspannen in het groen of aan het water. Of juist om je gezond in te spannen tijdens een wandeling of fietstocht in je eigen 'achtertuin'.

Sint Marten in een notendop

Nijhoffstraat 42 ligt middenin Sint Marten, een van oorsprong typische 19^e eeuwse arbeiderswijk, net buiten het centrum. De wijk, die een kleine 2.000 inwoners telt, ligt tussen de Transvaalbuurt, het Sonsbeekkwartier en Klarendal in.

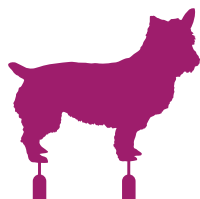
Sint Marten wordt gekenmerkt door smalle straten, overwegend oudere huizen met veel verschillende gevels en behoorlijk wat middenstand: cafés en veel soorten winkels en winkeltjes. Vooral allochtone ondernemers zijn er actief.

Sint Marten is een gevarieerde wijk: jong en oud, gezinnen en eenpersoons-huishoudens, allochtonen en autochtonen wonen er met elkaar en geven elkaar de ruimte. Kortom, een gemengde wijk, waarin nog vrij veel bebouwing met historische waarde te bewonderen is en die ook enkele voorzieningen voor onderwijs, cultuur, welzijn, zorg en maatschappelijke opvang kent.

Populaire wijk

Sint Marten is ook de wijk van de Arnhemse kluswoningen. Enkele jaren geleden zijn de eerste kluspanden te koop aangeboden, met de verplichting ze op te knappen. Voorafgaand aan de verkoop werden enkele tientallen woningen zover opgeknapt dat ze aan de minimumeisen voldeden. Niet alleen krijgen handige doe-het-zelvers zo de kans op een goedkope woning, ook de leefbaarheid in de wijk wordt erdoor versterkt. Bovendien komt het de uitstraling van de wijk ten goede. Op dit moment zijn er nog altijd enkele kluswoningen te koop. Zie www.klusfactor.nl.

Geleidelijk aan is de wijk ontdekt door nieuwe bewoners, die werden aangetrokken door de karakteristieke bebouwing, verbouwmogelijkheden en de geschiktheid van de woningen voor werken aan huis. Omdat het woon- en leefklimaat in de buurt de laatste jaren sterk verbeterd is, geniet de wijk nu grote populariteit.



Ook de toegenomen levendigheid en bedrijvigheid dragen daaraan bij, maar zeker ook de gunstige ligging: dichtbij het centrum, een fraai NS-station en het prachtige Sonsbeekpark.

Sint Marten wordt vaak onder één noemer geschaard met het goed vergelijkbare Sonsbeekkwartier-Zuid. De reden is de oprichting van een gezamenlijk wijkplatform voor deze wijken. Sint Marten/Sonsbeek-Zuid is qua oppervlakte de kleinste wijk van de stad.



(Locatie: Hoek Hommelseweg-Nijhoffstraat)

NIJHOFFSTRAAT 42

In de periode 1910-1925 ontstond een soort 'kerkeiland' met gebouwen als de Onze Lieve Vrouw Onbevlekt Ontvangen-kerk met pastorie, kosterhuis en parochiezaal, de RK St. Anna-bewaarschool (de huidige Jan Lighartschool-dependance) en de RK ULO-school (het latere 'HKA-gebouw'). Ook het perceel Nijhoffstraat 42 was oorspronkelijk bebouwd met een schooltje: de Openbare Bewaarschool nr. III. De achterzijde van het terrein grensde aan het hoogteverschil richting Sloetstraat. Het steile talud is vermoedelijk uit de tijd van de bouw van de scholen in het binnengebied.

Bronnen: www arnhem.nl; *Statistisch Jaarboek 2012, gemeente Arnhem*; www.sintmartensonsbeekkwartier.nl; www.volkshuisvesting.nl en *Wikipedia*.



NIJHOFF – de naamgeving

Naar het geslacht Nijhoff, historici en uitgevers, in de Bakkerstraat (Huys de Crabbe); uitgevers Paulus Nijhoff (1782 - 1817), Isaac Anne tot 1853, I.A. Nijhoff en Zn tot 1868, Mr. Isaac Anne Nijhoff (1795 - 1863), Gelders historicus, 1^e rijksarchivaris van 1817 - 1863 en P. Nijhoff, idem van 1863 - 1867.

“Een erg prettige wijk om te werken, omdat ik met inwoners te maken heb die iets willen maken van de wijk”

Richard van den Berg – wijkagent Sint Marten

Beeldkarakteristiek Sint Marten

De Nijhoffstraat is de noordelijkste straat van het rechtehoekige 19^e-eeuwse stratenplan dat de kern van de wijk Sint Marten vormt. De bebouwing van Sint Marten en de Nijhoffstraat kan gekarakteriseerd worden als eenvoudige volkswoningbouw uit de jaren 1880.

De velden werden bebouwd door kleine ‘bouwbaasjes’ en particulieren. Daarbij werden percelen vooral met boven- en benedenwoningen bebouwd. Daar tussen bevonden zich individuele kavels met losse woningen of middenstandswoningen, waarbij winkel en werkplaats gekoppeld waren. De binnenterrein van de bouwblokken hadden in principe allemaal tuinen moeten zijn en zijn dat inmiddels ook weer, maar de winstogmerken van de bouwers

leidden ook tot woningbouw op de binnenterreinen, de zogenoemde ‘hofjes’.

De korte periode waarin de wijk gerealiseerd is en de traditionele bouwwijze hebben geleid tot een architectonische en stedenbouwkundige eenheid van de wijk. De specifieke bouwtypologie, architectuur en bouwtechniek vormen nu de zogeheten ‘(beeld)karakteristiek van Sint Marten’.

Zo bestaat de meeste bebouwing in Sint Marten uit twee bouwlagen en een kap. Verder zijn de bepalende elementen in deze karakteristiek de metselarchitectuur met sierstenen, plinten en lijsten, de staande verhoudingen van deur en raamopeningen en de uitgesproken gootlijn.

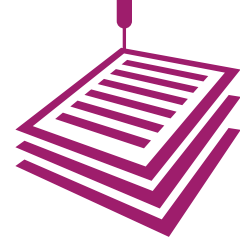
Hoewel veel van de detaillering is aangetast, is het 19^e-eeuwse karakter van de wijk goed behouden gebleven.

BELANGRIJKSTE KAVELINFORMATIE/ KAVELPASPOORT



De kavels aan de Nijhoffstraat zijn bedoeld voor particulieren die daar hun eigen woning kunnen realiseren. Naar eigen idee en inzicht. Als koper bepaal je zelf hoe je woning eruit komt te zien, hoe groot hij wordt en hoe de indeling is. De eisen en regels die de gemeente oplegt zijn minimaal. In dit hoofdstuk vind je de belangrijkste informatie op een rij. In de tekst van deze brochure staan enkele begrippen in een *afwijkende kleur*.

Over deze begrippen kun je meer informatie vinden in de Begrippenbijlage achterin deze brochure. Ben je geïnteresseerd in alle details, lees dan ook de brochure **Nijhoffstraat 42 - regels & voorwaarden**. Hierin lichten we de regels nader toe. Deze brochure is op te vragen bij het Vastgoedplein, 026-377 55 22 of te downloaden via www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42.



Eigendomsverdeling en koopsommen Nijhoffstraat 42

Aan de Nijhoffstraat 42 liggen acht aaneengesloten bouw kavels voor woningbouw. De grootte en koopsommen van de kavels is als volgt:

Kavelnummer	Kavelbreedte in m*	Diepte kavel in m*	Oppervlakte bouw kavel* in m ²	Koopsom kavel met aandeel <i>mandelig terrein</i> (incl. btw <i>k.k.</i>)
1	5,6	23	135	€ 82.500,00
2	6	23	138	€ 90.000,00
3	5,3	23	122	€ 82.500,00
4	5,6	23	129	€ 86.500,00
5	5,6	23	129	€ 86.500,00
6	5,3	23	122	€ 85.000,00
7	6	23	138	€ 94.000,00
8 bouw kavel inrit/overbouwing	5,6 4	23 12	125 48	€ 87.500,00
Mandelig perceel			ca. 1000	

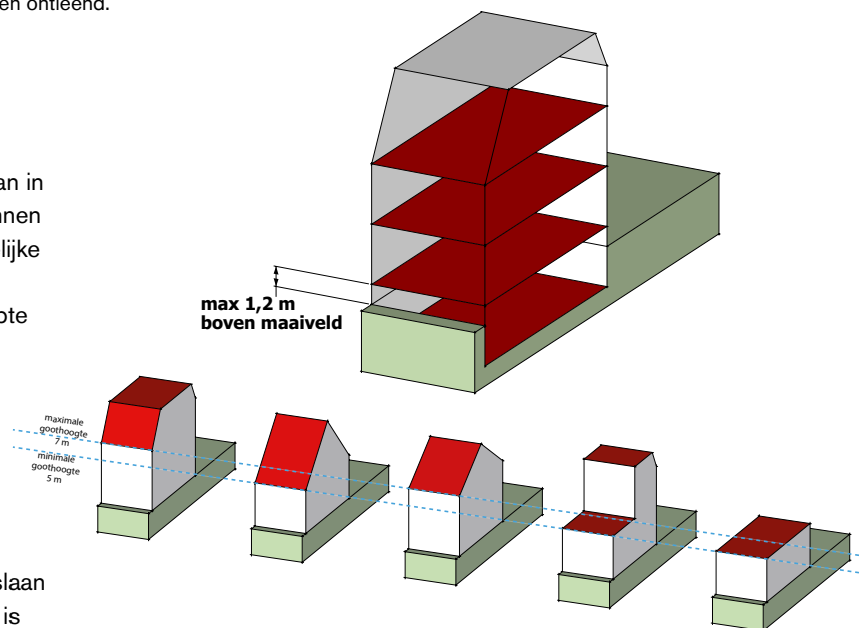
* maten zijn afgerond - hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De regels

Je woning op de kavel

De regels die gelden voor de bouw van je woning staan in het bestemmingsplan. Daarnaast voldoen je bouwplannen ook aan de normaal geldende verordeningen en wettelijke eisen. Als koper van een bouw kavel bouw je je eigen woning over de volle breedte van de kavel tot een diepte van maximaal 12 meter. Per kavel mag één eengezinswoning worden gebouwd zodat er uiteindelijk acht eengezinswoningen in een rij staan. Splitsen in meerdere wooneenheden is niet toegestaan; je mag de woning wel onderkelderen.

De voorgevels van de woningen sluiten op elkaar aan. De woningen worden maximaal 11 meter hoog en beslaan maximaal 3 *bouwlagen*. De *gothoogte* van je woning is minimaal 5 meter boven *peil* en maximaal 7 (voorzijde) respectievelijk 9 (achterzijde) meter. De dakvorm is vrij; de maximale dakhelling is 60%.



Aan de stijl en de beeldkwaliteit waarin je je woning bouwt stelt de gemeente geen specifieke eisen. De woningen mogen een individuele uitstraling hebben. Wel moet je woning voldoen aan de normale regels van *welstand*.

De binnen het *bouwvlak* gelegen zone voor hoofdbebouwing is maximaal 12 meter diep. Je mag je huis ook minder diep bouwen. Op de daarachter gelegen zone kun je bijgebouwen realiseren. Hieronder vallen ook aan- of uitbouwen. Deze zone mag voor maximaal 50% bebouwd worden.

Het gezamenlijke terrein

Achter de kavels ligt een bij de kavels horend gezamenlijk terrein, omsloten door een *keerwand/talud*. Het terrein is bereikbaar vanaf de Nijhoffstraat en is het *mandelig* eigendom van de eigenaren van de kavels. Op het terrein liggen 16 parkeerplaatsen die de gezamenlijke eigenaren in stand houden. De indeling van dit terrein is vrij zolang er maar 16 parkeerplaatsen behouden blijven.

De inrit naar het gezamenlijke achterterrein ligt gedeeltelijk op de grond van de hoekwoning met kavelnummer 8.

Op dat gedeelte van kavel 8 rust een *erfdienstbaarheid* ten behoeve van de bereikbaarheid van het achterliggende mandelige perceel. Als eigenaar van kavel 8 mag je over de inrit heen bouwen waarbij je een minimale doorrijbreedte van 3,6 meter en -hoogte van 2,4 meter garandeert. Het achterterrein blijft altijd bereikbaar.

Samenvattend:

- ▲ Aaneengesloten bebouwing: rijwoningen
- ▲ Eén eengezinswoning per kavel
- ▲ Hoogte maximaal 11 meter
- ▲ Goothoogte minimaal 5 meter, maximaal 7 (voorzijde) respectievelijk 9 (achterzijde) meter
- ▲ De woning (hoofdgebouw) is maximaal 12 meter diep
- ▲ Achter de woning zijn bijgebouwen, aan- en bijbouwen mogelijk op maximaal 50% van dat perceelsgedeelte
- ▲ Maximaal 3 bouwlagen
- ▲ Mandelig achterterrein met in totaal 16 parkeerplaatsen
- ▲ Inrit naar achterterrein mag deels worden overbouwd door eigenaar kavel 8.
- ▲ Geen nadere welstandseisen/beeldkwaliteitsplan van toepassing

Meer informatie? Voor meer informatie en een nadere uitwerking van de eisen en regels met betrekking tot de kavels, het achterliggende terrein en hun bebouwing lees je de brochure **Nijhoffstraat 42 - regels & voorwaarden**. Of neem contact op met de *kavelcoördinator* van de gemeente Arnhem.

“De tijd bestaat, omdat de wijk verandert”

Tijs van Trigt – vertaler in beeld



(Locatie: Staringplein)



KOOP JE EIGEN KAVEL

Een kavel kopen doe je niet iedere dag en voordat je echt kunt gaan bouwen is er veel te regelen. Om je op weg te helpen zijn hier belangrijke fases in het traject met de gemeente voor je op een rijtje gezet, met daarbij per stap een toelichting.

Daarnaast houd je natuurlijk ook nog rekening met zaken die je met andere partijen moet regelen, zoals het verkrijgen van financiering. Heb je vragen of is er iets niet duidelijk? Neem contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem!



Zelf bouwen in de Nijhoffstraat 42 in fases:

	De fases	Wat doe je als koper?	De kosten*	Benodigde tijd
Stap 1	Oriëntatie	Als koper heb je alle informatie over de kavels ontvangen. Je weet wat de kavels kosten en wat de mogelijkheden zijn. Je stelt je programma van eisen op en bekijkt de overige kosten.		ca. 4 weken
Stap 2	De kaveluitgifte	De datum van de start van de uitgifte van de kavels staat vast: 27 februari 2014. Je kunt een optie nemen op een kavel! Hoe dit in zijn werk gaat lees je in hoofdstuk 5.		
Stap 3	Optie	Met een optie op een kavel krijg je gedurende drie maanden een exclusief recht op aankoop van die kavel. In deze drie maanden werk je je Programma van Eisen uit tot een schetsontwerp, het voorlopig ontwerp. Tijd om een aannemer en eventueel een architect te kiezen. En je voorlopig ontwerp kun je in een vooroverleg laten toetsen in Welstand en aan het bestemmingsplan.	€ 500 voor drie maanden. De kosten worden bij aankoop van een kavel verrekend met de koopsom.	3 maanden (evt. + 3 maanden)
Stap 4	Tekenen koopovereenkomst ...	Je ontvangt de koopovereenkomst ter ondertekening.	Aanbetaling of bankgarantie voor 10% van de koopsom.	
	.. en verkrijgen omgevingsvergunning	In deze fase doorloop je het traject van aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning van de eerste aanvraag tot en met het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen.	Leges reguliere aanvraag Omgevingsvergunning: 2,04% van de bouwkosten (incl. BTW) met een minimum van € 101,00	ca. 6 maanden
Stap 5	Levering van de grond **	Na de schouw van de kavel wordt de grond bij de notaris aan je overgedragen; je bent eigenaar van de grond!	Betaling koopsom bouwkavel, met bijkomende kosten van overdracht	0 mnd
Stap 6	Start bouw	Binnen acht weken na het verlenen van de omgevings-vergunning start je met de bouw van je woning.		1,5 maand
Stap 7	Oplevering huis	Huis gereed 24 maanden na start bouw.		24 maanden

* De in de tabel genoemde kosten zijn alleen die kosten die je aan de gemeente Arnhem betaalt. Naast deze kosten maak je ook andere kosten, voor bijvoorbeeld architect, bouw van de woning, nutsaansluitingen en dergelijke. Een kort overzicht van deze andere kosten vind je hierna in de uitwerking van stap 1.

** De eventuele aanwezigheid van kwetsbare flora en/ of fauna kan maatregelen tot gevolg hebben waardoor de levering van de grond niet volgens dit tijdschema kan plaatsvinden. Vraag naar de stand van zaken bij de kavelcoördinator.

De stappen toegelicht

Stap 1 - Oriëntatie

Met de informatie over de kavels in je achterhoofd heb je de tijd om alvast wat zaken te onderzoeken. Waar moet je (in grote lijnen) rekening mee houden en wat moet je beslist vooraf weten? Een kort overzicht van zaken die op jou van toepassing kunnen zijn:

- ▲ programma van eisen: zet je woonwensen op een rijtje; niet alleen voor nu maar ook voor later! Wat voor soort woning zoek je, welke bouwstijl spreekt je aan? Hoeveel slaapkamers, een atelier of kantoor? Ga je voor *levensloopbestendig* en *energieneutraal*?
- ▲ de eventuele verkoop van je eigen huis
- ▲ financiering en eigendomsoverdracht: bepaal je budget en bespreek je plannen met je hypotheekverstrekker. Zorg dat je inzicht hebt in de advieskosten, notariële en kadastrale kosten.

Houd ook rekening met:

- ▲ kosten die je aan de gemeente betaalt: koopsom bouw-kavel en achterliggende terrein, optievergoeding, leges-kosten en eventuele aansluitkosten;
- ▲ sommige kosten moet je betalen voordat je het geld van je hypotheekverstrekker ontvangt;
- ▲ ontwerpkosten: kosten voor architect, constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, veiligheids- en gezondheidsplan;
- ▲ aansluitkosten nutsvoorzieningen: riolering, kabel, glas-vezel, telefonie, gas, water en elektra;
- ▲ bouwkosten: aanneemsom, meer- en minderwerk en fundering;
- ▲ inrichting en verhuizing: interieur, tuin en verhuiskosten en definitieve inrichtingskosten mandelig terrein.

Stap 2 - De uitgifte van de kavel

Op 27 februari 2014 start de uitgifte van de kavels. Hoe dit in zijn werk gaat, staat omschreven in hoofdstuk 5: Kaveltoekenning en uitgifte. Zie voor de meest actuele info over exacte tijdstip en locatie www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42.

Stap 3 - De optie

Met een optie op een kavel krijg je gedurende drie maanden een exclusief recht tot aankoop van die kavel. In deze drie maanden werk je je Programma van Eisen uit tot een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit VO is de eerste tekening waarin je wensen en ideeën op papier samenkomen. Een optie kost € 500,00; als je de kavel koopt wordt dit bedrag verrekend met de waarborgsom (zie onder Stap 4).

Eigenlijk is het heel simpel: je plannen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan en moeten binnen de welstandscriteria passen. Uiteraard voldoen je plannen ook aan de overige 'normaal' geldende verordeningen en wettelijke eisen. Soms lijken eisen en regels namelijk voor meerderlei uitleg vatbaar. Om te voorkomen dat je *omgevingsvergunning* strandt op de toets aan het bestemmingsplan of je ontwerp een excès blijkt te zijn volgens de welstandscriteria, dan bieden wij je vrijblijvend de mogelijkheid om je plannen tussentijds kosteloos te laten toetsen. Neem voor een tussentijdse toets contact op met de kavelcoördinator van de gemeente.

In deze periode heb je ook tijd om (indien van toepassing) je aannemer of bouwer en architect te zoeken. Met deze partijen leg je je afspraken vast. Is de termijn van drie maanden te kort om alles te regelen? Je kunt deze in overleg met de kavelcoördinator - onder voorwaarden – één keer verlengen met drie maanden.



Stap 4 - Teken en koopovereenkomst en verkrijgen omgevingsvergunning

Binnen de optietermijn teken je de koopovereenkomst voor de kavel en het achterliggende terrein. Binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst betaal je de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom, (incl. omzetbelasting) als waarborgsom. In plaats van de waarborgsom kun je ook een bankgarantie voor dit bedrag afgeven. De betaalde optievergoeding van € 500,00 wordt verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie. In de koopovereenkomst staan afspraken over de levering van de kavel en termijnen. Als je hier vragen over hebt, neem dan contact op met de kavelcoördinator.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning dien je in deze fase in bij de gemeente Arnhem. Nadat je hebt gehoord dat de vergunning is verleend, betaal je de daarvoor verschuldigde leges. Het verlenen van de vergunning duurt maximaal acht weken, eenmaal te verlengen met zes weken. Na het verlenen van de omgevingsvergunning volgt een termijn van zes weken waarin bezwaren tegen je *bouwplan* kunnen worden gemaakt. Zonder bezwaren heb je na die zes weken een onherroepelijke omgevingsvergunning in huis!

Voor deze hele fase staat een periode van zes maanden. Mocht je niet voldoende hebben aan deze zes maanden dan is verlenging van deze termijn - in overleg en onder voorwaarden - mogelijk.

Stap 5 - Levering van de grond

Als je je omgevingsvergunning hebt, vindt de levering van de grond plaats. De levering, oftewel de eigendomsoverdracht, gebeurt bij de notaris. Je betaalt de volledige koopsom voor de kavel en het achterliggende terrein, inclusief eventueel verschuldigde rentevergoedingen. De al betaalde waarborgsom wordt met de koopsom verrekend.

Bij de start van de verkoop van de gronden aan de Nijhoffstraat staan nog een paar vraagtekens bij de eventuele aanwezigheid van kwetsbare flora en/of fauna. De mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing kan de sloop van de panden vertragen. Dit heeft weer gevolgen voor de vroegst mogelijke datum van levering van de kavel. Kijk voor de actuele stand van zaken op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42. Vóór de levering van de kavel bij de notaris vindt de *schouw* plaats. Met de *bouwcoördinator* van de gemeente Arnhem en je aannemer/bouwer heb je nog een gesprek over de bouw zelf. De kavel wordt *bouwrijp* opgeleverd. Het gezamenlijke terrein wordt geleverd met een *voorlopige inrichting*.

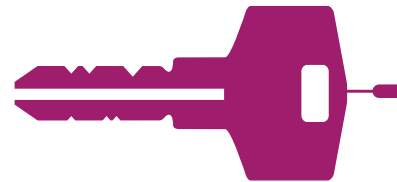
Stap 6 - Start bouw

Nadat je eigenaar bent geworden van de bouwgrond én de omgevingsvergunning is verleend, kun je starten met de bouw. Je woning moet binnen twee jaar gereed zijn.

Stap 7 - Oplevering woning

Na afronding van de bouw wordt de woning opgeleverd. Vergeet dit niet te melden bij de bouwinspecteur van de gemeente Arnhem.

Welkom in de Nijhoffstraat!



KAVELTOEKENNING EN UITGIFTE

Wie het eerst komt...

De kavels aan de Nijhoffstraat 42 worden door de gemeente verkocht volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. De verkoop start op 27 februari 2014. Houd de site in de gaten voor het exacte tijdstip en de locatie waar de start verkoop plaats vindt.

Als de kavel van je keuze al in optie is uitgegeven, kun je kiezen voor een andere, nog vrije kavel.

Is er geen kavel meer over of wil je eigenlijk alleen die ene kavel, dan kom je op een wachtlijst terecht. Als de verkoop van één van de in optie uitgegeven kavels toch niet doorgaat, dan wordt die kavel aangeboden aan de eerstvolgende op de wachtlijst. Als er geen wachtlijst meer is, komt de kavel in de vrije verkoop.



Een optie, en dan?

Bij het verkrijgen van de optie onderteken je ter plekke het optieformulier. Dit optieformulier staat ook op de site www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42. Hiermee geef je aan een optie te nemen op de door jou gewenste kavel. Ter plekke pin je de optievergoeding van € 500,-. De kavel wordt nu 3 maanden voor je gereserveerd. Bij de overdracht bij de notaris wordt deze € 500,- verrekend met de waarborgsom. Als je de kavel uiteindelijk niet koopt dan vervalt dit bedrag aan de gemeente.



(Locatie: hoek Apeldoornseweg/Sint Marten)



“Ook als student is dit een prachtige plek om te wonen; overal lekker dichtbij!”

*Bas Verdouw – 3e jaars-student
Voeding & Communicatie*

De spelregels voor de uitgifte

Om de uitgifte duidelijk en transparant te laten verlopen zijn er wel wat spelregels vastgelegd:

- de verstrekking van de opties start op 27 februari 2014 op volgorde van binnenkomst. Voor tijdstip en locatie raadpleeg www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42;
- bij de start van de inschrijving zijn alle acht kavels in de verkoop;
- bij de inschrijving verkrijgt de inschrijver het recht op een optie op een nog vrije kavel naar keuze;
- per (toekomstig te vormen) huishouden kan één optie worden genomen;
- de optant moet een geldig legitimatiebewijs overleggen: de optie komt op naam van deze optant;
- de optie kan op naam van twee leden van een huishouden staan. Neem in dat geval beide legitimatiebewijzen mee. In ieder geval één van de optanten moet zelf aanwezig zijn;
- de optie op de kavel is persoonlijk en niet overdraagbaar: optant(en) is (zijn gezamenlijk) toekomstige koper(s);
- de optie is niet vrijblijvend;
- ter plekke moet de optievergoeding van € 500,- via pin worden betaald. Dit bedrag wordt bij het tekenen van de koopovereenkomst verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie. Als de optie niet leidt tot een koop vervalt dit bedrag aan de gemeente;
- zonder betaling van de vergoeding en overlegging van van de benodigde legitimatiebewijzen komt geen optie tot stand;
- de optant is de beoogde uiteindelijke bewoner van de te bouwen eengezinswoning; de optant dient een natuurlijk persoon te zijn die voor eigen rekening en risico gaat of laat bouwen;
- als op de datum van inschrijving niet alle kavels in optie zijn uitgegeven, dan komen deze resterende kavels in de vrije verkoop; zie voor meer informatie [www.vastgoedplein/nijhoffstraat42](http://www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42).

OOK BELANGRIJK!

Eén voor allen, allen voor één?

De acht kavels aan de Nijhoffstraat 42 worden aan acht verschillende 'partijen' verkocht. Iedereen bouwt op zijn of haar kavel zelf een woning naar eigen smaak. Toch hebben alle acht kopers op veel vlakken baat bij een goede samenwerking. Wist je dat het bijvoorbeeld meters binnenruimte op kan leveren als je de fundering samen met je burens aanpakt? En ook financieel kun je heel wat besparen als je dezelfde aannemer kiest. Misschien kies je er voor de begane grondvloer gezamenlijk te laten storten, of maak je samen afspraken met de notaris over de kosten van akte-passering.

En omdat jullie gezamenlijk eigenaar zijn van het achterliggende mandelige terrein, blijft samenwerking aan de Nijhoffstraat 42 ook als de woningen gebouwd zijn, een belangrijk onderwerp.

Het is ook goed om je van te voren te realiseren dat de variatie in smaken kan betekenen dat wat de burens bouwen niet helemaal aansluit bij jouw ideeën over beeld en bouwvormen. Minimale en maximale maten kunnen naast elkaar gebouwd worden waardoor soms specifieke oplossingen nodig zijn. Kortom: uitdaging genoeg en flexibiliteit benodigd!

Na uitgifte van de kavels kan de kavelcoördinator je in contact brengen met je toekomstige burens, zodat jullie samen kunnen bekijken in hoeverre jullie samen kunnen optrekken tijdens en na het bouwproces.

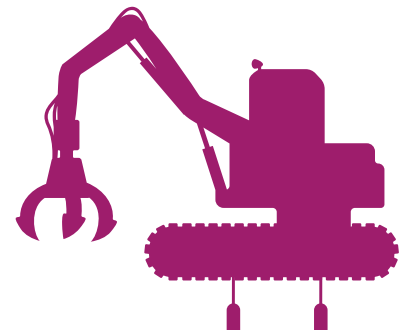
Inrichting voor gezamenlijk gebruik

Enkele werkzaamheden heeft de gemeente al voor je opgepakt omdat het zaken zijn die eigenlijk voorafgaand aan de bouw van de woningen moeten gebeuren. Het mandelige achterterrein is bijvoorbeeld basaal ingericht: de weg en ruimte voor 16 parkeerplaatsen zijn van halfverharding voorzien zodat je tijdens de bouw van je eigen woning hier al gebruik van kunt maken (zie *voorlopige inrichting*). En onder deze weg liggen de *infiltratieputten* voor de afvoer van het regenwater van de bouw kavels.

Daarnaast is in opdracht van de gemeente alvast een *sonderingsonderzoek* verricht zodat niet alle acht kopers dit individueel moeten laten doen. Het rapport van het onderzoek kun je downloaden op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42.

Uitwerking regels bestemmingsplan

In deze brochure zijn de belangrijkste regels benoemd zodat je op hoofdlijnen weet wat er mag en kan aan de Nijhoffstraat 42. Ben je geïnteresseerd en wil je meer informatie over de regels en het bestemmingsplan? Lees dan **Nijhoffstraat 42- regels & voorwaarden**. Je kunt deze downloaden op www.vastgoedplein.nl/nijhoffstraat42 of aanvragen bij de kavelcoördinator.



PARTIJEN WAAR JE ALS KOPER MEE TE MAKEN KRIJGT

De gemeente

Als je een kavel koopt om een eigen huis te bouwen zijn binnen de gemeente diverse afdelingen en personen voor je aan het werk. Om het makkelijk te maken, lopen de gemeentelijke contacten via de kavelcoördinator, jouw directe aanspreekpunt voor alle vragen over de kavel. Vanaf de eerste informatieve gesprekken tot het moment dat je de sleutel in het slot van je nieuwe woning steekt.

De kavelcoördinator van de gemeente Arnhem is Henriëtte Klarenbeek. Haar e-mailadres is nijhoffstraat42@arnhem.nl en haar telefoonnummer 026 - 377 56 05 (niet op woensdagen).

Via de kavelcoördinator krijg je ook te maken met

Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Deze afdeling kun je beschouwen als de 'verkoopafdeling' van de gemeente. Zij is onder andere verantwoordelijk voor het opstellen van de koopovereenkomst, maar begeleidt ook de beoordeling van het ontwerp van uw woning en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Oftewel de Welstandscommissie. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt normaal gesproken of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de Nijhoffstraat 42 is afgesproken dat je er zelf voor zorgt dat je bouwplan niet in strijd is met 'de redelijke eisen van welstand'. De formele welstandstoets blijft achterwege, maar je kunt je bouwplan wel laten beoordelen om zeker te zijn dat je geen *exces* bouwt.

Omgevingsdienst regio Arnhem (ODRA)

Bij deze dienst dien je de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan o.a. *Bouwbesluit*, Bouwverordening en Bestemmingsplan. Ook werken op deze afdeling de bouwinspecteurs.

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.

Bouwinspecteur

De bouwinspecteur controleert tijdens het bouwproces of de woning voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.



“Hier worden je burens je vrienden en als vrienden bouwen we aan de mooiste wijk van Arnhem!”

Nynke Greidanus – klusser aan de Nijhoffstraat

Je eigen adviserende en uitvoerende partijen

Naast de gemeente zijn er de eventueel door jou zelf ingeschakelde adviserende en uitvoerende partijen:

De architect

Een goede architect is bij uitstek geschikt om je woonwensen en eisen op elkaar en op de gestelde eisen af te stemmen. Je bent overigens niet verplicht een architect in te huren.

De bouwbegeleider

Een bouwbegeleider is een onafhankelijke professional die je tijdens het ontwerpen en bouwen van je huis begeleidt en adviseert waar jij dat wilt. Hij of zij kan je helpen vanaf de kavel-aankoop tot en met de oplevering van je huis, maar je kunt een bouwbegeleider ook alleen voor specifieke momenten inhuren. De bouwbegeleider werkt veelal bij een bureau waar allerlei specialisten op het gebied



(Locatie: Nijhoffstraat)

van eigenbouw werkzaam zijn. Mensen met ervaring op het gebied van projectmanagement en met bouwkundige kennis, maar ook met contacten in de bouwwereld. De gemeente Arnhem stelt het inschakelen van een bouwbegeleider niet verplicht.

BEGRIPPENBIJLAGE

Bij zelf bouwen komen veel termen, woorden en begrippen kijken die niet iedereen dagelijks gebruikt. Speciaal voor de kavels aan de Nijhoffstraat 42 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.

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 meegerekend 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.

Bouwrijp

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 bouwrijp aan jou worden opgeleverd. Bouwrijp 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!

Energieneutraal

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 'energieneutraal'. 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.

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 Nijhoffstraat 42 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.

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*).

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.

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 particulier 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 kavelcoördinator: 026 - 377 56 05 (niet op woensdagen).

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.

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 keermuur en talud.

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 inge-

schreven 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 omgevingsrecht, 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.

Schouw

Bij de schouw van de kavel controleer je, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van je bouwkevel. 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 genoteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwkevel 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.

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!

“Iedereen hier in de wijk is je buurman”

*Broer en zus David Tonnaer en Esther
Pusmaz-Tonnaer (Cafeteria De Snoek)*



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

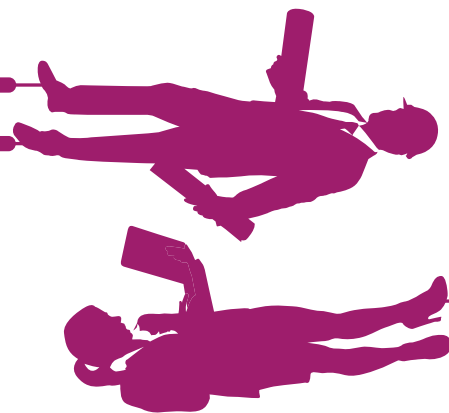
8 KAVELS
TE KOOP

ZELF BOWEN IN SINT MARTEN



In Sint Marten is het goed wonen, werken en leven. Daar zijn velen het over eens. Maar op woongebied moet je het altijd doen met het bestaande aanbod. Maar nu komt er ruimte voor woningbouw! En geen gewone woningbouw; er komt een plek beschikbaar waar je je eigen huis zelf kunt realiseren. Jouw huis, naar jouw smaak!

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.



VERKOOPBROCHURE

Arnhem
GEMEENTE

