



GAARDEN

HAGE



KAVELBOEK DEELGEBIED DE HAGEN
FASE 2-NOVEMBER 2020

**WONEN
ALSOF JE THUIS
OP VAKANTIE BENT**

**INFORMATIE
VOOR DE
ZELFBOUWER**



Arnhem
GEMEENTE



VASTGOEDPLEIN.NL/GAARDENHAGE



INHOUD

Inleiding	1
1 Het project Gaardenhage	2
2 Wet- en regelgeving	4
▲ A Het Beeldkwaliteitsplan	4
▲ B Het Bestemmingsplan	11
▲ C De Omgevingsvergunning	14
▲ D De Omgevingsverordening Gelderland	14
▲ E Het Bouwbesluit	16
▲ F De Bouwverordening Gemeente Arnhem	16
3 Reserverings- en Koopovereenkomst	17
▲ Reserveringsovereenkomst	17
▲ Koopovereenkomst	17
4 Goed om te weten	20
5 Stappenplan	23
6 Begrippenlijst	27
7 Betrokken Partijen	27
De Bouwkavels	29

INLEIDING

In de nieuwe villawijk Gaardenhage koopt u een zeer ruime kavel voor een huis dat u zelf bedenkt, ontwerpt en laat bouwen. De kavels in Gaardenhage in het kort: veel tuin, veel privacy en ruimte voor uw moderne villawoning.

De kavels zijn al klaar, de hagen staan er en de inrichting van de openbare ruimte van de wijk is af. U kunt dus direct beginnen met ontwerpen en bouwen.

Dat doet u niet alleen. Een eigen huis ontwerpen en laten bouwen, dat doen de meeste mensen immers niet dagelijks.

ZELFBOUW, MET HULP VAN ANDEREN

Als u een kavel in Gaardenhage overweegt, krijgt u een persoonlijke kavelcoördinator die u informatie geeft en al uw vragen beantwoordt in een kennismakingsgesprek. En u vervolgens begeleidt bij het proces van vergunningen binnen de gemeente. U kiest zelf een eigen architect, aannemer en eventueel een bouwbegeleider die de partijen namens u aanstuurt.

In dit kavelboek vindt u wat wel/niet mogelijk is op elke kavel. Zodat u weet waar u aan toe bent. Veel richtlijnen gelden voor elke kavel. Voor de hoekkavels gelden enkele uitzonderingen.

Heeft u nog vragen?

In principe staat in dit kavelboek alles wat u moet weten. Als u toch nog vragen heeft of als u een optie wilt op een van de beschikbare kavels neemt u dan gerust contact op met de [kavelcoördinator](#) van het [Vastgoedplein](#).

Bel 026 377 55 22 of mail naar gaardenhage@Arnhem.nl. Alle informatie is ook na te lezen op de website www.vastgoedplein.nl/gaardenhage.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1: Het project Gaardenhage in het kort.

Hoofdstuk 2: Hierin vindt u een toelichting op wetten en beleidsplannen die voor u van belang zijn. Per beleidsstuk benoemen we wat er specifiek van toepassing is voor de kavels in Gaardenhage.

Dat bespaart u een hoop tijd. Wilt u meer weten, dan kunt u natuurlijk altijd de volledige plannen raadplegen of contact opnemen met de desbetreffende instanties.

Hoofdstuk 3: Hier gaan we in op drie zogeheten privaatrechtelijke onderwerpen: de Reserveringsovereenkomst, de Koopovereenkomst en het Burenrecht.

Hoofdstuk 4: Er zijn nog een aantal andere zaken die goed zijn om te weten, zoals duurzaam bouwen, Politiekeurmerk Veilig Wonen en tijdig zorgen voor nutsaansluitingen.

Hoofdstuk 5: Veel van de genoemde onderwerpen komen terug in een overzichtelijk Stappenplan dat u doorloopt om uw doel te bereiken.

Hoofdstuk 6: Omdat u veel termen niet dagelijks gebruikt, hebben we de belangrijkste begrippen toegelicht in een Begrippenlijst.

Deze begrippen staan in dit handboek in een afwijkende kleur.

Hoofdstuk 7: Een overzicht van de betrokken partijen.

In de bijlage vindt u de tekeningen per kavel.

De informatie in dit kavelboek is ook relevant voor uw [architect](#), aannemer en eventuele andere adviseurs die u inschakelt. Stelt u hen ook op de hoogte van de inhoud van dit kavelboek!

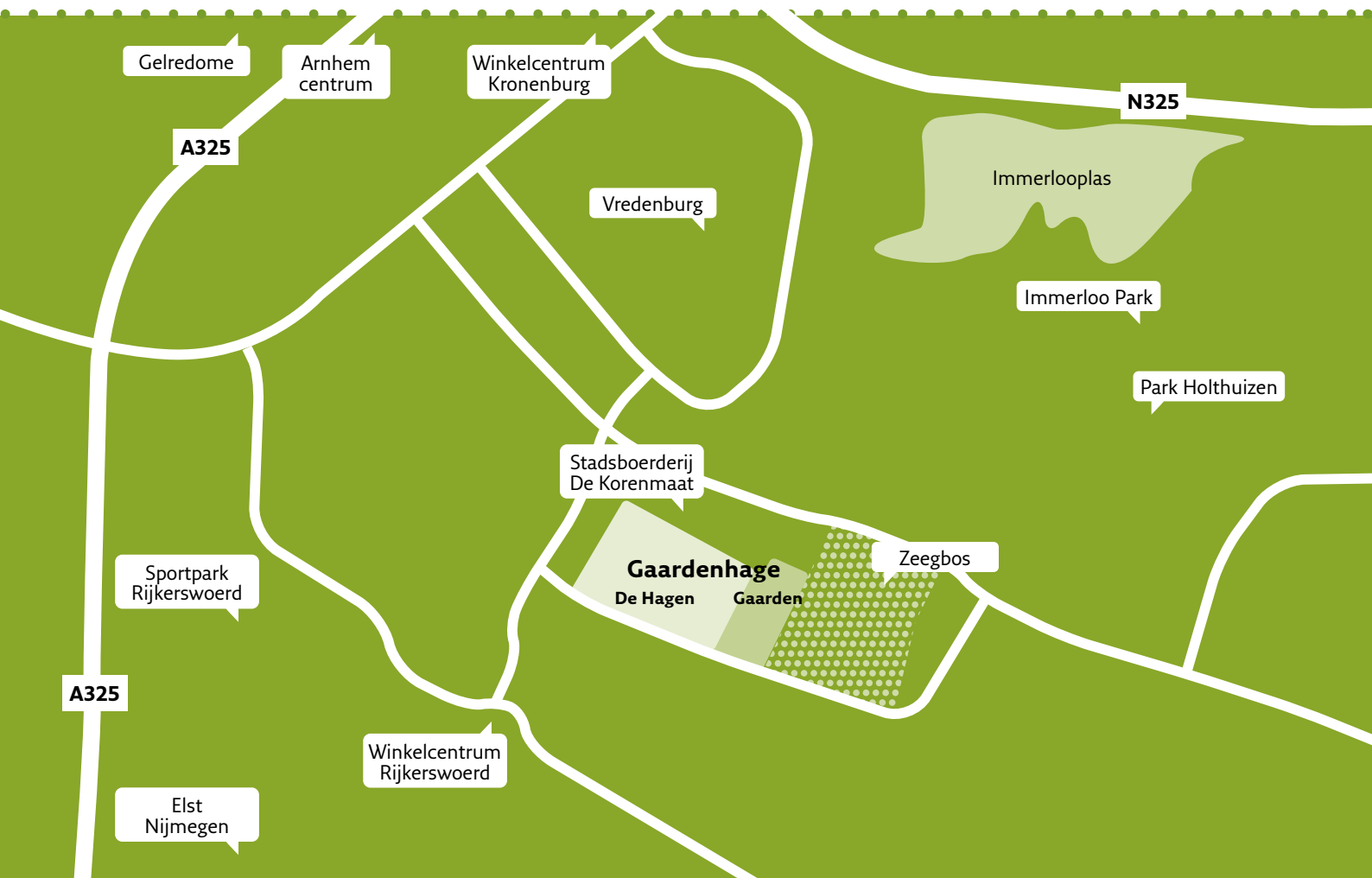
1 HET PROJECT GAARDENHAGE

LIGGING

Gaardenhage ligt aan de rand van de Arnhemse wijk Rijkerswoerd. De wijk ligt een beetje verscholen in het groen – op de plek van een voormalige fruitboomgaard – vlakbij Stadsboerderij de Korenmaat. Gaardenhage ligt op loopafstand van het bos maar ook het centrum van Arnhem is dichtbij (tien minuten fietsen). Scholen, winkels, sportclubs vindt u allemaal in de directe omgeving. Bovendien bent u met de auto zó bij de belangrijkste verbindingswegen.

KAVELS IN DEELGEBIED DE HAGEN

In deelgebied De Hagen kunt u uw droomhuis laten bouwen, naar eigen ontwerp. De kavels zijn ruim en allemaal omringd door twee meter hoge hagen. Op de kavel staat de moderne villa. De woningen zijn stuk voor stuk unieke ontwerpen. De beeldkwaliteit in Gaardenhage is ontworpen door de bekende stedenbouwkundige Jo Crepain. Hij bedacht de basisopzet van kavels met daaromheen stijlvolle hagen en fruitbomen die het beeld bepalen.



DE BOUWKAVELS



KAVELNUMMER	OPPERVLAKTE	KAVELPRIJS V.O.N. INCL. 21% BTW
9 Johan van Zwedenstraat 3	1.287 m ²	€ 404.482,-
24 Frida Heilstraat 11	1.285 m ²	€ 404.482,-
25 Frida Heilstraat 16	1.288 m ²	€ 404.730,-
26 Frida Heilstraat 14	1.287 m ²	€ 404.646,-
27 Frida Heilstraat 12	1.288 m ²	€ 404.730,-
30 Eka Thoden van Velzenstraat 6	1.285 m ²	€ 404.482,-
38 John Grosmanlaan 1	1.100 m ²	€ 389.940,-

2 WET- EN REGELGEVING

Als u uw eigen huis gaat bouwen krijgt u te maken met diverse wetten, plannen en afspraken waar u bij uw woningontwerp en kavelinrichting rekening mee moet houden. Het gaat om:

- A het beeldkwaliteitsplan (BKP)
- B het bestemmingsplan
- C de omgevingsvergunning
- D de Omgevingsverordening Gelderland
- E het Bouwbesluit
- F de Bouwverordening van Gemeente Arnhem

In dit hoofdstuk worden deze onderwerpen nader toegelicht.

A - HET BEELDKWALITEITSPLAN

In een beeldkwaliteitsplan (BKP) vindt u eisen voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur. Voor De Hagen gaat het om het 'Beeldkwaliteitsplan Hagen', versie juni 2015. Dit is als bijlage bij de [welstandsnota](#) vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee geldt dit BKP als kader voor de toetsing door het [Team Welstand](#).

Het BKP is een aanvulling op de bepalingen uit het Bestemmingsplan. In beide plannen worden bijvoorbeeld richtlijnen gegeven voor bouwhoogtes en dergelijke. De regels in het BKP kunnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan privaatrechtelijk beperken. Indien de regels in het BKP ruimer zijn dan die in het Bestemmingsplan prevaleren echter de regels in het Bestemmingsplan.

Het is verstandig om het gehele BKP door te nemen. We noemen hier met name de regels die specifiek voor de zelfbouw in De Hagen gelden.



1. Bouwzonering

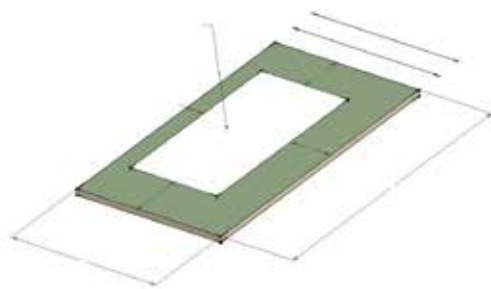
De woning moet gebouwd worden binnen de *bouwzone*, welke wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erf grenzen:

- 8,00 meter tot de erf grens straatzijde
- 9,50 meter tot de erf grens achterzijde
- 3,00 meter tot de zijdelingse noordelijke erf grens
- 7,00 meter tot de zijdelingse zuidelijke erf grens

NB: de erf grens is veelal gelegen in het hart van de hagen en houtwallen die de kavel omzomen. Voor de exacte ligging van de bouwzonering: zie de kaveltekeningen in de bijlage.

Overige regels met betrekking tot omvang en situering:

- Het grondoppervlak van de *hoofdbebouwing* van de woning (de "plint") mag maximaal 250 m² bedragen. *NB. In het bestemmingsplan is bepaald dat het grondoppervlak aan gebouwen, dat wil zeggen hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen, per bouwkavel maximaal 250 m² mag bedragen. Dat is dus beperkter dan het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan gaat voor in deze.*
- De woning moet op de bouwzonegrens aan de straatzijde een voorgevelbreedte van minstens 6,00 meter hebben.
- Het grondoppervlak aan gebouwen per bouwkavel mag maximaal 250 m² bedragen. Dat maximale grondoppervlak heeft dus betrekking op het hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

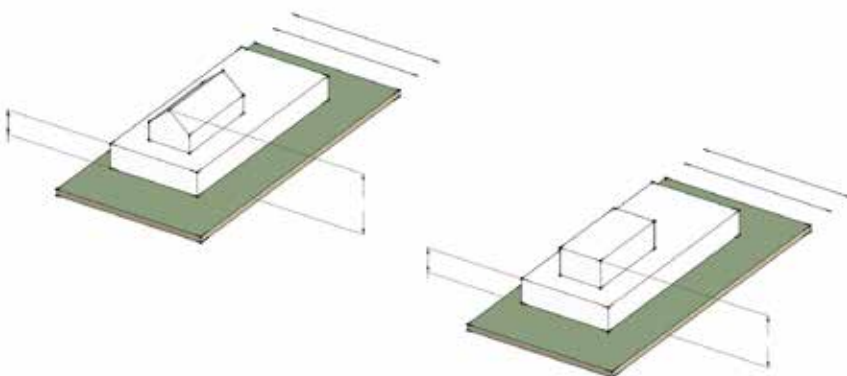


2. Bouwhoogte

De woning bestaat uit een bouwvolume op begane grond (de 'plint'), en één of twee bouwvolumes boven de plint (de 'opbouw').

Hiervoor gelden de volgende bouwhoogten:

- De bouwhoogte van de plint moet 4,00 meter boven maaiveld bedragen. Dit geldt voor de visuele rand van de plint. Het bouwvolume van de plint binnen deze rand mag lager zijn.
- De maximale bouwhoogte van een nok of andere kapvorm van de opbouw(en) bedraagt 10,00 meter.
- De maximale bouwhoogte van een platdak van de opbouw(en) bedraagt 8,50 meter

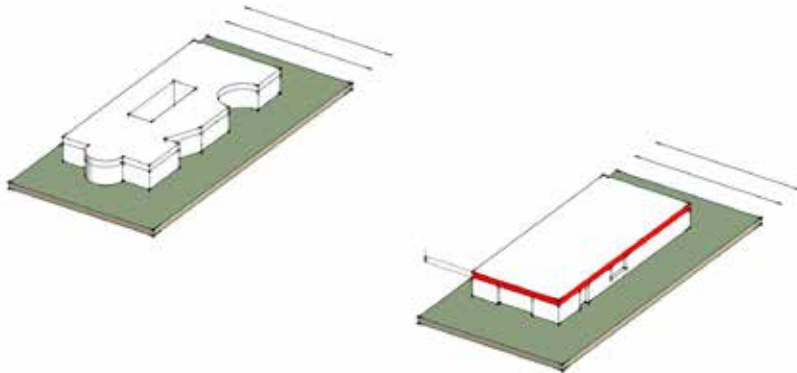


3. Bouwvolume begane grond

De woning bestaat uit een bouwvolume op begane grond (de 'plint'), en één of twee bouwvolumes boven de plint (de 'opbouw'). Hierdoor is de woning in principe gelijkvloers en heeft een horizontaal karakter. Vanwege de consistentie in de beeldkarakteristiek van Hagen, moet de begane grondlaag boven de hagen zichtbaar zijn en een vaste hoogte hebben.

Het bouwvolume van de plintlaag moet voldoen aan de volgende eisen:

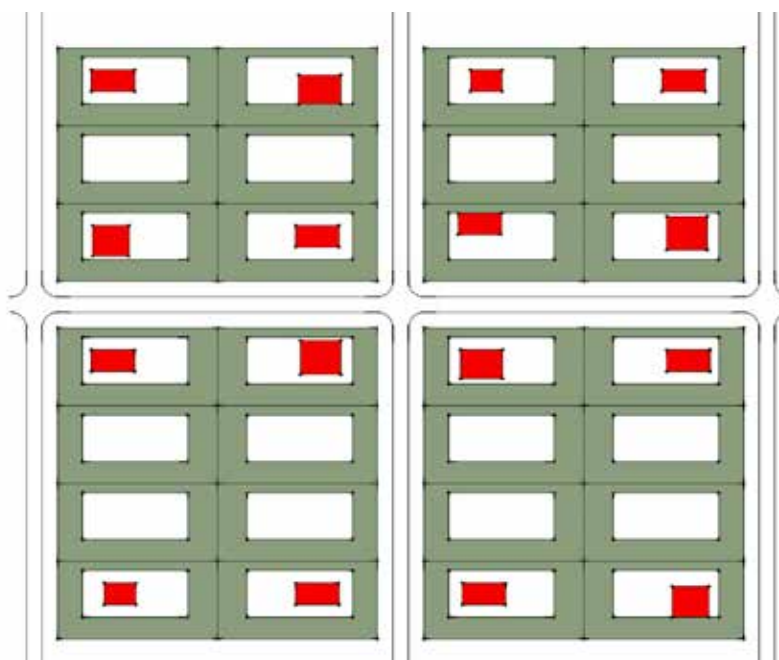
- De bovenste rand van het bouwvolume van de plintlaag moet over een hoogte van minimaal 0,50 meter ononderbroken aaneensluiten ('doorgaande contour plint'). (Gevelsparingen kunnen dus niet over de volle hoogte van de plintdoorlopen, maar zijn maximaal 3,50 meter hoog)
- De bovenste rand van het bouwvolume van de plintlaag langs de noordelijke zijde en de straatzijde moeten rechtlijnig zijn.
- Binnen de volumecontour van de plintlaag zijn uitsneden en buitenruimten toegestaan, mits aan het eerste punt (doorgaande bovenste rand) wordt voldaan.



4. Bouwvolume opbouw

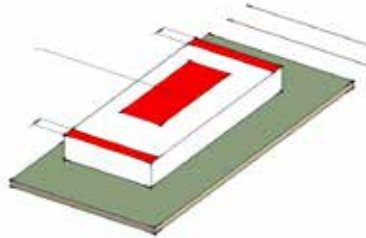
De woning kan één of twee bouwvolumes (de 'opbouw(en)') boven de plintlaag hebben. De opbouw mag het gelijkvloerse en horizontale beeldkarakter van de woning als geheel niet verstoren. Daarom moet het volume van de opbouw visueel onderscheidend zijn aan de plint. Het bouwvolume van de opbouw moet voldoen aan de volgende eisen:

- De bouw van een opbouwvolume is niet verplicht, tenzij het een kavel op de hoek van de straat betreft.

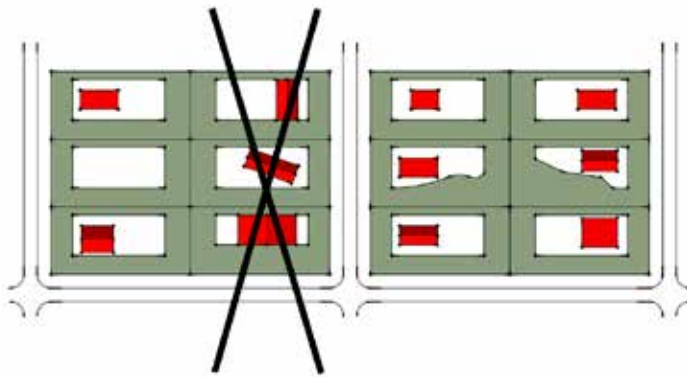


geldt voor kavel 24

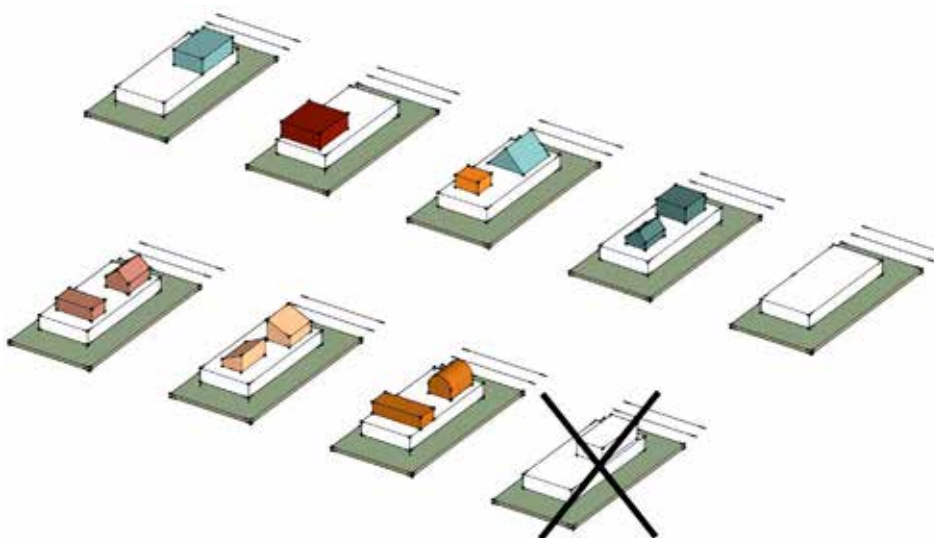
- Er mogen maximaal twee opbouwen worden gerealiseerd.
- Het volume van een opbouw moet blijven binnen de omtrek van de plintlaag.
- Het volume van een opbouw mag zich niet bevinden binnen een strook van 1,00 meter langs de voorzijde (straatzijde) en achterzijde van de plint
- Het totale oppervlak van de opbouwvolumes mag maximaal 50% van het oppervlak van de plintomtrek bedragen, met een maximum van totaal 125 m². Indien zich binnen deze plintomtrek open/onbebouwde ruimten bevinden, dan tellen deze mee in het oppervlak van het opbouwvolume.
- Het dakvlak is integraal onderdeel van het volume van de opbouw (zie ook onder 5. architectuur).



- De richting van de nok van een dakvorm is haaks op de (adres-)straat gericht.
- De opbouw mag geen dakkapellen met schuine dakvlakken hebben



- In het opbouwvolume mogen zich geen twee volledige woonlagen bevinden, opdat de woningtypologie niet op die van Gaarden 2 gaat lijken.





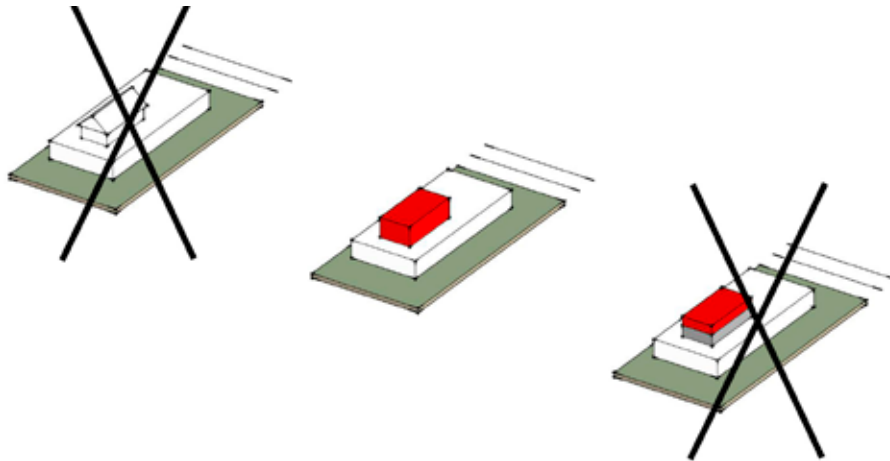
5. Architectuur, kleur en materialisatie

De woningen in Hagen hebben een moderne architectuur. Belangrijk zijn horizontale compositie, de abstrahering van vlakken en volumes, en de abstrahering van bouw-details en installaties.

Andere belangrijke beeldkenmerken van de architectuur zijn wel te benoemen.

De architectuur van de Hagen-woningen moet voldoen aan:

- Het plintvolume en de opbouwvolumes zijn architectonisch onderscheiden.



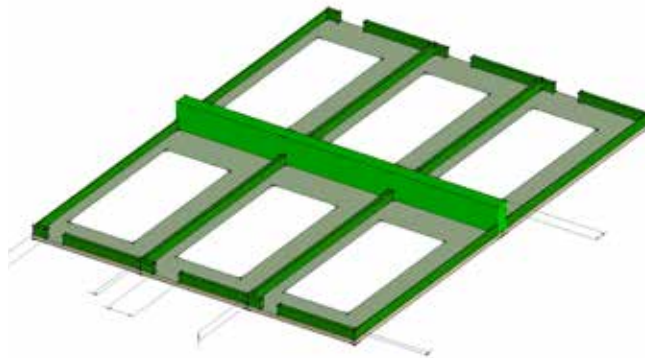
- Het plintvolume en de opbouwvolumes zijn in zichzelf enkelvoudige of tot één vorm geïntegreerde volumes uit één materiaal en kleur, raamvlakken, openingen en details daargelaten. Het dakvlak van de opbouw moet hetzelfde materiaal, dezelfde kleur en detaillering hebben als de eventuele gevel van de opbouw.
- Het plintvolume is wit van kleur, waarin een scala van gebroken wittinten is inbegrepen.
- De opbouwvolumes hebben een van het plintvolume onderscheidende kleur en materiaaltextuur.
- Het opbouwvolume kan in een aantal kleurspectra worden uitgevoerd: Terra-cotta (spectrum van oker-oranje tot rood-bruin), natuurlijke (ongeverfde) houttinten (spectrum oranje-bruin tot grijs-bruin) en matte metaal- en glastinten (spectrum lichtgrijs-donkergrijs)
- De materialen moeten een duurzame, tijdsbestendige kwaliteit hebben en in hun 'natuurlijke' aard worden toegepast. De materialen mogen niet uitloogbaar zijn (dat wil zeggen tot verontreiniging van het grondwater leiden).

6. Haag en houtsingels

De kavels zijn begrensd door (reeds aanwezige) hagen en houtsingels. Deze elementen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage. Kenmerkend voor Hagen is, dat het straatbeeld bestaat uit hagen waarboven een witte strook van de plintbebouwing zichtbaar blijft. Daarboven geven opbouwvolumes in één kleur ritmische accenten aan het straatbeeld. De continuïteit van de hagen is de basis voor deze beeldvorming. Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- De hagen zijn minimaal 1,00 meter breed, de houtsingels zijn minimaal 3,00 meter breed, waarvan op elke kavel minimaal 1,50 meter.
- De hagen zijn 2,00 meter hoog.
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden.

- De basissamenstelling van de hagen is beuk.
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van de Vereniging van Eigenaren “De Hagen”.



7. Kaveltoegang

Waar de hagen een introverte omsluiting van de kavels bieden, wordt ter plaatse van de kaveltoegang zicht op de individuele woning geboden. Dit contrast tussen gesloten haag en open kaveltoegang is wezenlijk voor het plandeel Hagen. Voor de kaveltoegang gelden de volgende regels:

- De toegangsopening in de haag naar de kavel is tussen de 4,00 en 6,00 meter breed.
- De toegangsopening is op minimaal 3,00 meter afstand van de noordelijke hoek van het perceel
- De toegang ter plaatse van de erfgrens/hekwerk is visueel open. Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dan moet het hekwerk of de poortconstructie een algehele transparantie hebben van minimaal 50%.
- Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dan moet deze de hoogte van de haag hebben, en mogen er poortkolommen worden gerealiseerd mits deze eveneens de hoogte van de haag hebben.
- Indien er poortkolommen worden gerealiseerd moeten deze in de stijl (vorm, materiaal en kleur) van de woningarchitectuur of in de stijl van de buitenruimte-inrichting worden gerealiseerd.

8. Autostalling

Voor parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- Elke woning moet haar bewonersparkeren realiseren op eigen kavel.
- Op elke kavel moeten minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Een garage telt daarbij als 0,4 parkeerplaats. Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 1,0 parkeerplaats.
- Om parkeren op de openbare weg te ontlasten wordt bij voorkeur ook op eigen kavel in bezoekersparkeren voorzien.

Meer informatie:

Het volledige ‘Beeldkwaliteitsplan Hagen’, waarin naast de beeldkwaliteitsregels ook de ambities voor de wijk Gaardenhage staan, kunt u downloaden op www.vastgoedplein.nl/gaardenhage.

B - HET BESTEMMINGSPLAN

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming een bepaald stuk grond heeft, dus welke functies zijn toegestaan op een kavel. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de regels, een plankaart en een toelichting. De regels hebben betrekking op wat er gebouwd mag worden. Op een plankaart is het plangebied aangegeven waar het bestemmingsplan betrekking op heeft en in de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en wordt duidelijk gemaakt wat de bedoelingen van de gemeente zijn met het gebied of de buurt.

Bestemmingsplannen zijn in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plangebied Gaardenhage valt onder het 'Bestemmingsplan Arnhem Zuid- Oost' (NL.IMRO.0202.748-0301, vastgesteld op 4 juli 2011).

Enkelbestemming 'Wonen', toelichting hoofd- en bijgebouwen

De bouw kavels in Gaardenhage hebben de bestemming 'Wonen'. Regels die op deze bestemming van toepassing zijn, zijn opgenomen in Artikel 22. De relevante regels uit dit artikel voor de bouw kavels in het deelgebied De Hagen in Gaardenhage zijn:

- De gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen.
- Het grondoppervlak aan gebouwen per bouw kavel mag maximaal 250 m² bedragen. Dat maximale grondoppervlak heeft dus betrekking op het *hoofdgebouw* inclusief eventuele *aan- en uitbouwen* en *bijgebouwen*.
- In het *bouwvlak* mogen voor bewoning bestemde *hoofdbebouwing*, *aan- of uitbouwen* en *bijgebouwen* gerealiseerd worden met dien verstande dat:
 - de bouw hoogte van de hoofdbebouwing tot maximaal 50% van het bebouwde oppervlak per bouw kavel maximaal 10 meter en voor het overige deel maximaal 4 meter bedraagt. *NB. Het Beeldkwaliteitsplan stelt aanvullende regels ten aanzien van de bouw hoogte.*
 - de goothoogte van de hoofdbebouwing maximaal 4 meter bedraagt. *NB. Het Beeldkwaliteitsplan geeft aan dat de plint een hoogte van 4 meter boven maaiveld moet hebben.*
 - de dakhelling van de hoofdbebouwing maximaal 35° bedraagt.
 - per hoofdgebouw minimaal 6 meter van de lengte van één gevel in de 'gevellijn' wordt gebouwd en het overige deel van die gevel achter deze grens.
 - bijgebouwen een bouw hoogte van maximaal 4 meter mogen hebben en een goothoogte van maximaal 3 meter.
- In de zone met aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
 - *aan- en uitbouwen* aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximum bouw hoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - bijgebouwen met een maximum bouw hoogte van 4 meter en andere binnen de bestemming passende bouw werken met een gezamenlijke oppervlakte van 16 m² per bouw kavel worden gebouwd;
 - overige bouw werken, passend binnen de bestemming, met een maximum bouw hoogte van 3 meter worden gebouwd.
Waarbij geldt dat de oppervlakte van het totaal van de bebouwing per bouw perceel maximaal 65 m² mag bedragen.
- Bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning en ook niet als afhankelijke woonruimte worden gebruikt. Hier kan van worden afgeweken wanneer het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hier zijn diverse voorwaarden aan verbonden. Als mantelzorg voor u aan de orde is, vraag de *kavelcoördinator* naar de voorwaarden.
- De gronden en opstallen mogen niet gebruikt worden als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte. Dit is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van *beroep aan huis*, hieronder mede begrepen een bed &

breakfast voor ten hoogste 4 personen, door de bewoner, mits:

- dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3^e van de vloeroppervlakte van de woning;
- door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatste ontstaat;
- door dit gebruik geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
- het geen detailhandel, prostitutie of horeca betreft.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie': geen belemmeringen

Naast de bestemming 'Wonen' zijn de bouwkvavels in Gaardenhage mede bestemd zijn voor bescherming van archeologische waarden (Bestemmingsplan artikel 24). Voor de bouwkvavels in Gaardenhage is dit niet langer relevant. Op de bouwkvavels heeft namelijk reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen gelden aan werken en werkzaamheden op deze bouwkvavels vanuit archeologisch oogpunt. De omgevingsvergunning die u aanvraagt, hoeft dus niet op dit onderdeel in te gaan.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

Het gebied ter plaatse van de bouwkvavels in Gaardenhage is in het bestemmingsplan aangeduid als een 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Voor de bebouwingsmogelijkheden in dit gebied zijn de gevolgen hiervan tweeledig.

Ten eerste houdt dit in dat deze gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. (Bestemmingsplan artikel 32.2). Hierdoor is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen dieper dan 4 meter beneden peil. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken dieper dan deze 4 meter indien de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied oordeelt dat de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

Daarnaast is ook is Artikel 30 van toepassing:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem;
- werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- het aanbrengen of verbreden van verhardingen zoals voet- en rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur dieper dan 4 meter beneden peil;
- het doen van boringen, seismisch- of ander bodemonderzoek dieper dan 2 meter beneden peil;
- het indrijven van voorwerpen dieper dan 2 meter in de grond;
- het aanleggen van reservoirs dieper dan 2 meter beneden peil;
- het aanleggen van een werk, voorziening of mechanisme bedoeld om stoffen in de bodem te lozen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater;
- het opslaan, storten of lozen van bestrijdingsmiddelen en niet dierlijke meststoffen.



Voornoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding:

- deze verband houden met de doeleinden die in de bestemmingsomschrijvingen aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend.
- door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan.

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied of het waterwingebied, winnen zij schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) met de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Voor werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel tot het normale onderhoud worden gerekend, is geen omgevingsvergunning vereist.

‘Algemene afwijkingsregels’

In artikel 33 van het Bestemmingsplan zijn ‘Algemene afwijkingsregels’ opgenomen. Hierin is onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de bebouwingsregels in het bestemmingsplan. Dit betreft alleen de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte en de maximum inhoud. De afwijking mag niet meer bedragen dan 10% van de in de regels vastgestelde maten. Wanneer burgemeester en wethouders meewerken aan een dergelijke afwijking, wordt gesproken van een ‘binnenplanse vrijstelling’. Hiervoor betaalt u leges (€ 154,- conform de Legesverordening 2016 van de Gemeente Arnhem)

Meer informatie

De regels van ‘Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost’, waarin onder andere definities van de relevante begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen, kunt u inzien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plangebied Gaardenhage valt onder het ‘Bestemmingsplan Arnhem Zuid- Oost’ (NL.IMRO.0202.748-0301, vastgesteld op 4 juli 2011).

C - DE OMGEVINGSVERGUNNING

De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Om een woning te kunnen bouwen op een van de bouwkvavels in Gaardenhage heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning).

Er gelden landelijke regels voor het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Architecten, aannemers en bouwbegeleiders hebben ervaring met het indienen van een omgevingsvergunning en kennen de vereisten. Wilt u zelf meer weten over de omgevingsvergunning? Onder aan deze paragraaf leest u waar u deze informatie kunt vinden.

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is normaliter het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De behandeling van de aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt gedaan door de [Omgevingsdienst Regio Arnhem \(ODRA\)](#).

Belangrijk is dat de aanvraag volledig, met alle bijlagen, wordt ingediend. Een niet-volledige aanvraag wordt namelijk niet in behandeling genomen. U krijgt in dat geval een bericht met een verzoek om de aanvraag alsnog compleet te maken.

Voor een omgevingsvergunning geldt een wettelijke beslistermijn van 8 weken na (volledige) ontvangst van de aanvraag. Deze termijn kan eenmaal met 6 weken worden verlengd. De termijn wordt stilgezet indien er aanvullingen nodig zijn. Wanneer de gemeente niet tijdig beslist, dan is de vergunning van rechtswege verleend. U wordt als aanvrager schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing op uw aanvraag.

Na verlening van de omgevingsvergunning staat het besluit daartoe gedurende 6 weken open voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. Wanneer tijdens deze termijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan:

- het geldende bestemmingsplan (zie ook b. Het bestemmingsplan);
- het bouwbesluit (zie ook e. Het bouwbesluit);
- de bouwverordening (zie ook f. De bouwverordening van de gemeente Arnhem);
- het beeldkwaliteitsplan (zie a. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP)); en
- de Omgevingsverordening Gelderland (zie d. De Omgevingsverordening Gelderland).

Meer informatie:

Voor meer informatie, ook over hoe u een omgevingsvergunning kunt aanvragen en welke kosten (leges) hieraan verbonden zijn, kunt u op drie plekken beginnen:

- www.arnhem.nl (voer bij de zoekfunctie de term 'omgevingsvergunning' in)
- Neem contact op met het gemeentelijk Loket Bouwen, Wonen en Leefomgeving via telefoonnummer 0900-1809
- www.wetten.overheid.nl: in de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht zijn alle vereisten vastgelegd.

D - DE OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

In de Omgevingsverordening Gelderland, (vastgesteld december 2015) heeft de provincie onder andere regels gesteld voor de bescherming van de drinkwaterbronnen, waaronder het grondwater.

Let op!: een Omgevingsverordening is dus niet hetzelfde als een Omgevingsvergunning.

De bouwkvavels in Gaardenhage zijn gelegen in een 'boringsvrije zone' en een 'KWO-¹vrije zone'.

Boringsvrije zone

In een boringsvrije zone bevinden zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken beschermende bodemlagen.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen om ervoor te zorgen dat de scheidende lagen boven het watervoerende pakket van drinkwater zo min mogelijk worden verstoord. Het gaat daarbij om regels voor boorputten en grond- of funderingswerken en om regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en – onttrekking). In deze paragraaf zijn deze regels opgenomen en toegelicht. Deze regels zijn afkomstig uit artikel 3.3.4 uit de Omgevingsverordening Gelderland (december 2015).

In een boringsvrije zone is het dus verboden om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben en grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan twee meter onder het maaiveld. Ook is het in deze zone verboden om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling wordt in ieder geval verstaan het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

Er kan met een omgevingsvergunning ontheffing worden verleend op voornoemde verboden ten aanzien van boorputten en grond- en funderingswerkzaamheden. Daarvoor moet worden voldaan aan de volgende beperkingen en voorschriften:

- dat tijdens het oprichten van boorputten en het verrichten van grond- of funderingswerkzaamheden geen verontreiniging van de bodem plaatsvindt of kan plaatsvinden;
- dat de mate van doorlatendheid van de weerstandbiedende lagen na de ingreep niet groter is dan daarvoor;
- dat zodanige voorzieningen moeten worden getroffen dat tijdens het gebruik en bij het tijdelijk niet gebruiken van het boorgat geen schadelijke stoffen via dit boorgat in de bodem kunnen komen;
- dat bij het in gebruik stellen van een boorput of bij definitieve beëindiging van de werkzaamheden het ontstane boorgat of de ontgraving afdoende afsluitend wordt aangevuld en geen verontreiniging van de bodem plaatsvindt of kan plaatsvinden.

Het verbod op de uitvoering of het hebben van grond- of funderingswerken op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld geldt niet voor graafwerkzaamheden of het inbrengen van palen als wordt voldaan aan de volgende algemene voorschriften:

- bij graafwerkzaamheden: indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot tenminste twee meter onder het maaiveld zoals dat aanwezig was voorafgaand aan de graafwerkzaamheden, en aansluitend op eventueel aangelegde kunstwerken;
- voor het inbrengen van palen: indien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van:
 - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken; of
 - schroefpalen.



1 KWO: Koude/Warmte Opslag

Voor een bodemenergiesysteem kan een ontheffing worden verleend indien boven het voor de drinkwaterwinning bestemde grondwater een beschermende kleilaag of andere slechtdoorlatende laag is gelegen en door de benodigde boor-, grond- en funderingswerkzaamheden die desbetreffende laag niet wordt doorboord.

KWO-vrije zone

KWO staat voor koude/warmte opslag in de bodem, oftewel bodemenergiesystemen, die koude of warmte onttrekken of toevoegen aan de bodem. In een KWO-vrije zone zijn deze systemen verboden. In deze zone geldt tevens een verbod op het hebben, gebruiken, vervoeren dan wel direct of indirect op of in de bodem brengen van schadelijke vloeibare stoffen zwaarder dan water. Deze verbodsbepaling is bedoeld om te voorkomen dat schadelijke stoffen het grondwateronttrekkingspunt bereiken.

Meer informatie

Wanneer u vragen heeft over dit onderwerp kunt u terecht bij de [Omgevingsdienst Regio Arnhem \(ODRA\)](#).

E - HET BOUWBESLUIT

Het Bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Denk hierbij aan voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid van de woning, ventilatie e.d..

Meer informatie

De tekst van het Bouwbesluit vindt u op www.onlinebouwbesluit.nl.

F - DE BOUWVERORDENING GEMEENTE ARNHEM

In de Bouwverordening Gemeente Arnhem staan technische informatie en bepalingen over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Zo wordt in de Bouwverordening gesteld dat u - of de door u ingeschakelde aannemer - verplicht bent een bouwveiligheidsplan aan te leveren.

Meer informatie

De tekst van de Bouwverordening is te vinden op de website van de gemeente Arnhem, www.vastgoedplein.nl.



3 RESERVERINGS- EN KOOPOVEREENKOMST

In dit hoofdstuk gaan we in op de reserverings- en koopovereenkomst.

Daarin staat de afspraken tussen de kavelkoper en de gemeente, onderling.

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Na de kosteloze optie heeft u de mogelijkheid de kavel te reserveren, voorafgaand aan het sluiten van een koopovereenkomst. In de reserveringsovereenkomst zijn onder andere de reserveringstermijn en de -vergoeding geregeld. Gedurende de reserveringstermijn heeft u de mogelijkheid te onderzoeken of het voor u haalbaar en wenselijk is zelf uw woning te (laten) bouwen op een bouwka­vel in Gaardenhage. In de reserveringsovereenkomst is vastgelegd dat uw voorlopig ontwerp moet voldoen aan de regels en afspraken uit het voorliggende kavelboek.

Vooroverleg

U kunt uw [voorlopig ontwerp](#) voor de door u gewenste woning laten toetsen door de gemeente Arnhem in een [vooroverleg](#). Eerst na goedkeuring op uw voorlopig ontwerp kunt u een omgevingsvergunning indienen. In het vooroverleg wordt uw voorlopig ontwerp getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan en aan de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit door het [Team Welstand](#).

Kaveltekening

Van elke kavel is een tekening gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit kavelboek. Op deze tekeningen staat de maatvoering van de kavel en van onder andere het [bouwvlak](#). Ten behoeve van het maken van een voorlopig ontwerp kunt u bij de [kavelcoördinator](#) een digitale versie (in .dwg-formaat) van deze tekening opvragen. Deze kunt u doorsturen naar uw [architect](#) of aannemer, zodat deze tekening gebruikt kan worden als ondergrond voor uw voorlopig ontwerp.

Meer informatie

Een concept reserveringsovereenkomst vindt u op www.vastgoedplein.nl/gaardenhage. Heeft u vragen over de inhoud van deze overeenkomst, neem dan contact op met uw kavelcoördinator.

KOOPOVEREENKOMST

Als tijdens de reserveringstermijn is gebleken dat het voor u haalbaar en wenselijk is om zelf een woning te (laten) bouwen op een bouwka­vel in Gaardenhage, dan sluit u een koopovereenkomst met de gemeente Arnhem. Hierin staan, naast de specifieke kavelaanduiding en de koopsom, de rechten en verplichtingen tussen u als koper en de gemeente als verkoper van de betreffende bouwka­vel. De belangrijkste verplichtingen uit de koopovereenkomst worden hier nader toegelicht.

Bouwplicht

Als koper van een kavel in Gaardenhage bent u verplicht om één woonhuis op de kavel te (laten) bouwen.

Termijnen

De periode waarbinnen uw woning gereed moet zijn is in de koopovereenkomst vastgelegd. Aan overschrijding van deze termijn zijn kosten verbonden. Tevens bent u de gemeente rentekosten verschuldigd wanneer de [levering](#) van de kavel later dan 5 maanden na het afsluiten van de koopovereenkomst plaatsvindt. In het deel

'Stappenplan' staat een toelichting op de verschillende stappen met de relevante termijnen.

Rentevergoeding

Bij levering van de kavel binnen vijf maanden na volledige ondertekening van de koopovereenkomst is alleen de koopsom verschuldigd. Als de levering van de kavel na deze vijf maanden niet heeft plaatsgevonden, dan bent u de gemeente vanaf dat moment een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis, gerekend over de koopsom van de kavel. Deze rentevergoeding dient te worden voldaan bij de levering van de kavel.

Uitgiftetekening

Bij elke koopovereenkomst is een uitgiftetekening van de desbetreffende kavel als bijlage opgenomen. Hierop staan de definitieve grenzen met de xy-coördinaten van de kavel die wordt gekocht. Op basis van deze uitgiftetekening wordt de kavel kadastraal afgesplitst.

Over- en ondermaat

De oppervlakte van de bouw kavels zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Echter, pas bij de kadastrale inmeting blijkt de definitieve maat. Een eventuele over- of ondermaat geeft geen recht tot verrekening van de grondprijs.

Gemeenschappelijke groenstroken en hagen

Ten zuiden van de kavels 14, 15, 28 en 29 en ten noorden van de kavels 8, 21, 22 en 35 liggen reeds ingerichte groenstroken van circa 3 meter breed. Deze groenstroken zijn bestemd voor gemeenschappelijk nut van de woningen in deelgebied De Hagen en zijn gemeenschappelijk eigendom van de 28 bouw kaveleigenaren in De Hagen. Deze vorm van eigendom heet mandeligheid. In het Burgerlijk Wetboek Boek 5 artikel 60 is het volgende opgenomen: "*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.*"

Bij iedere eigendomsoverdracht van een van de bouw kavels zal tevens een/achtentwintigste (1/28e) aandeel van het eigendom van de groenstroken worden overgedragen. Dit eigendom is onverdeeld; dat wil zeggen dat de afzonderlijke eigenaren geen aanspraak kunnen maken op een deel van de mandelige strook grond. De groenstroken dienen als zodanig te worden gebruikt, onderhouden en instandgehouden en moeten voor alle eigenaren vrij toegankelijk en bruikbaar blijven.

Het onderhoud en de reiniging ervan wordt op kosten van de gezamenlijke eigenaren gedaan. Dat gebeurt via de Vereniging van Eigenaren "De Hagen", waar elke kaveleigenaar lid van dient te zijn. Ieder lid is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de desbetreffende kosten.

Rondom alle bouw kavels in De Hagen zijn reeds erfafscheidingen in de vorm van groene hagen aangelegd. Deze hagen staan op de kavels en worden daardoor eigendom van de nieuwe kaveleigenaar. Deze heeft de verplichting om de hagen in stand te houden met een hoogte van circa 2 meter en het onderhoud en de instandhouding onder te brengen bij de Vereniging van Eigenaren "De Hagen". Deze vereniging bepaalt de hoogte van de bijdrage van de afzonderlijke eigenaren in het onderhoud en de instandhouding van de hagen.

De contactgegevens van de Vereniging van Eigenaren kunt u opvragen bij de [kavelcoördinator](#) van het [Vastgoedplein](#).

Afwatering kavel en peilen

Voor hemelwater (regen- en smeltwater) geldt een inspanningverplichting om het op uw eigen kavel te verwerken. Dat verwerken op eigen terrein kan door middel van infiltreren, maar ook een tuindak/ groendak of hergebruik van hemelwater voor

bijvoorbeeld het toilet en bewatering van de tuin voldoen. Het mag ook gaan om een combinatie van mogelijkheden.

Voor zover het niet mogelijk is het hemelwater op eigen kavel te verwerken, kunt u het aanbieden in het openbaar gebied. Vervolgens loopt het hemelwater dan via een systeem van greppels in het openbaar gebied naar de watergang langs de Mooieweg. De inrichting en de afwerking van uw kavel dienen zodanig te zijn dat afwatering naar de greppels altijd mogelijk is. Hemelwater moet zichtbaar (aan het oppervlak) naar de greppels worden afgevoerd. Bij afwatering via het openbaar gebied kan de gemeente beperkingen stellen aan de hoeveelheid water die u aanbiedt. Het totale systeem is namelijk ingericht op een bepaalde capaciteit en er mag geen wateroverlast ontstaan in het openbaar gebied als gevolg van de afwatering van uw kavel.

Het kavelpel en het [vloerpeil](#) van de te realiseren bebouwing dient aangesloten te worden op het omliggende gebied. Dit moet zodanig gebeuren dat de afvoer van hemelwater geen overlast veroorzaakt bij naastgelegen percelen en het openbaar gebied.

Het huishoudelijk afvalwater dient via een vuilwaterriool te worden afgevoerd.

Bodem en funderen

De gemeente heeft de kavels al bouwrijp gemaakt en zorgt bij [levering](#) van de bouwkavel voor de benodigde milieukundige bodemrapporten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De ODRA beoordeelt en toetst het bodemrapport. Hiervoor zijn leges verschuldigd.

Levering

De koopsom van de kavel en de eventueel verschuldigde rentevergoeding worden voldaan vóór of uiterlijk op het moment van passeren van de leveringsakte bij de [notaris](#). De gemeente kiest de notaris waar de levering van de bouwkavel plaatsvindt. Alle aan de levering verbonden kosten zijn voor rekening van de gemeente.

Meer informatie

Een concept koopovereenkomst vindt u op www.vastgoedplein.nl/gaardenhage. Heeft u vragen over de inhoud van deze overeenkomst, neem dan contact op met uw kavelcoördinator.



4 GOED OM TE WETEN

Kosten

Bij het kopen van een bouwka­vel en de bouw van uw eigen woning krijgt u te maken met zeer uiteenlopende kosten. De ontwerp- en bouw­kosten vormen een groot deel van de kosten. De hoogte van deze kosten is grotendeels afhankelijk van de keuzes die u zelf maakt en is daarom voor iedere zelf­bouwer verschillend. Voor een onderbouwde schatting van alle kosten die nodig zijn voor de bouw van uw woning kunt u terecht bij een aannemer, [architect](#) of bouwbegeleider.

Archeologie

Gaardenhage ligt letterlijk aan de noordgrens van het oude Romeinse Rijk. Archeologisch onderzoek wijst uit dat zich in het zuidoostelijke gebied een huislocatie uit de “Nieuwe Tijd” (1500-1800) bevindt. Buiten deze locatie worden geen archeologische waarden verwacht. Toch kan tijdens bodemwerkzaamheden vondstmateriaal naar boven komen. In dat geval geldt een meldingsplicht, in de praktijk betreft dat het opnemen van contact met de stadsarcheoloog (026-3773753), waarna een waarneming kan volgen.

Ontwatering

De grondwaterstand in het plangebied Gaardenhage kan redelijk hoog staan, tot 30 centimeter onder maaiveld. Vanwege aspecten van volksgezondheid mag u geen optrekkend vocht in uw woning hebben. Om dat mogelijk te maken wordt een ontwateringsdiepte gesteld van ten minste 30 centimeter ten opzichte van het [vloerpeil](#) van de woning wanneer deze kruipruimteloos is en van tenminste 70 centimeter ten opzichte van het vloerpeil bij een kruipruimte.

U dient er rekening mee te houden dat in Gaardenhage geen drainagesysteem aanwezig is. Woningdrainage en drainage van de tuin zijn daarom niet aan de orde.

Duurzaam en levensloopbestendig bouwen

Een duurzame woning is gezond en comfortabel door het gebruik van natuurlijke degelijke materialen, goede ventilatie, isolatie, buitenzonwering en een betrouwbaar duurzaam energiesysteem.

De energiekosten zijn laag en blijven constant doordat de woning energiezuinig is en zelf energie opwekt of gebruik maakt van collectief duurzame energie. Onderhoudskosten zijn betaalbaar en blijven constant door het gebruik van duurzame materialen. Ook de mogelijkheden om de woning te gebruiken in allerlei levensfasen (of de woning is relatief eenvoudig aan te passen) maakt een woning duurzaam. Het gaat dan om een levensloopbestendige woning.

Vindt u duurzaamheid en levensloopbestendigheid belangrijk voor uw toekomstige woning? Vraag dan uw aannemer/architect gebruik te maken van GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, www.gprgebouw.nl). Dit programma meet de duurzaamheid van uw (toekomstige) woning volgens landelijke normen op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hier komt per thema een rapportcijfer variërend van 1 tot 10 uit. Hoe hoger de scores, hoe duurzamer de woning. Door in het programma per thema het ontwerp aan te passen kunt u het door u gewenste niveau van duurzaamheid bepalen. U kunt een kostenloze licentie voor het programma krijgen van de gemeente. Vraag hiernaar bij de [kavelcoördinator](#).

Zonnepanelen zijn toegestaan in Gaardenhage. De werking van zonnepanelen kan worden geoptimaliseerd door deze op een groen dak te plaatsen. Op het platte deel van de woning (onderbouw) is dat te realiseren.

Bouw- & woonrijp en nutsvoorzieningen

De bouw kavels in Gaardenhage worden door de gemeente bouwrijp geleverd. Dat wil zeggen dat de aansluitingsmogelijkheden op diverse nutsvoorzieningen binnen bereik liggen, de kavel via een (bouw-) weg toegankelijk is en dat de kavel ontdaan is van funderingsresten, kabels en leidingen etc. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing.

De hagen en houtsingels om de kavels zijn reeds geplant en de openbare ruimte in de buurt is gereed, dat wil zeggen woonrijp.

De aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (elektra, gas, water, media, communicatie, etc.) regelt u (of uw aannemer) tijdig zelf. Dit geldt voor zowel de bouwaansluiting als de definitieve aansluiting en kan geregeld worden via de website van het Centraal Meldpunt Aansluitingen: www.aansluiting.nl.

Om van het gemeentelijk riool gebruik te kunnen maken moet u een melding hiervan doen bij de gemeente. Meer informatie over de rioolaansluitmelding staat op de volgende website: https://www.arnhem.nl/inwoners/wonen_en_milieu/riool/rioolaansluitmelding.

Het is niet nodig om een uitritvergunning aan te vragen wanneer uw inrit komt te liggen op de plek volgens de kaveltekeningen in dit kavelboek. Let er op dat u dit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dan ook niet aanvinkt, om verwarring en mogelijke kosten te voorkomen.

Burenrecht

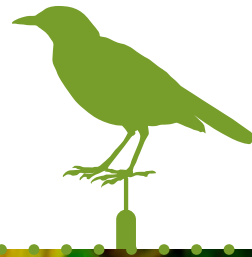
Bij de bouw van uw woning en de inrichting van de kavel dient u rekening te houden met uw (toekomstige) buren. De rechten en plichten van de eigenaren van naburige erven zijn vastgelegd in boek 3 en 5 van het Burgerlijk Wetboek. Dit Burenrecht houdt onder andere in dat binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens, vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet zijn toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de buren. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas, etc.). Deze bepaling geldt dus niet bij zijerfgrenzen die aansluiten op het openbare gebied.

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde 'privaatrecht'. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'; uw ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u het Burenrecht niet overtreedt. Het is raadzaam om uw buren inzicht te geven in het ontwerp van uw woning.

Meer informatie

De van toepassing zijnde teksten in het Burgerlijk Wetboek vindt u op www.wetten.overheid.nl.





5 STAPPENPLAN

De stappen die u maakt wanneer u een kavel in Gaardenhage koopt zijn in een schema gezet. Daarnaast gaat u natuurlijk aan de slag met het ontwerp, de bouw en de financiering. Die zijn niet opgenomen in dit schema

STAP 1 OPTIE

Uw wensen

Zet uw wensen op een rij. Kijk daarbij ook naar de toekomst. Hoe wilt u wonen? Hoeveel slaapkamers heeft u nodig? Wilt u werkruimte aan huis? Wordt uw woning duurzaam en/of levensloopbestendig gebouwd? En wat zijn uw financiële mogelijkheden? Als u een beeld heeft van uw wensen en mogelijkheden dan kunt u een afspraak maken met de [kavelcoördinator](#) van de gemeente Arnhem. Samen kunt u op zoek gaan naar een kavel die bij u past.

Vrijblijvende optie

Heeft u een nog beschikbare bouwka­vel in gedachten voor uw bouwplannen? Dan kunt u vrijblijvend en kosteloos voor maximaal 4 weken een optie op deze bouwka­vel nemen. Uw verzoek voor een optie geeft u –met het kavelnummer– door aan de kavelcoördinator.

Schetsontwerp

In de periode dat u een optie heeft op een bouwka­vel kunt u vrijblijvend en kosteloos een schetsontwerp indienen bij de kavelcoördinator. Op die manier kunt u globaal inzichtelijk krijgen of de woning die u voor ogen heeft, past binnen De Hagen.

STAP 2 RESERVERING

Reserveringsovereenkomst

Vóór afloop van de optietermijn van 4 weken tekent u de reserveringsovereenkomst. De gemeente reserveert dan de bouwka­vel voor maximaal 3 maanden. In deze periode kunt u eventueel een aannemer, een [architect](#) of andere adviseurs zoeken. Ook benut u deze tijd om de financiering te regelen. Voor de reservering van de bouwka­vel betaalt u de gemeente € 500,=. Bij [levering](#) van de bouwka­vel wordt dit bedrag met de koop­som verrekend.

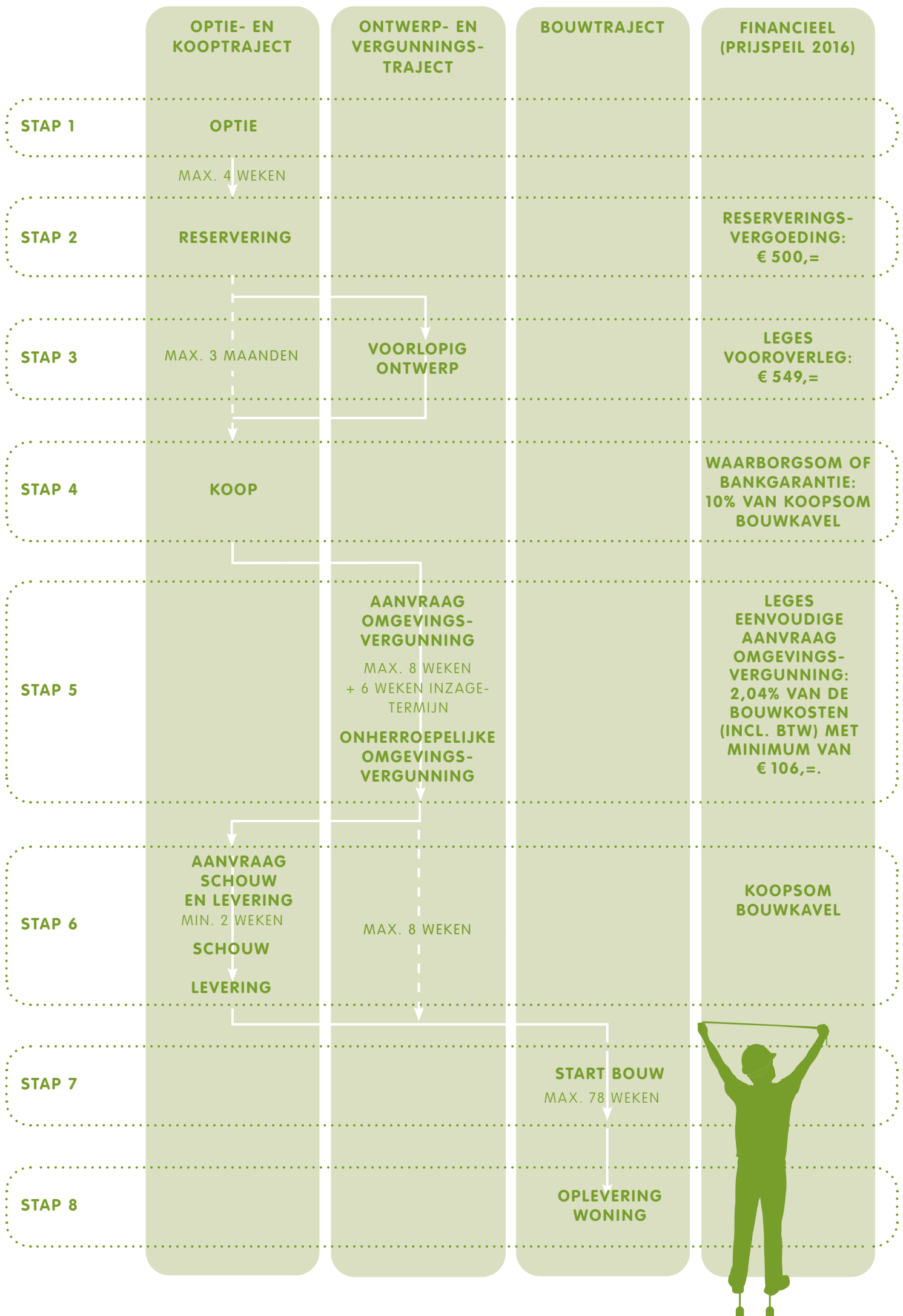
STAP 3 VOORLOPIG ONTWERP

Indienen voorlopig ontwerp

Tijdens de termijn waarbinnen u de bouwka­vel van uw keuze gereserveerd heeft, dient u een [voorlopig ontwerp](#) voor uw woning in bij de kavelcoördinator. Het ontwerp voor uw woning moet voldoen aan de regels zoals opgenomen in dit kavelboek.

Vooroverleg

De kavelcoördinator zorgt ervoor dat het voorlopig ontwerp van uw woning wordt getoetst aan de geldende randvoorwaarden. Zo weet u voordat u tot koop over gaat of uw woonwensen gerealiseerd kunnen worden op de bouwka­vel van uw keuze. Onderdeel van deze toetsing is een [vooroverleg](#), waarbij uw ontwerp wordt getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan en aan de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit door het [Team Welstand](#). Voor het vooroverleg betaalt u leges.



Verlengen reservering

Is de termijn van 3 maanden te kort om alles te regelen? In overleg met de [kavelcoördinator](#) kunt u de termijn (mogelijk onder voorwaarden en tegen betaling van € 200 per maand) maximaal 3 maanden verlengen.

STAP 4 KOOP

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst tekent u voordat de reserveringstermijn is verlopen. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom voor de bouwka­vel, inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van de storting van dit bedrag kunt u ook een bankgarantie verstrekken.

Rentevergoeding

Wanneer de [levering](#) (eigendomsoverdracht) van de bouwka­vel binnen 5 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt, bent u de gemeente geen rentekosten verschuldigd. Bij [levering](#) na deze termijn betaalt u 6% rente over de koopsom inclusief omzetbelasting (btw) op jaarbasis.

STAP 5 OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Het goedgekeurde [voorlopig ontwerp](#) werkt u (of uw [architect](#)) uit tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Alvorens u de aanvraag indient bij de [Omgevingsdienst Regio Arnhem \(ODRA\)](#) (www.omgevingsloket.nl), dient u de stukken in bij de kavelcoördinator voor een controle aan de afspraken uit de koopovereenkomst.

Verlening

Voor eenvoudige aanvragen geldt een beslistermijn van 8 weken vanaf de ontvangstdatum. Deze termijn kan één keer met 6 weken worden verlengd. De ODRA bericht u wanneer de omgevingsvergunning is verleend en vervolgens betaalt u de verschuldigde leges.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Wanneer de gemeente u een omgevingsvergunning verleent, kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat het besluit tot verlening is genomen bezwaar indienen. Als er geen bezwaren worden ingediend, heeft u na deze termijn een onherroepelijke omgevingsvergunning. Tijdens de bezwaarperiode kunt u wel alvast de volgende stap zetten: de aanvraag tot een [schouw](#) van uw kavel.

STAP 6 SCHOUW EN LEVERING

Aanvraag levering en schouw

Wanneer u zicht heeft op wanneer u de kavel geleverd wilt hebben kunt u een afspraak voor de eigendomsoverdracht inplannen. Minimaal twee weken van tevoren neemt u hiervoor zelf contact op met de [notaris](#). En voordat de bouwka­vel aan u geleverd kan worden dient een schouw plaats te vinden. Minimaal één week van tevoren neemt u contact op met de [kavelcoördinator](#) om die schouw in te plannen.

Schouw

Tijdens de schouw gaat u samen met de kavelcoördinator van de gemeente de bouwka­vel en de staat van het openbaar gebied eromheen controleren. Bij voorkeur is uw aannemer hier ook bij aanwezig. Voorafgaand aan de schouw laat de gemeente de hoekpunten van de bouwka­vel uitzetten, zodat u exact kunt zien wat de grenzen zijn.

Levering

Als u de omgevingsvergunning hebt kan de kavel worden geleverd. Die levering, oftewel de eigendomsoverdracht van de bouwka­vel, vindt plaats bij de notaris. Op dat moment betaalt u de koopsom voor de bouwka­vel, inclusief de eventueel verschuldigde rentevergoeding. De betaalde waarborgsom wordt met de koopsom verre­kend. De gemeente betaalt de notariskosten ten behoeve van de levering.

STAP 7 BOUW

Wanneer de bouwka­vel uw eigendom is en een omgevingsvergunning is verleend, kunt u beginnen met de bouw. De start van de bouw meldt u bij de buiteninspecteur van de [ODRA](#). De bouwwerkzaamheden dienen ononderbroken te worden voortgezet en na 1,5 jaar moet de woning klaar zijn voor bewoning.

STAP 8 OPLEVERING WONING

De bouw is afgerond en u kunt met trots uw intrek nemen in de door u zelf ontwikkelde woning. U meldt de oplevering bij de bouwinspecteur van de ODRA. Tijd om te genieten van uw nieuwe thuis in Gaardenhage!

Bij zelf bouwen komen veel termen, woorden en begrippen kijken die niet iedereen dagelijks gebruikt. Diverse termen zijn in dit kavelboek hebben een [afwijken-de kleur](#). Deze termen staan hiernaast voor u op een rij met een toelichting.



6 BEGRIPPENLIJST

Aan- en uitbouw

Een bouwwerk verbonden met een [hoofdgebouw](#) dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdbouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

Bijgebouw

Een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op dezelfde bouw-kavel gelegen hoofdgebouw.

Bouwvlak/Bouwzone

Het deel van de kavel waar de hoofdbebouwing en aan- en uitbouwen volgens de regels van het [bestemmingsplan](#) gebouwd mogen worden. Per kavel is de bouwzone weergegeven in de kaveltekeningen in de bijlage van dit kavelboek.

Hoofdgebouw/hoofdbebouwing

Een gebouw dat op een bouw-kavel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Levering (van de bouw-kavel)

De (juridische) levering van de bouw-kavel 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.

Schouw

Bij de schouw controleert u, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van uw bouw-kavel. De grenzen van de kavel zijn van te voren duidelijk aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen piketpaaltjes. Daarna ondertekenen beide partijen het proces-verbaal waarin de conclusies van de schouw worden genoteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouw-kavel bij de notaris. Tijdens de schouw wordt samen met u het openbaar gebied in de buurt van uw kavel geïnspecteerd. Als er schade ontstaat door bouwverkeer voor uw woning, bent u daarvoor verantwoordelijk.

Sonderingsonderzoek

Door middel van een sonderingsonderzoek, of ook wel genoemd een funderings- of geohydrologisch onderzoek, kan de ligging van de dragende grondlaag worden bepaald. Meestal betreft deze dragende grondlaag een stevig zandpakket. Op basis van deze informatie kan het draagvermogen van de bodem worden bepaald en op welke wijze de woning gefundeerd kan worden.

Vloerpeil

De hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil (NAP).

Voorlopig Ontwerp

Een globale uitwerking van uw programma van eisen in een ontwerp van gevels en plattegronden en een situatietekening.

Vooroverleg

Door uw Voorlopig Ontwerp in te dienen bij de gemeente ten behoeve van een vooroverleg, kunt u in een vroegtijdig stadium laten toetsen of uw plan kansrijk en vergunbaar is. Uw plannen worden in dit kader getoetst aan het bestemmingsplan en aan het beeldkwaliteitsplan door het [Team Welstand](#). De uitkomst is geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Bij het vooroverleg is sprake van een ambtelijke toets, er vindt geen bestuurlijk overleg plaats. Voor het indienen en afhandelen van een vooroverleg bent u leges verschuldigd.

Welstandsnota

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Een welstandsnota regelt de welstandsaspecten van de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwplannen. Gaardenhage betreft een ontwikkelingsopgave en in de Welstandsnota 2015 is geregeld dat het beeldkwaliteitsplan als kwaliteitskader geldt zolang dit project niet is afgerond.

7 BETROKKEN PARTIJEN

De verschillende betrokken partijen zijn ook met een *afwijkende kleur* aangegeven en staan hieronder op een rij met een toelichting.

Architect

Een architect brengt uw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van een woning die uw thuis wordt. U kunt een architect vinden op www.bna.nl. Bouwen onder architectuur is niet verplicht, maar wordt wel zeer op prijs gesteld.

Kavelcoördinator

De kavelcoördinator is de persoon bij wie u terecht kunt met al uw vragen over de bouwkavels voor particulieren die de gemeente Arnhem verkoopt. Alle bouwkavels staan op www.vastgoedplein.nl. Heeft u vragen over de kavels in Gaardenhage dan kunt u deze mailen naar kavelsgaardenhage@arnhem.nl of u kunt bellen met het Vastgoedplein: 026-377 5522.

Notaris

Bedoeld wordt hier de notaris van de gemeente. Dat is het kantoor Dirkzwager advocaten & notarissen te Arnhem. Voor contactgegevens zie www.dirkzwager.nl.

Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA)

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is de uitvoeringsorganisatie voor meerdere taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving voor diverse gemeenten in de regio Arnhem. Voor het verlenen van een *omgevingsvergunning* is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag, maar de gemeente Arnhem geeft de ODRA opdracht om de afhandeling van aanvragen namens de gemeente uit te voeren. Voor contactgegevens zie www.odra.nl.

Vastgoedplein

Het Vastgoedplein is een platform waarop de gemeente Arnhem haar bouwkavels en panden te koop of te huur aanbiedt. Een sleutelrol is hierbij weggelegd voor de website, www.vastgoedplein.nl, waarop al het aanbod staat. Ook is er een fysieke plek in het stadskantoor van de gemeente Arnhem aan de Eusebiusbuitensingel 53, waar u op afspraak terecht kunt voor informatie. De *kavelcoördinatoren* zijn werkzaam bij het Vastgoedplein.

Team Welstand

Het Team Welstand is een ambtelijke commissie die is aangewezen om bouwplannen namens het college van burgemeester en wethouders te toetsen aan de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Deze eisen zijn opgenomen in de *welstandsnota*. Voor Gaardenhage in het beeldkwaliteitsplan.

DE BOUWKAVELS



#9 - 1.287 m²

#24 - 1.285 m²

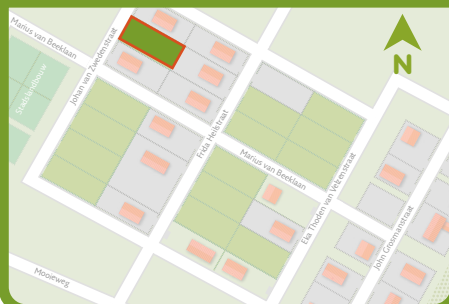
#25 - 1.288 m²

#26 - 1.287 m²

#27 - 1.288 m²

#30 - 1.285 m²

KAVEL#9



Adres: Johan van Zwedenstraat 3

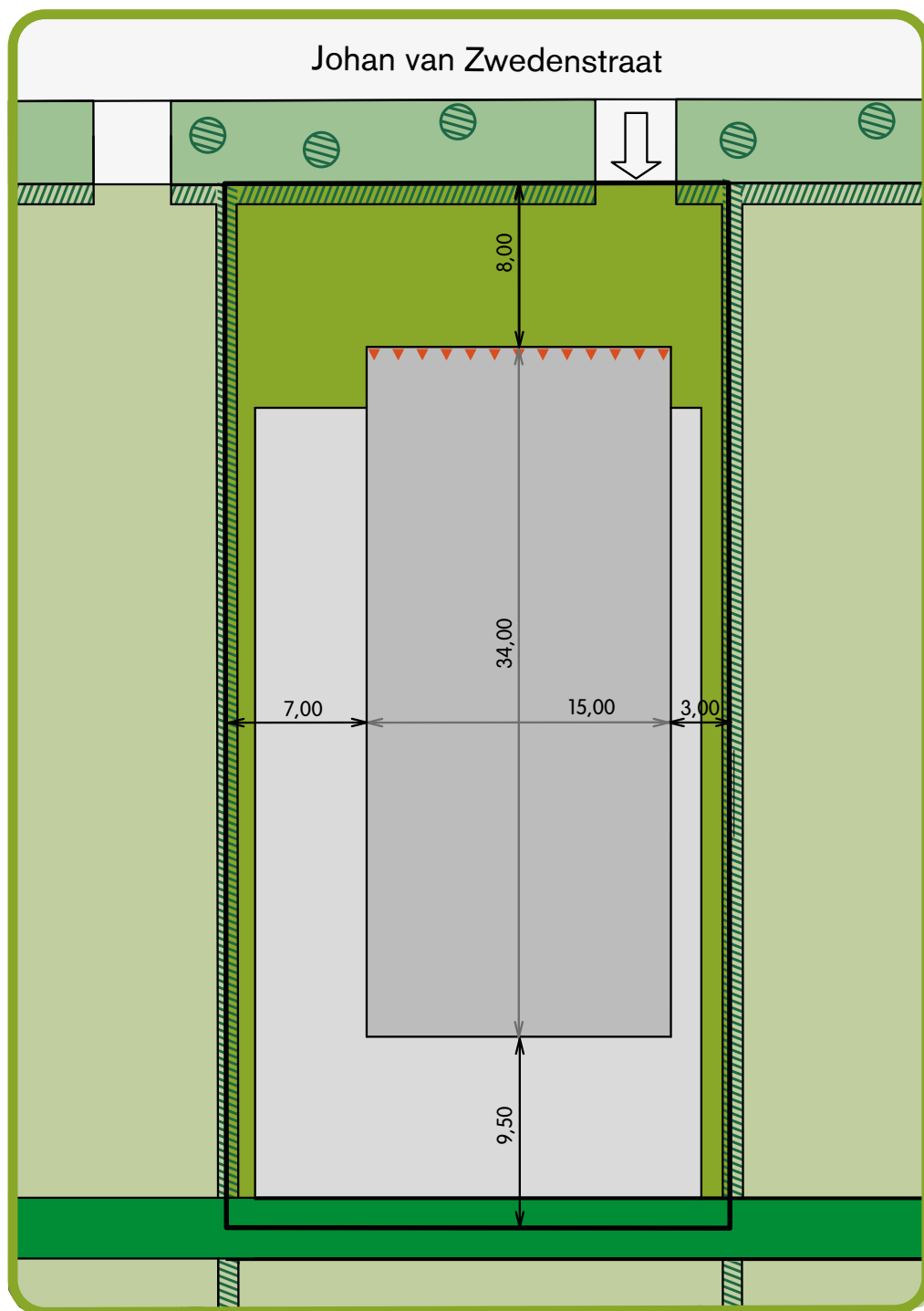
Oppervlakte: ca. 1.287 m²

Prijs: € 404.482,= VON

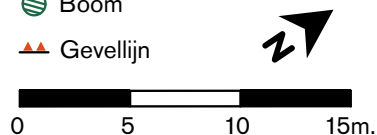
Bestemming: vrijstaande woning

Verkoper: Gemeente Arnhem

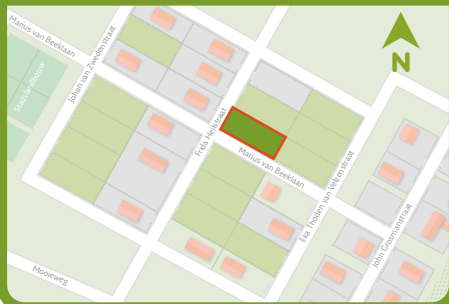
E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



- Kavel
- Bouwzone
- Zone bijgebouwen (393 m²)
- Tuin
- Openbaar groen
- Houtsingel
- Mandelige strook
- Inrit
- Haag
- Boom
- Gevellijn



KAVEL#24



Adres: Frida Heilstraat 11

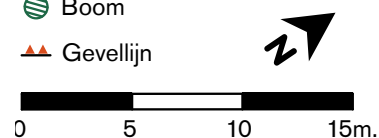
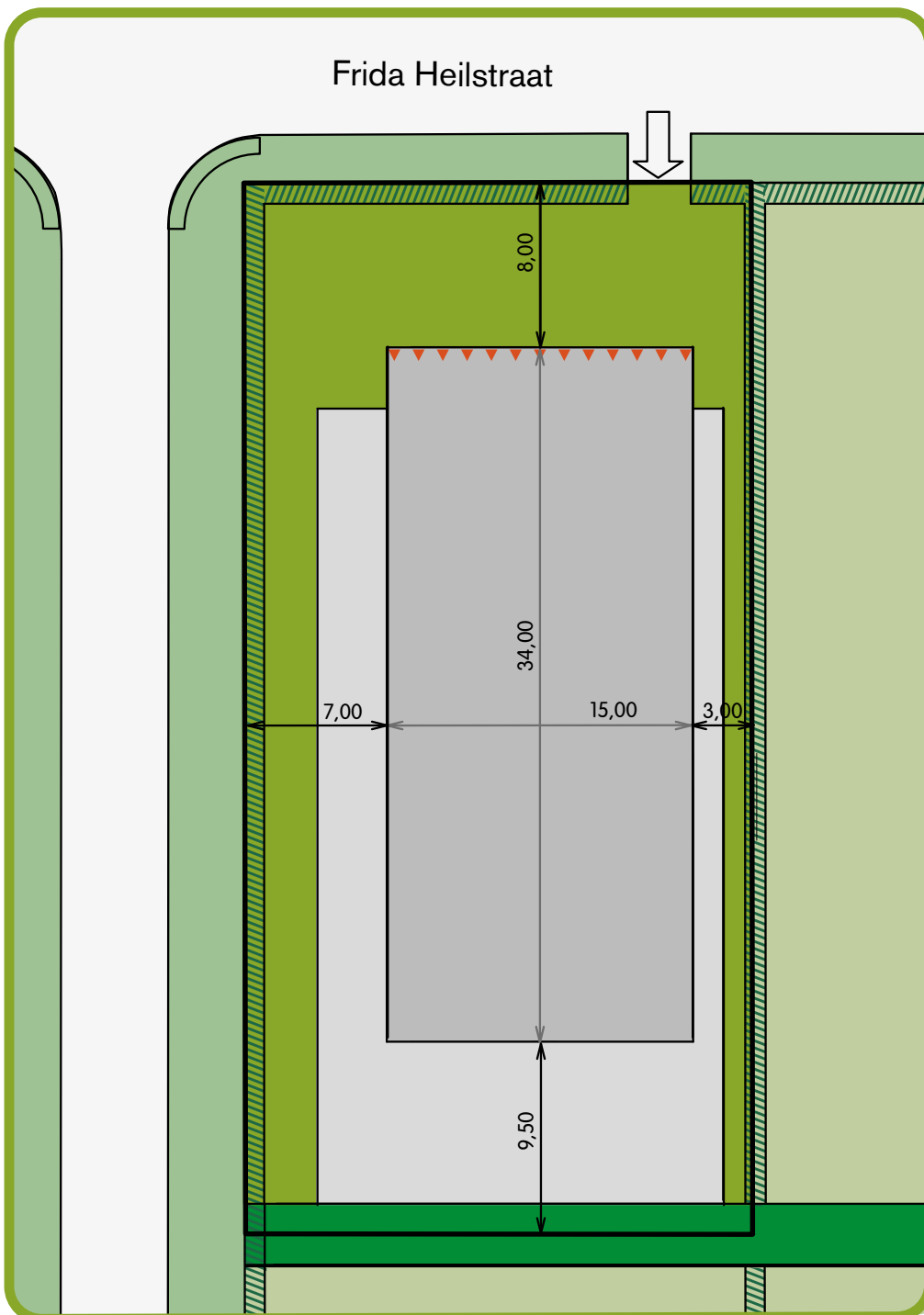
Oppervlakte: ca. 1.285 m²

Prijs: € 404.482,= VON

Bestemming: vrijstaande woning

Verkoper: Gemeente Arnhem

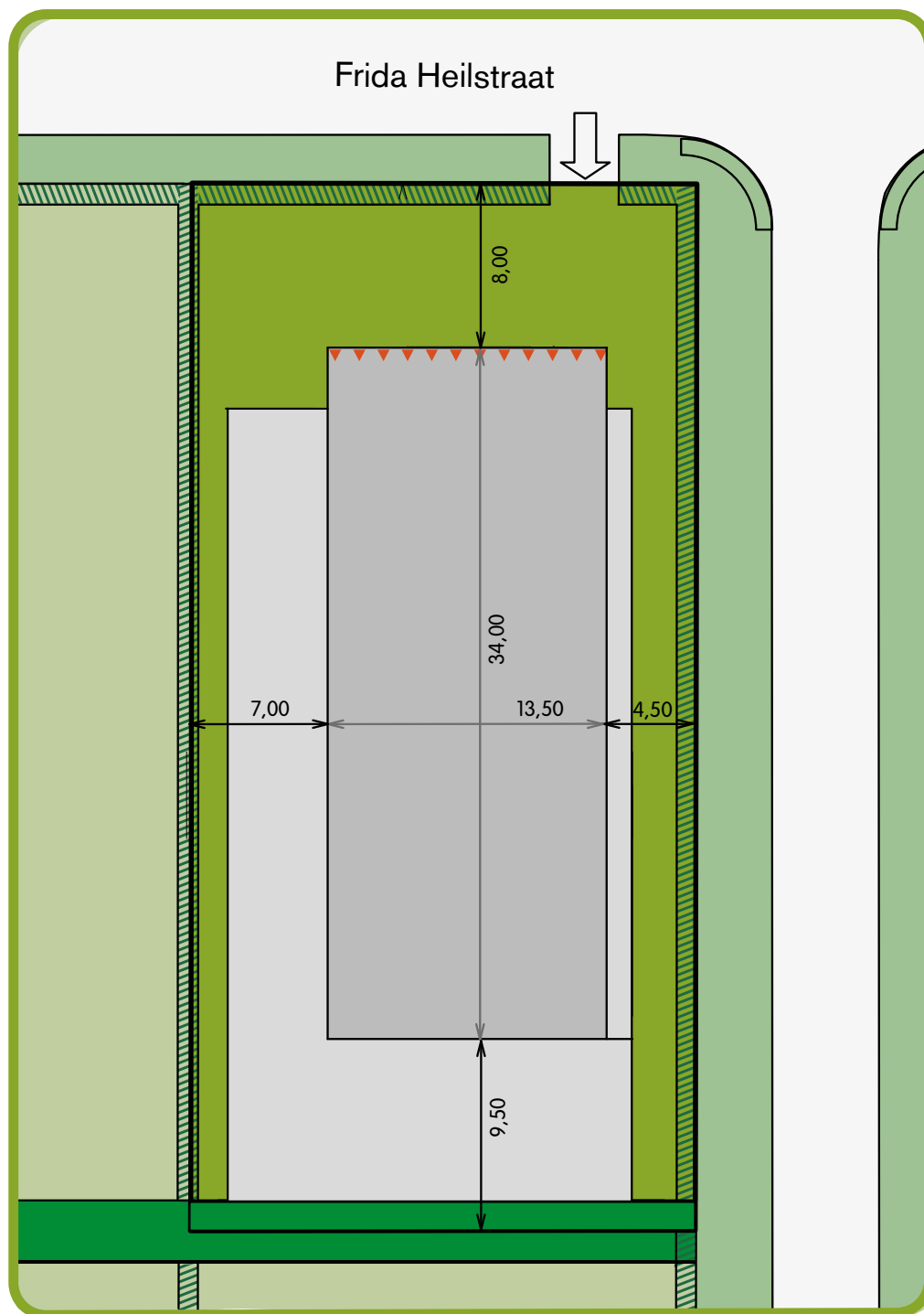
E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



KAVEL#25



Adres: Frida Heilstraat 16
Oppervlakte: ca. 1.288 m²
Prijs: € 404.730,= VON
Bestemming: vrijstaande woning
Verkoper: Gemeente Arnhem
E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



- Kavel
- Bouwzone
- Zone bijgebouwen (381 m²)
- Tuin
- Openbaar groen
- Houtsingel
- Mandelige strook
- Inrit
- Haag
- Boom
- Gevellijn

0 5 10 15m.

KAVEL#26



Adres: Frida Heilstraat 14

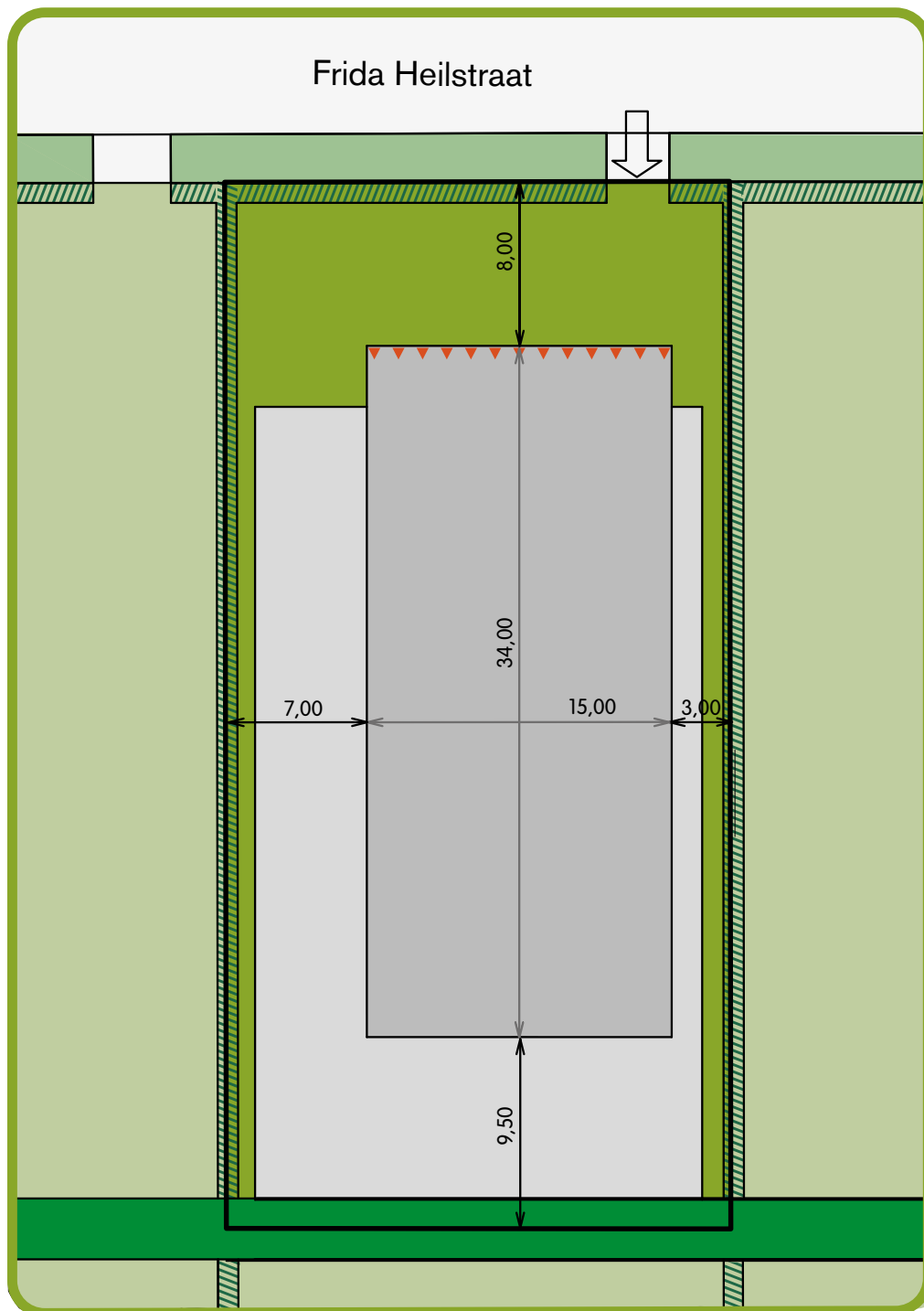
Oppervlakte: ca. 1.287 m²

Prijs: € 404.646,= VON

Bestemming: vrijstaande woning

Verkoper: Gemeente Arnhem

E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



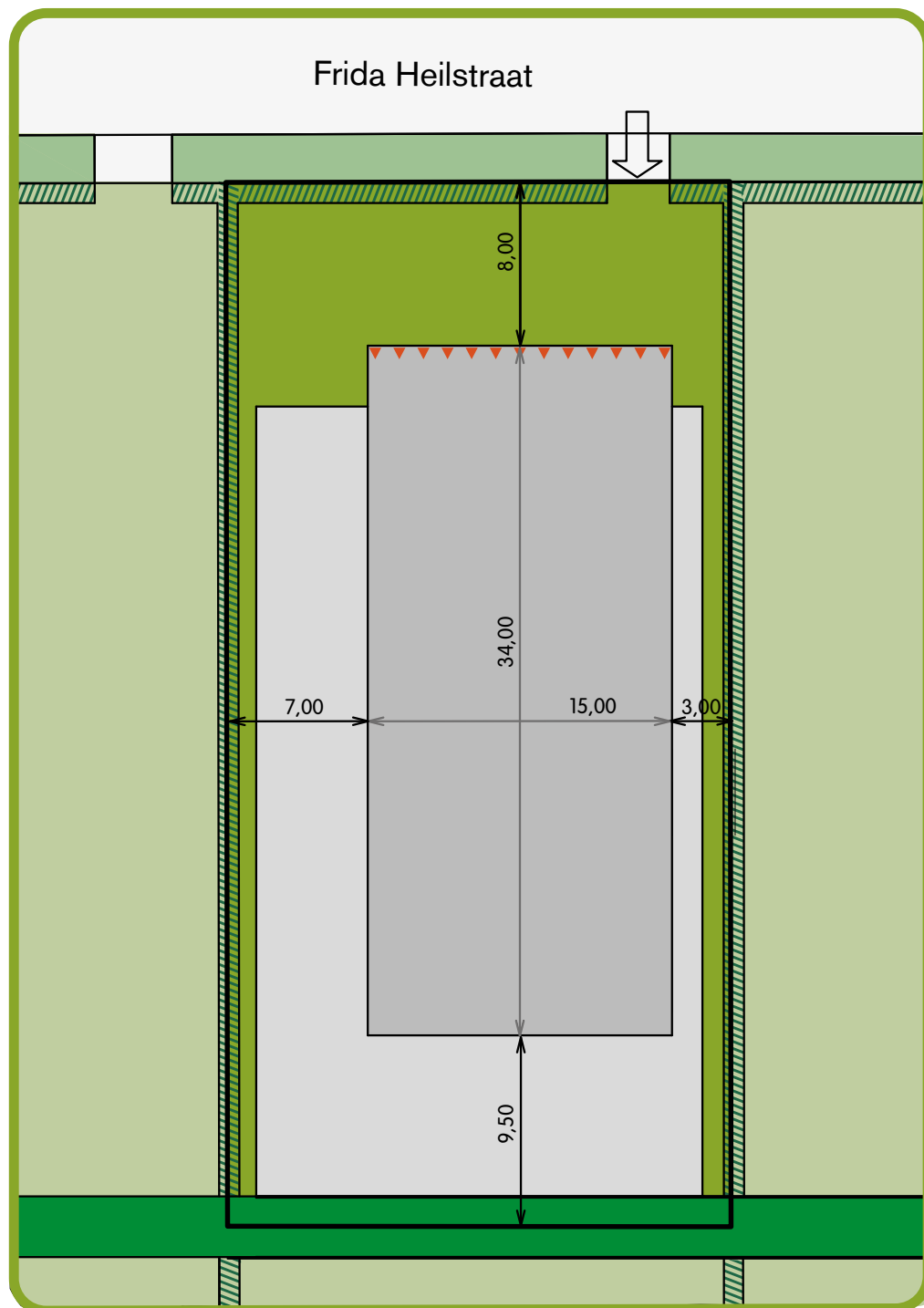
- Kavel
- Bouwzone
- Zone bijgebouwen (393m²)
- Tuin
- Openbaar groen
- Houtsingel
- Mandelige strook
- Inrit
- Haag
- Boom
- Gevellijn



KAVEL#27



Adres: Frida Heilstraat 12
Oppervlakte: ca. 1.288 m²
Prijs: € 404.730,- VON
Bestemming: vrijstaande woning
Verkoper: Gemeente Arnhem
E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



- Kavel
- Bouwzone
- Zone bijgebouwen (393m²)
- Tuin
- Openbaar groen
- Houtsingel
- Mandelige strook
- Inrit
- Haag
- Boom
- Gevellijn

0 5 10 15m.

KAVEL#30



Adres: Eka Thoden van Velzenstraat 6

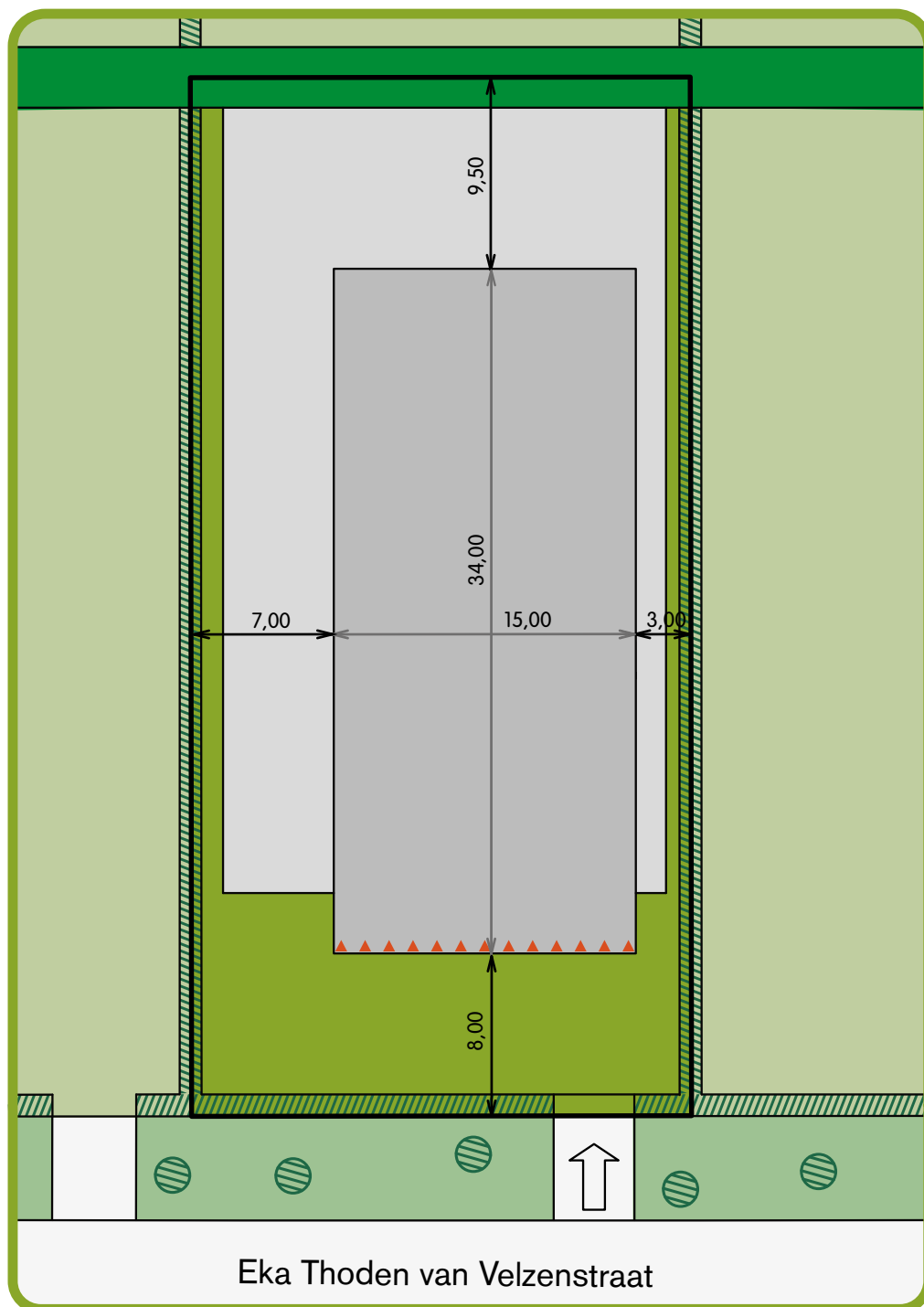
Oppervlakte: ca. 1.285 m²

Prijs: € 404.482,= VON

Bestemming: vrijstaande woning

Verkoper: Gemeente Arnhem

E-mailadres: kavelsgaardenhage@arnhem.nl



- Kavel
- Bouwzone
- Zone bijgebouwen (393 m²)
- Tuin
- Openbaar groen
- Houtsingel
- Grasbetontegels
- Inrit
- Haag
- Boom
- Gevellijn

0 5 10 15m.

DISCLAIMER

De tekst van dit kavelboek betreft een uitwerking van de regels en verplichtingen die op zelf bouwen in Gaardenhage, deelgebied De Hagen van toepassing zijn. Aan de tekst of de gebruikte afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Als dit kavelboek afwijkt en/of onvolledig is ten opzichte van de vermelde documenten, dan gaat het desbetreffende document voor. Alle in dit kavelboek genoemde bedragen zijn onder voorbehoud.

De informatie in dit kavelboek is met zorg samengesteld. Mocht er desondanks sprake van zijn dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is, dan kan de gemeente Arnhem hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden.

De meest recente versie van dit kavelboek Gaardenhage vindt u op www.vastgoedplein.nl/gaardenhage





GAARDEN



HAGE

KAVELBOEK - DEELGEBIED DE HAGEN

OP VAKANTIE BENT ALSOE JE THUIS WONEN

Het vrolijke gezang van een merel in de beukenhaag, het geruis van de wind door de bomen, in de verte het geluid van een paar spelende kinderen, maar verder niets...

Bent u op vakantie? Nee, u bent thuis. Thuis op een unieke plek: uw eigen moderne, ruime villa in Gaardenhage. Een oase van ruimte en rust.



 **Arnhem**
GEMEENTE

VASTGOEDPLEIN.NL/GAARDENHAGE