

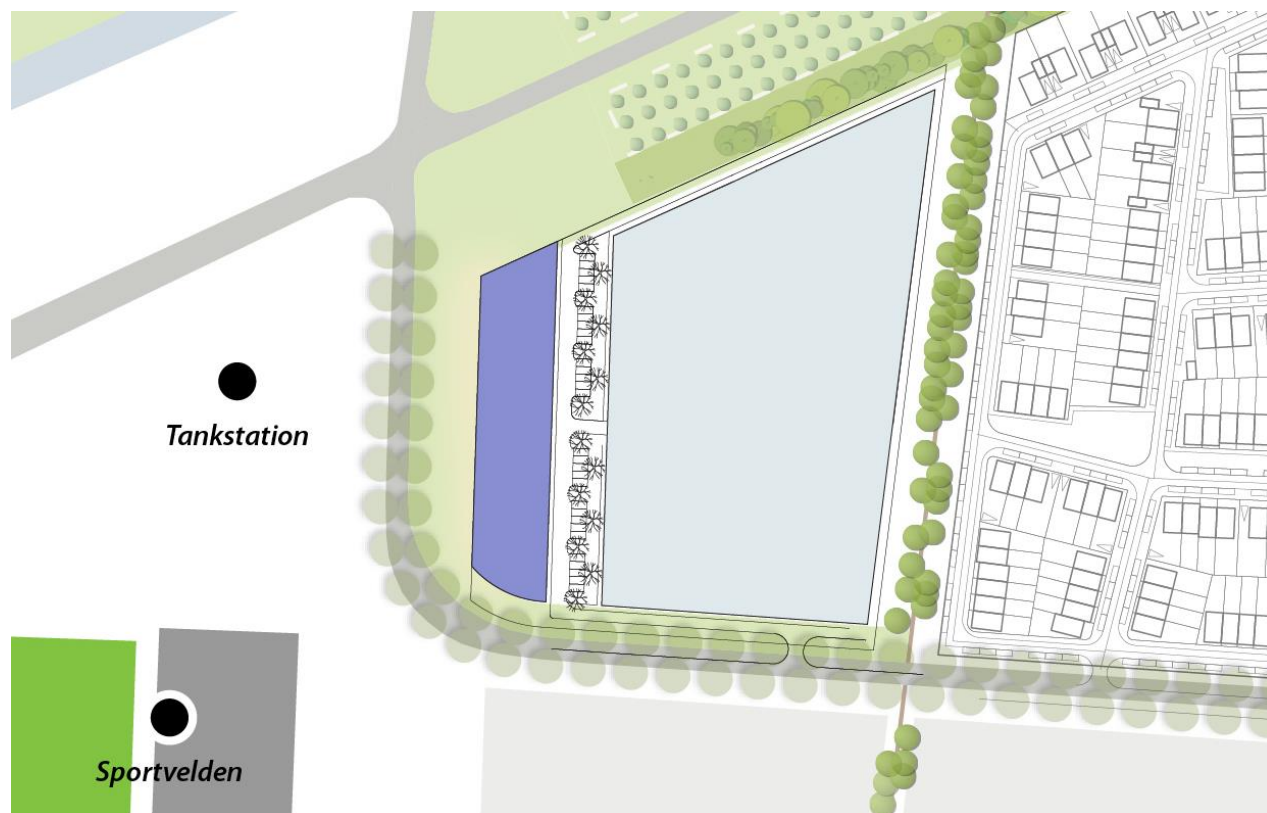
VELD 22A

4 KAVELS VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN SCHUYTGRAAF

versie 22 april 2016

Kavelgegevens

Adres	n.n.b.
Ligging	westelijk deel veld 22a, tegenover Total Schuytgraaf
Kadastraal nummer	sectie AF, nummer 03449 ged.
Oppervlakte	variërend van 500 tot 1000 m ²
Prijs	€ 250,- per m2 (exl BTW)
Bestemming	maatschappelijk



Contactgegevens

Verkoper	gemeente Arnhem
Contactpersoon	Jean-Pierre Spalburg kavelcoördinator
E-mailadres	kavelsschuytgraaf@arnhem.nl
Telefoonnummer	(026) 377 4568

Veld 22A

Veld 22a ligt in de entreezone van Schuytgraaf wanneer de wijk vanuit het westen wordt benaderd. In deze zone is ruimte voor verschillende soorten voorzieningen, waarvan een deel al is gerealiseerd. Zo zijn er inmiddels al een tankstation en sportvelden. Tevens zal er een horecavoorziening aan de plas (Schuytse Laak) worden gerealiseerd. Ook de kop van veld 22 (veld 22a) presenteert zich in deze entreezone en juist dat maakt het een goede plek voor voorzieningen.

Kaveltekening



Leeswijzer

Dit kavelpaspoort geeft een samenvatting van de randvoorwaarden die van toepassing zijn op de bouwkael. Aanvullende algemene informatie is opgenomen in de folder 'Bouw je eigen huis' van het Vastgoedplein. Dit document is te downloaden op www.vastgoedplein.nl of op te vragen bij de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.



Bestemmingsplan

Op de locatie is het 'Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-2' van toepassing en is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011'.

Het bestemmingsplan maakt de volgende functies mogelijk:

- Maatschappelijke functies zoals:
 - (avond- en beroeps-)onderwijs;
 - welzijn;
 - religie;
 - cultuur.
- Zorg functies zoals:
 - kinderopvang;
 - zorginstellingen;
 - medische en therapeutische instellingen.
- Combinaties wonen & werken voor maatschappelijke en zorg functies.
 - Een hierboven genoemde functie met een dienstwoning van maximaal 600m³. Een dienstwoning wil zeggen een woning in of bij het bedrijfsgebouw bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.
- Ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingomschrijvingen.

Ten aanzien van de bouwkavel is in het bestemmingsplan opgenomen:

- een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- een maximale bebouwingspercentage van 60%

Raadpleeg voor de complete bestemmingsomschrijving het bestemmingsplan. U vindt het bestemmingsplan op de website Ruimtelijkeplannen.nl.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wat de overige invulling van veld 22a gaat worden is nu nog niet bekend. Aan de oostzijde wordt veld 22a begrensd door een eikenlaantje. Aan de andere kant van dit eikenlaantje bevindt zich veld 22b, welke onder de naam "Buurt aan de Weide" de komende jaren wordt ontwikkeld tot een woongebied met een dorpse woonsfeer. De maatschappelijke voorzieningen die passen in het bestemmingsplan van 22a zijn prima te combineren met de nieuwe woonbuurt aan de andere zijde van het eikenlaantje. Ook in beeldtaal en uiterlijke verschijning zullen de voorzieningen een relatie aangaan met de dorpse woonbuurt; de dorpse thematiek is daarbij het uitgangspunt. Hieronder wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd die er zorg voor moeten dragen dat de voorzieningstrook op een goede wijze aansluit op de omgeving.

Regels voor het bouwen

De aansluiting van de strook met voorzieningen op het dorpse woongebied van veld 22b komt onder andere tot uiting in het materiaalgebruik. Als referentie voor de bebouwing is de boerenschuur genomen: een bebouwingselement met een wat grotere footprint, een lage goot en een kap. Hieronder enkele referenties van schuurachtige gebouwen.





bron: abs-bouwsystemen.nl



bron: ascot.nl



bron: abs-bouwsystemen.nl





foto: Abe Veenstra

Materiaalgebruik

De materialisering van de bebouwing bestaat uit (overwegend) hout en/of baksteen, passend bij een dorpse uitstraling. Het kleurgebruik is gedekt en ingetogen, met name aan de oostzijde van de voorzieningenstrook. Bruin en zwart/antraciet zijn de hoofdkleuren.

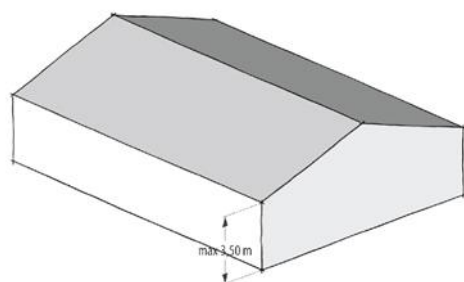
Kappen

Alle gebouwen krijgen een kap. De kappen zijn enkelvormig en niet gecombineerd, daardoor ontstaan duidelijk afleesbare volumes. De richting van de kappen is afwisselend, twee naburige kavels hebben nooit eenzelfde kaprichting. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de minimale dakhelling is 15 graden.

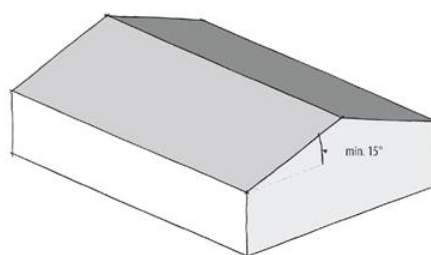




Afwisselende kappen

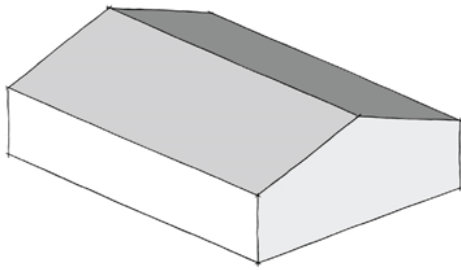


maximale goothoogte

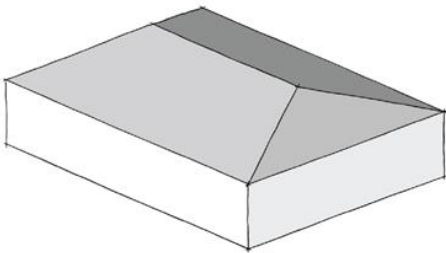


minimale dakhelling

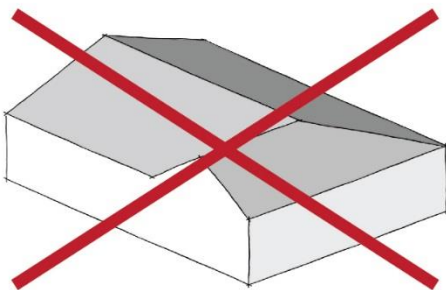




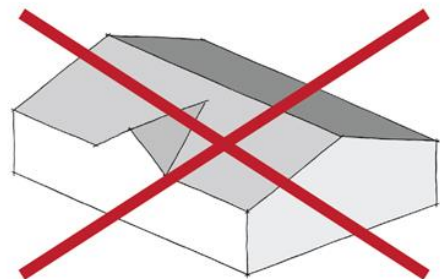
enkelvormige kap



enkelvormige kap



geen samengestelde kap



geen samengestelde kap

Rooilijn

Alle voorzieningenkavels hebben een verplichte rooilijn aan de westzijde, de buitenrand van het veld. Hiermee wordt aan de westzijde een representatieve kant gecreëerd.





Erfafscheidingen

Aan de westzijde (buitenrand) moet de erfafscheiding mee ontworpen worden met de bebouwing. Dat gebeurt bij voorkeur in hetzelfde materiaal als de gevel aan deze zijde. Het meest noordelijke en meest zuidelijke kavel hebben ook een grens aan de buitenzijde van het veld, hier kan de erfafscheiding op een andere manier dan de westzijde worden vormgegeven, bijvoorbeeld als een groene haag of hekwerk met beplanting. De oostzijde van de kavels, moeten een (lage) haag of hekwerk van 120 cm als erfafscheiding krijgen.

Kavelprijzen

Voor de bouw kavels gelden de volgende prijzen:

	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
Prijs (exclusief BTW)	€ 186.750,-	€ 125.000,-	€ 125.000,-	€ 250.000,-
Oppervlak	747 m2	500 m2	500 m2	1.000 m2

Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bebouwd oppervlak (bvo).



Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren zijn normen zoals die in het bestemmingsplan zijn geformuleerd. De volgens de parkeernormen voor de voorzieningen benodigde parkeerplekken moeten op de eigen kavel worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor parkeerplekken ten behoeve van een eventuele woning op de kavel. Aanvullend zullen in de openbare ruimte extra parkeerplaatsen door de gemeente worden gerealiseerd om eventuele pieken in de parkeerdruk op te vangen. Daarmee wordt parkeeroverlast tot een minimum beperkt.

De parkeereis is conform de parkeernormen Schuytgraaf uit het 'Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011'. Hierin zijn onder andere de volgende parkeernormen opgenomen, op basis waarvan de parkeereis wordt bepaald:

- | | |
|--|--|
| • arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut: | 2,0 p.p. per behandelkamer (min. 3 p.p.); |
| • peuterspeelzaal*, kinderdagverblijf*, crèche*: | 1,0 p.p. per 100 m ² BVO exclusief halen en brengen*; |
| • avondonderwijs: | 0,8 p.p. per student; |
| • beroepsonderwijs: | 6,0 p.p. per leslokaal; |
| • dansschool | 4,0 p.p. per 100 m ² BVO |
| • religiegebouw: | 0,15 p.p. per zitplaats; |

Voor het aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen met de auto bij kinderdagverblijf en basisscholen geldt een rekenregel die uitgaat van het aantal leerlingen vermenigvuldigd met het aandeel halen/brengen vermenigvuldigd met reductiefactoren voor de parkeerdruk en voor het aantal kinderen per auto:
 $\text{Aantal leerlingen} \times \% \text{halen/brengen} \times 0,25 \times 0,75$.

Rekenvoorbeeld:

aantal kinderen op de kinderopvang = 45

percentage kinderen die met de auto worden gebracht = 80% (gangbaar in een wijk als Schuytgraaf)

Berekening: $45 \times 80\% \times 0,25 \times 0,75 = 6,75 = 7$ parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen volgens de parkeereis moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

Diverse overige relevante informatie

- De bouwkaft is bouwrijp en het omliggende openbaar gebied wordt definitief ingericht door de gemeente.
- De gemeente verzorgt de bodemonderzoeken die nodig zijn voor het leveren van de grond.
Let op: de Omgevingsdienst zal bij de vergunningsaanvraag voor het toetsen van het bodemonderzoek aan het beoogd gebruik, leges opleggen.
- Het dakwater en de afwatering van het terrein dient aan de westzijde van het perceel te worden aangeboden. Binnen de wijk Schuytgraaf is bovengrondse afvoer verplicht.
- Het kavelpeil en het vloerpeil van de te realiseren bebouwing dient aangesloten te worden op het omliggende gebied op zodanige wijze dat er ten aanzien van de afvoer van hemelwater geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen en het openbaar gebied.
- In Schuytgraaf geldt een aansluitplicht voor stadswarmte. Er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting.
- Er mogen geen kruipruimtes of kelders worden aangelegd. De grondwaterstand is relatief hoog en er wordt bovendien gewerkt met een 'gesloten grondbalans'.
- Ter bescherming van de omliggende bestaande bebouwing en om geluidsoverlast te voorkomen mogen alleen trillingsarme funderingsmethoden worden toegepast.



De bouwka­vel reserveren

Indien u interesse heeft in een bouwka­vel dan kunt u een ka­vel reserveren. De gemeente houdt dan de Bouwka­vel voor u vrij gedurende de reserveringstermijn van 3 maanden. Gedurende deze periode heeft u het exclusieve recht op koop van de Bouwka­vel. De reserveringsvergoeding bedraagt **500,- EX BTW** en wordt bij het tekenen van de reserveringsovereenkomst in rekening gebracht. Indien u de ka­vel koopt dan krijgt u de reserveringsvergoeding terug.

Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp

Gedurende de periode van reservering dient u kosteloos een schetsontwerp in bij de ka­velcoördinator. De ka­velcoördinator legt het schetsontwerp voor aan de stedenbouwkundige die toetst of het bouwwerk past binnen de sfeer van het gebied waar de ka­vel is gelegen. De stedenbouwkundige beslist of een schetsontwerp wordt afgewezen of kan worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. De stedenbouwkundige kan ook beslissen dat het ontwerp voorgelegd dient te worden aan het KwaliteitsteamSchuytgraaf voor een verdere beeldkwaliteitstoets .

Let op: bij een negatief advies van de stedenbouwkundige wordt er geen omgevingsvergunning afgegeven.

Vervolgens wordt het schetsontwerp door u uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Het Voorlopig Ontwerp bestaat uit één of meer tekeningen van het bouwwerk die u zou willen bouwen. Als u meer zekerheid wilt over het kunnen realiseren van het ontwerp, dan kunt u via de ka­velcoördinator bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een Vooroverleg aanvragen. De ka­velcoördinator coördinator zorgt er voor dat het Voorlopig Ontwerp in een Vooroverleg wordt getoetst. Zo weet u voordat u de bouwka­vel daadwerkelijk aankoopt of uw bouwplannen gerealiseerd kunnen worden op de locatie. Voor het Vooroverleg betaalt u leges € 549,= (prijsspeil 2016).

Verlenging van de reservering

Bent u er na drie maanden nog niet zeker van dat u de ka­vel wilt kopen? Dan kunt u de reservering van maand tot maand verlengen. De kosten hiervoor zijn **200,- EX BTW** en wordt maandelijks in rekening gebracht.

Koopt u de ka­vel? Dan wordt de betaalde reserveringsvergoeding voor de verlenging niet verrekend met de ka­velprijs. Over de reserveringsvergoeding wordt ook geen rente vergoed.

Besluit u tijdens de verlenging de ka­vel niet te kopen? Dan moet u dit uiterlijk vóór het einde van de maandelijkse verlengingsperiode per mail (kavelsschuytgraaf@arnhem.nl) of schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken (Postbus 99, 6800 AB Arnhem). Hieraan kunnen pas rechten worden ontleend wanneer u van de gemeente een bevestiging heeft ontvangen.

Definitieve koop van de ka­vel

Besluit u de ka­vel te kopen dan tekent u de koopovereenkomst voordat de reserveringstermijn is verlopen. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente 10% van de totale koopsom van de ka­vel incl. BTW als waarborgsom. U kunt ook een bankgarantie stellen. De door u betaalde reserveringsvergoeding (€ 500,-) wordt verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie.



Notarieel transport

Nadat de koop definitief is geworden, vindt het notarieel transport (de zogenaamde levering) plaats. U kiest zelf een notaris en geeft de notaris zelf opdracht. Minimaal 1 week voor het transport neemt u contact op met de verkoopcoördinator van de gemeente om de schouw in te plannen. Tijdens de schouw zal de bouwcoördinator van de gemeente samen met u de bouwkavel en de staat van het openbaar gebied eromheen controleren. Bij voorkeur is uw aannemer/bouwer hier ook bij aanwezig. Het transport moet binnen 5 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst plaatsvinden.

Vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem, Postbus 99, 6800 AB Arnhem, telefoon 026 - 3774568, e-mail: kavelsschuytgraaf@arnhem.nl.

