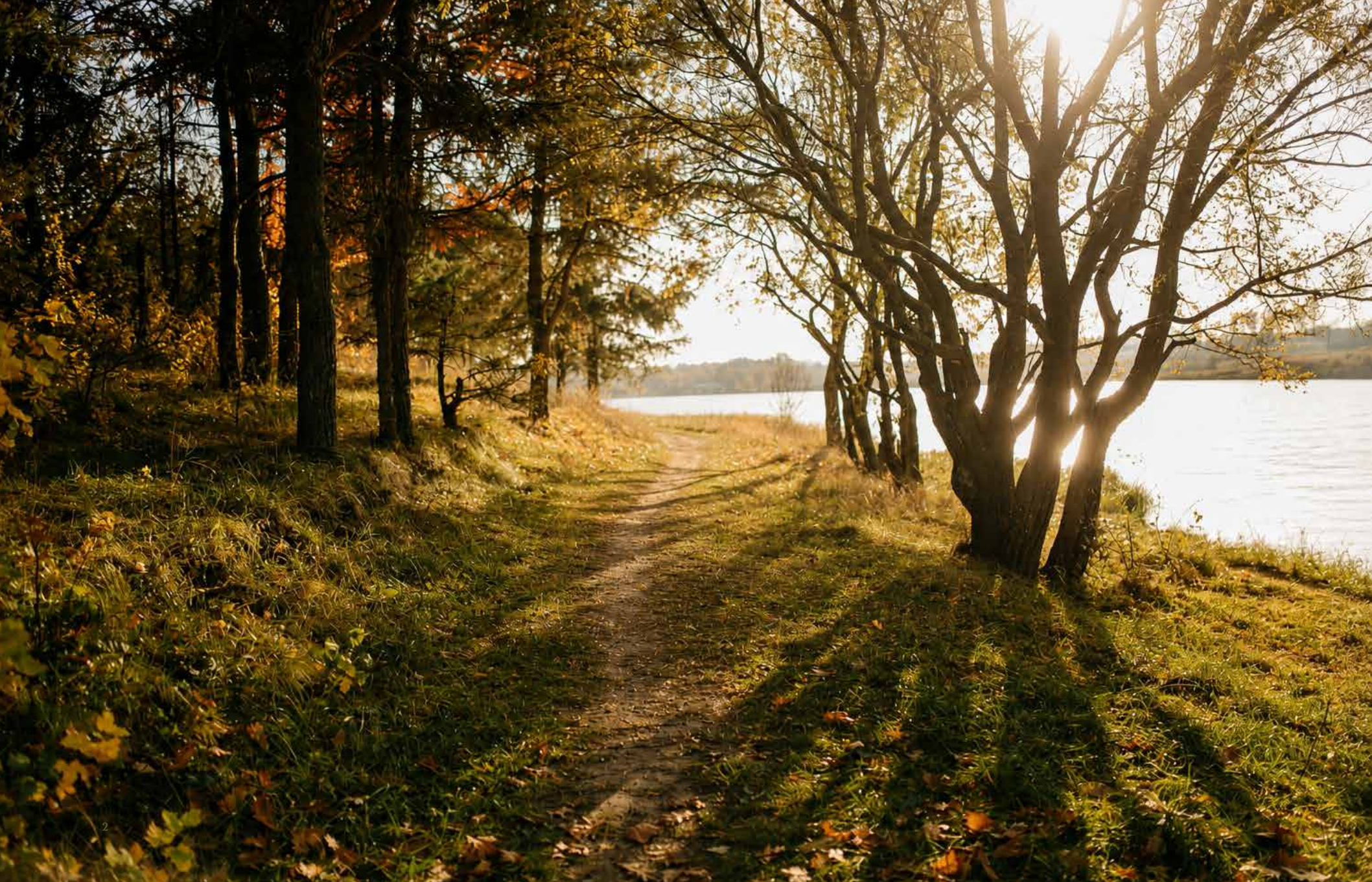


FASE 2

ZEVEN BIJZONDERE KAVELS IN SCHUYTGRAAF



Inhoudsopgave

1	**Kruidenhorst in Schuytgraaf – weids wonen**	**4**
	Zelf je huis bouwen in Goudkruid? Dat kan!	**5**
	Wonen in Goudkruid ~ fase 2	**6**
2	**Wat mag je bouwen?**	**8**
	Ontwerp en bouw: regels en afspraken	**9**
	Parkeren, entree en aansluitingen	**14**
	Verkoop en gebruik: regels en afspraken	**16**
	En verder...	**18**
	Duurzaam en toekomstbestendig bouwen	**19**
	Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur	**20**
	Kavelprijzen en beschikbaarheid	**22**
	Een kavel kopen: loting, stappenschema en fasering	**24**
3	**Begrippenlijst**	**26**
4	**Colofon**	**30**

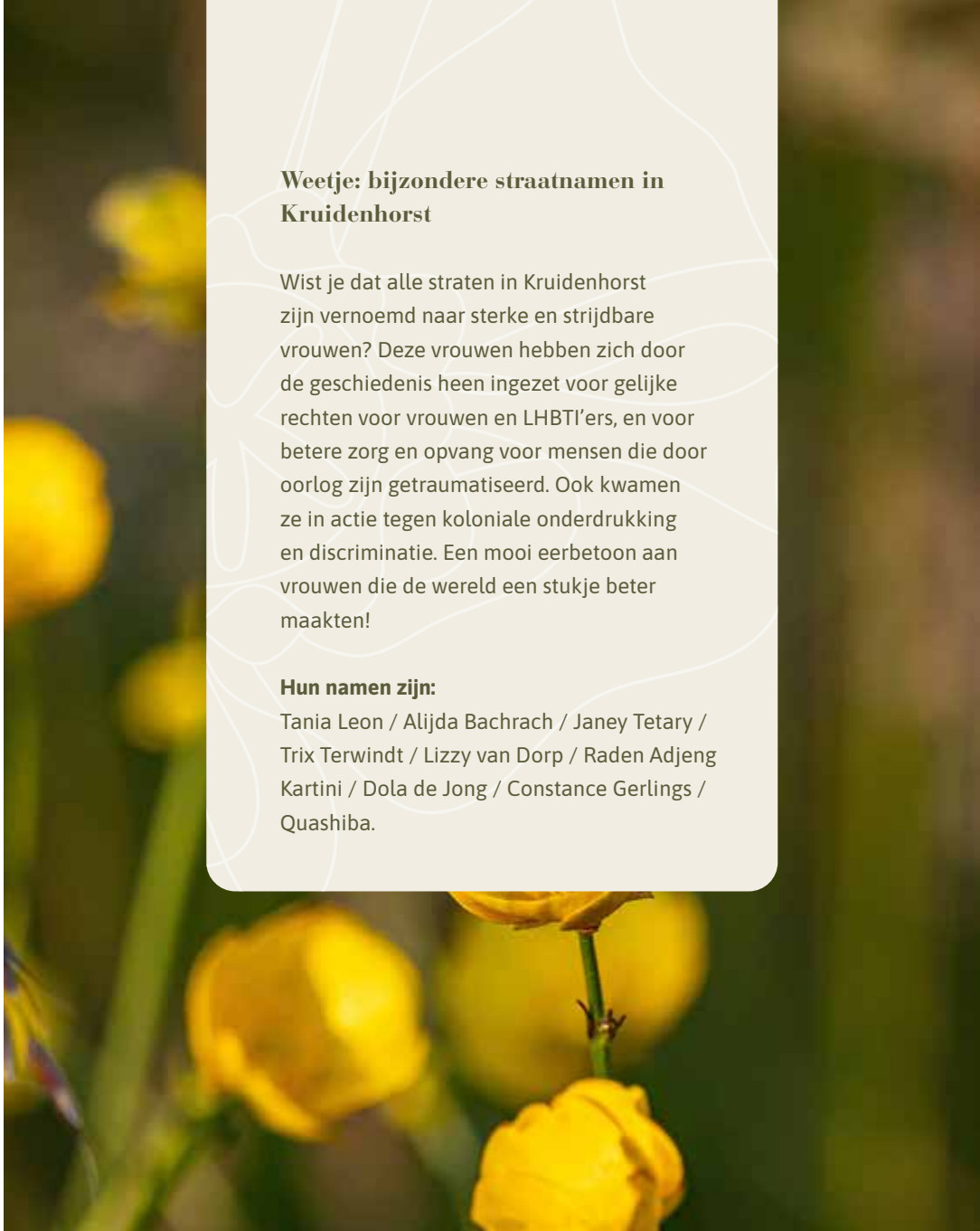
*In deze brochure worden specifieke begrippen gebruikt. Deze staan **goud**, vetgedrukt en cursief in de tekst. In de begrippenlijst op pagina 26 lees je daar meer over.*

Kruidenhorst in Schuytgraaf – weids wonen

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

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

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



Weetje: bijzondere straatnamen in Kruidenhorst

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

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

Zelf je huis bouwen in Goudkruid? Dat kan!

Voor de particuliere bouw zijn binnen Kruidenhorst in totaal 21 kavels beschikbaar onder de naam Goudkruid. De uitgifte van de veertien kavels in de eerste fase heeft begin 2026 plaatsgevonden.

In deze brochure staat alle informatie over de verkoop van de zeven kavels in fase 2. Deze ruime kavels zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinswoningen.

Waar liggen de kavels?
Kavel 15 ligt aan de Alijda Bachrachsingel, grenzend aan de groene noordelijke rand van de wijk. Aan de zuidzijde van Kruidenhorst ligt kavel 16, aan de Dola de Jongweg. Kavels 17 tot en met 21 liggen aan de westzijde, aan de Vogelenzangsestraat.

De meest actuele informatie over de verkoop van de kavels Goudkruid staat altijd op de gemeentelijke website www.vastgoedplein.nl/goudkruid2. Vragen over de kavels stel je aan de *Kavelcoördinator*.

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



Wonen in Goudkruid ~ fase 2

In Goudkruid fase 2 zijn zeven ruime kavels beschikbaar. De grootte van de kavels verschilt van maar liefst 703 m² tot wel 1099 m². Alle kavels zijn geschikt voor een moderne, vrijstaande woning met veel ruimte rondom. De kavels zijn aansluitend op de kavels in fase 1 genummerd (kavel 15 tot en met 21).

Goed bereikbaar en groen wonen
De kavels in Goudkruid zijn goed bereikbaar. Met de fiets ben je zo bij Station Arnhem-Zuid, het winkelcentrum, basisscholen zoals De Salamander, en het sportpark Schuytgraaf. Via rustige paadjes wandel je richting de Drielsedijk of andere buurten van Schuytgraaf. De vele doorsteekjes aan de randen van de buurt nodigen uit tot het maken van een wandelrondje om de buurt. Onderweg kun je genieten van vogels en dieren zoals de bever!

Kavel 15 ligt aan de Alijda Bachrachsingel, een rustige straat die dicht bij de hoofdweg van Kruidenhorst ligt. Direct bij de kavel starten fiets- en wandelroutes richting de Achterstraat en het omliggende groen. Ideaal voor wie graag beweegt of gewoon geniet van een ommetje!

Aan de zuidrand van Kruidenhorst ligt de vrijliggende kavel 16 aan de Dola de Jongweg. Deze weg is doodlopend voor autoverkeer, maar met de fiets kun je de doorsteek maken naar de buurt Horstenhoogte. Naast de kavel ligt een speelplek voor kleine kinderen.

De vijf kavels aan het voor auto's doodlopende deel van de Vogelenzangsestraat liggen buiten de eigenlijke grenzen van het veld Kruidenhorst. Vanaf de Alijda Bachrachsingel is de straat alleen voor langzaam verkeer bereikbaar. Met de auto is de straat vanaf de Vogelenzangsestraat bereikbaar.

Dorps wonen met een moderne uitstraling
De buurt Kruidenhorst wordt omringd door een netwerk van watergangen, aansluitend aan het uiterwaardenlandschap en het Betuwse polderlandschap. De uitstraling van Kruidenhorst is door haar opzet dorps, maar ook eigentijds.

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

Kenmerkend voor de hele buurt is bovendien dat de woningen allemaal uniek zijn, maar toch in samenhang zijn gebouwd. In kleur en materiaalgebruik is voldoende variatie mogelijk.

Binnen Kruidenhorst worden verschillende woonsferen onderscheiden. De kavels aan de Alijda Bachrachsingel en de Vogelenzangsestraat liggen in de woonsfeer "wonen nabij de Achterstraat". De kavel aan de Dola de Jongweg ligt in de woonsfeer "wonen aan de rand". De voorwaarden aan de te bouwen woning aan de Dola de Jongweg zijn hierdoor soms anders dan die van de overige te bouwen woningen. Meer informatie over de opzet van Kruidenhorst lees je in het Ruimtelijk Raamwerk Schuytgraaf veld 1 en vind je op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.





Wat mag je bouwen?

In Goudkruid ~ fase 2 is plek voor 7 vrijstaande woningen op ruime kavels. Je hebt veel vrijheid om te bepalen hoe jouw huis eruit komt te zien en hoe het wordt ingedeeld. Er zijn wel regels en afspraken waaraan je je moet houden.

Er zijn algemene regels voor het bouwen van woningen. Denk aan de wetgeving zoals het ***Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)*** – dat heette eerder het bouwbesluit. De meeste bouwregels voor Goudkruid staan in het ***Omgevingsplan***. Daarin staat ook het Ruimtelijk Raamwerk Schuytgraaf Veld 1, waarin onder meer de gewenste uitstraling van de woningen wordt beschreven.

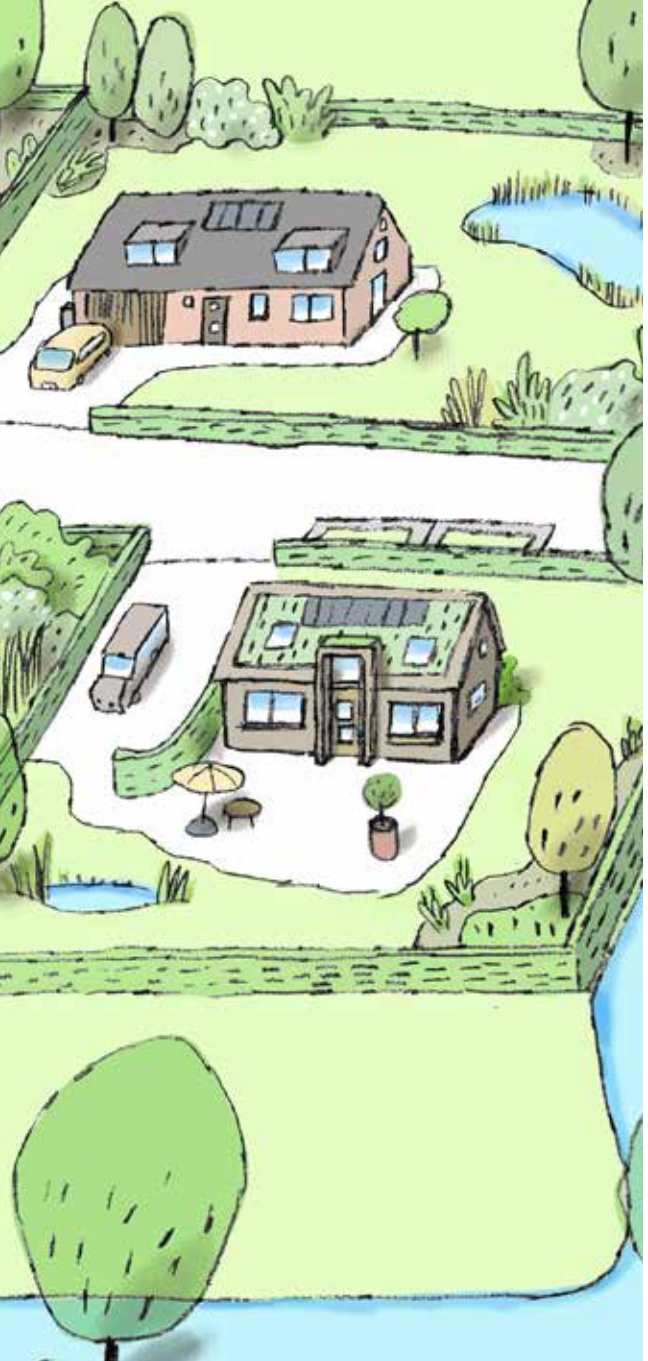
Daarnaast kunnen er voor een kavel nog extra afspraken in de koopovereenkomst staan.
En uiteindelijk beoordeelt de Commissie Omgevingskwaliteit (of een vertegenwoordiger daarvan) het ontwerp.

In deze brochure geven we een korte samenvatting en uitleg van de regels en afspraken. Uiteindelijk worden ze allemaal vastgelegd in de koopovereenkomst.

Wil je meer weten? Kijk dan op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2** voor de (concept-) koopovereenkomst en meer informatie over de regels.



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

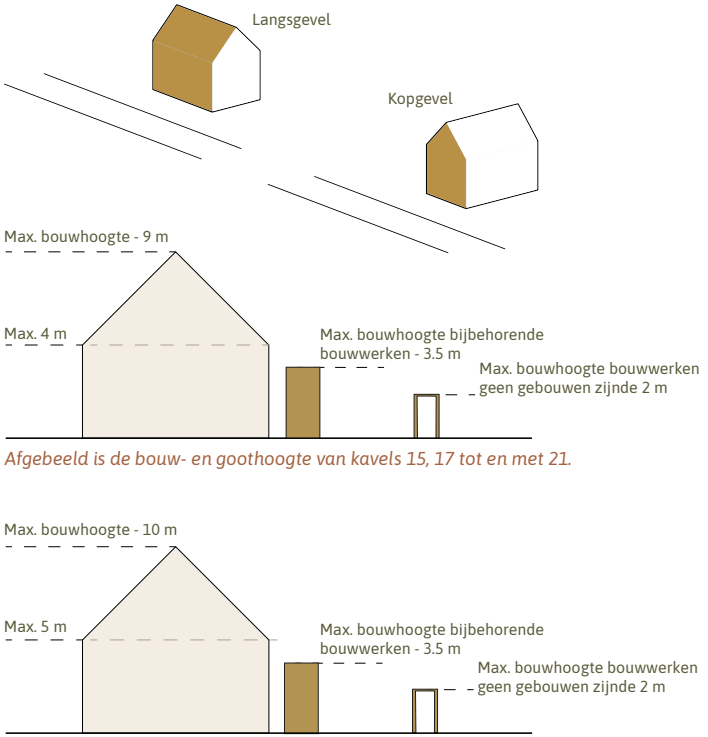


Ontwerp en bouw: regels en afspraken

De regels en afspraken voor de kavels 15 tot en met 21 zijn in het kort hieronder weergegeven. Let op: soms wijken de regels/afspraken voor kavel 16 af van die voor de overige kavels. Dat is omdat deze kavel in een ander sfeerdeel van het Kruidenhorst ligt. Hier zijn dan andere (beeldkwaliteits-)eisen van toepassing.

De kavel en de bebouwing

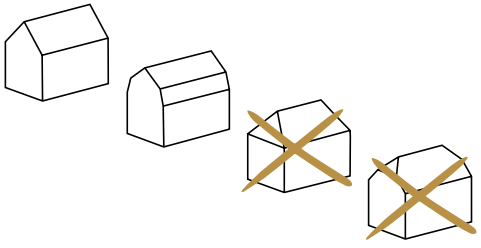
- De kavels hebben een woonbestemming.
- Op elke kavel mag maximaal één woning worden gebouwd.
- De woning is gericht/georiënteerd op de straat. De gevel aan de straatzijde kan zowel een kop- als een langsgevel zijn. De voordeur kan zowel in de voorgevel als in de zijgevel van het bouwwerk worden geplaatst.
- Bouwhoogte en goothoogte:
  - **kavel 15, 17 tot en met 21:**
    - De woning heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.
    - De woning bestaat uit 1 of 1,5 laag met kap.
  - **kavel 16:**
    De woning heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 5 meter.



Afgebeeld is de bouw- en goothoogte van kavels 15, 17 tot en met 21.

Afgebeeld is de bouw- en goothoogte van kavel 16.

- De vorm van de kap is in basis een eenvoudig zadeldak. Een mansardekap is toegestaan, schilddak of wolfskap zijn dat niet.



- Het is mogelijk een kruipruimte, kelder, souterrain of iets dergelijks te realiseren. In verband met de vaak hoge grondwaterstand in Schuytgraaf wordt dit echter afgeraden. Houd bij realisatie ervan rekening met hoge bijkomende kosten in verband met de voor de plaatselijke situatie benodigde zware constructie. Ook de kosten voor afvoer van grond komen voor eigen rekening.

- De ligging van de woning op de kavel is vrij. Voor kavels 15, 17 tot en met 21 geldt wel dat een deel van de kavels niet mag worden bebouwd met ***vergunningplichtige objecten***. Dit gaat om de stroken van drie meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Deze zijdelingse perceelsgrens is ingetekend op de uitgiftetekeningen van de kavels. Deze tekeningen vind je op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

- Naast de ***hoofdbebouwing*** mogen er ook nog ***bijbehorende bouwwerken*** op de kavel worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen soms ***vergunningvrij*** worden gebouwd. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

- Voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken geldt de bepaling over de bovengenoemde drie-meter-strook dus niet.

- De bouwhoogte van ***bouwwerken, geen gebouwen zijnde***, bedraagt maximaal 2 meter.

- Garages worden waar mogelijk vrij van het hoofdgebouw gebouwd.

- Voor kavels 15, 17 tot en met 21 verschilt het maximale bouwoppervlak en -volume van het ***hoofdgebouw*** per kavel. Dat hangt samen met de oppervlakte van de kavel:

Oppervlakte kavel in m^2	Max. te bouwen oppervl. in m^2	Max. bouw-volume in m^3	Van toe-passing op kavelnr:
450 - 600	120	940	-
600 – 800	150	1.170	15, 19, 20, 21
800 >	180	1.555	17, 18

- Voor kavel 16 geldt dat het bebouwd oppervlak maximaal 60% van het totale oppervlak van de kavel mag bedragen. De genoemde drie-meter-stroken zijn op deze kavel niet van toepassing.

Het ontwerp[1]

- De woning wordt bij voorkeur onder architectuur gebouwd: de woning wordt door je eigen architect specifiek voor deze locatie ontworpen.

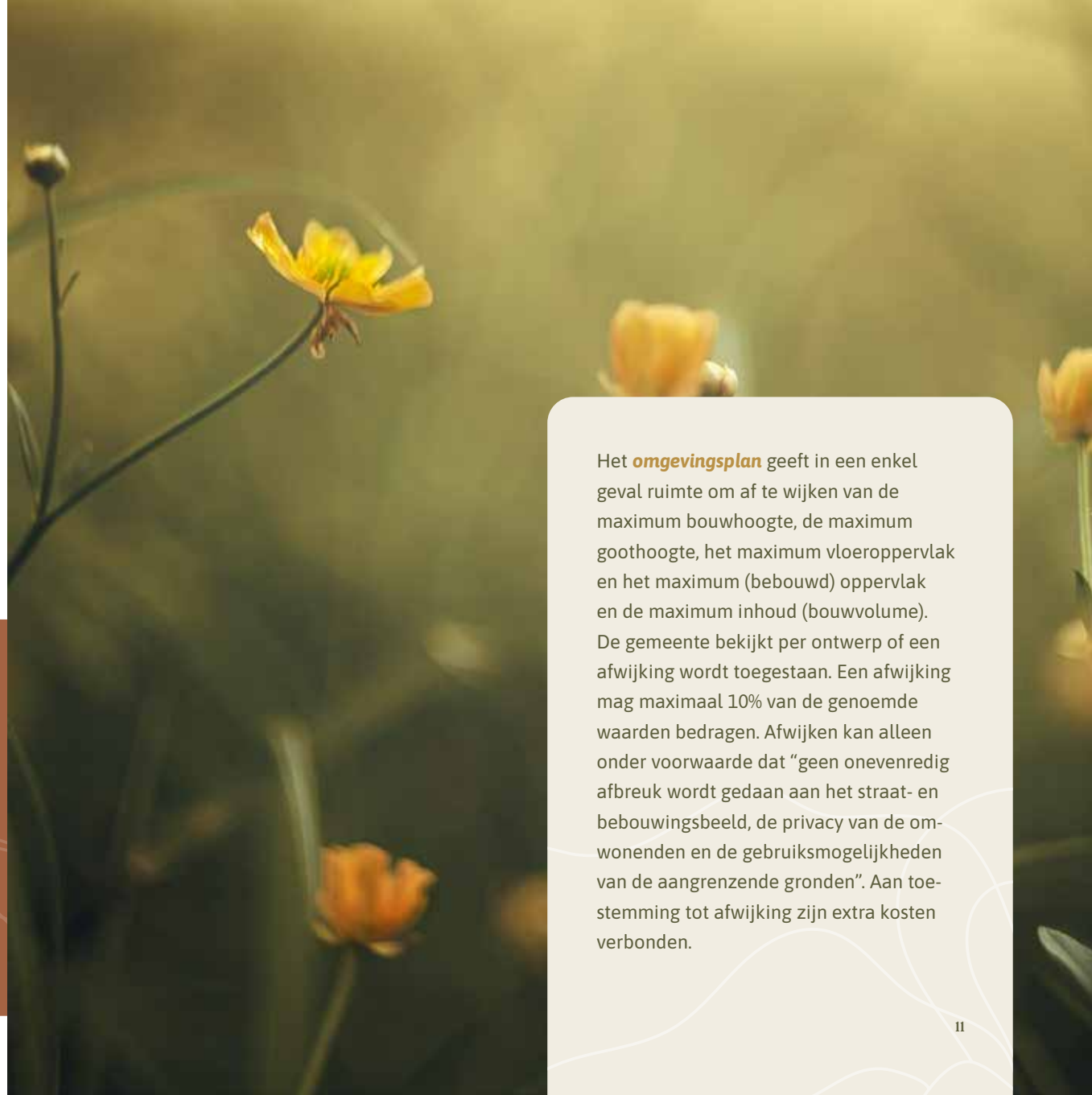
- Het karakter van de woning is informeel, eenvoudig en functioneel in uitstraling. Het uitgangspunt voor het gewenste eenduidige volume is de kindertekening van een huis met kap.

[1]. *De tekst over het ontwerp is een samenvatting van de tekst in het Ruimtelijk Raamwerk. Voor een goed ontwerp is het raadzaam de volledige tekst goed door te lezen. Het Ruimtelijk Raamwerk staat op* **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**. *Dit mag het woon- en leefklimaat van de omgeving én de parkeerdruk niet aantasten*

- Het ontwerp van de woning is modern en eigentijds, met het dorp als inspiratie. Het grijpt niet terug op eerdere bouwstijlen (niet historiserend bouwen).
- De toe te passen bouwmaterialen zijn zoveel mogelijk duurzaam, natuurlijk en niet giftig.
- De woning wordt uitgevoerd in aardse kleuren.
- Bij de bouw van de woning moeten natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Meer informatie over dit onderwerp lees je op pagina 20.

Niet historiserend bouwen?

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



Het ***omgevingsplan*** geeft in een enkel geval ruimte om af te wijken van de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum vloeroppervlak en het maximum (bebouwd) oppervlak en de maximum inhoud (bouwvolume). De gemeente bekijkt per ontwerp of een afwijking wordt toegestaan. Een afwijking mag maximaal 10% van de genoemde waarden bedragen. Afwijken kan alleen onder voorwaarde dat “geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van de omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”. Aan toestemming tot afwijking zijn extra kosten verbonden.











Parkeren, entree en aansluitingen

- Op elke kavel is parkeerruimte voor minimaal één en maximaal twee vierwielige voertuigen (auto's). Dit kunnen één of twee parkeerplaatsen op de kavel zijn, of een garage met parkeergelegenheid op de bijbehorende oprit.

- Aan de Vogelenzangsestraat realiseert elke kavel één inrit van maximaal vier meter breed. Voor de kavel aan de Alijda Bachrachsingel (kavel 15) gelden afwijkende afspraken over de inrit (zie "bijzonderheden kavel 15"). De inrit van de kavel aan de Dola de Jongstraat (kavel 16) ligt aan de oostzijde van de kavel en heeft een breedte van circa 3 meter.

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt. Uitgangspunt is de opvang van een neerslaghoeveelheid van 40 mm/m²/uur.

- Overtollig hemelwater wordt bovengronds, op straatniveau afgevoerd op het openbaar gebied.

- De verschillende aansluitpunten voor NUTS-voorzieningen (stroom, water, data, stadsverwarming) en riolering liggen aan de voorzijde van de kavel, aan de straatzijde in de openbare ruimte. Bouw- en/of huisaansluitingen op NUTS-voorzieningen vraag je aan via de website **mijnaansluiting.nl**. Gezien de doorlooptijd van de benodigde NUTS-voorzieningen kan het zijn dat voorafgaand aan de bouw het eventuele stroomnet nog niet is gerealiseerd.

- De woning moet worden aangesloten op de stadsverwarming. Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten. Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Hiervoor is een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. Er is een aansluitplicht voor stadswarmte.

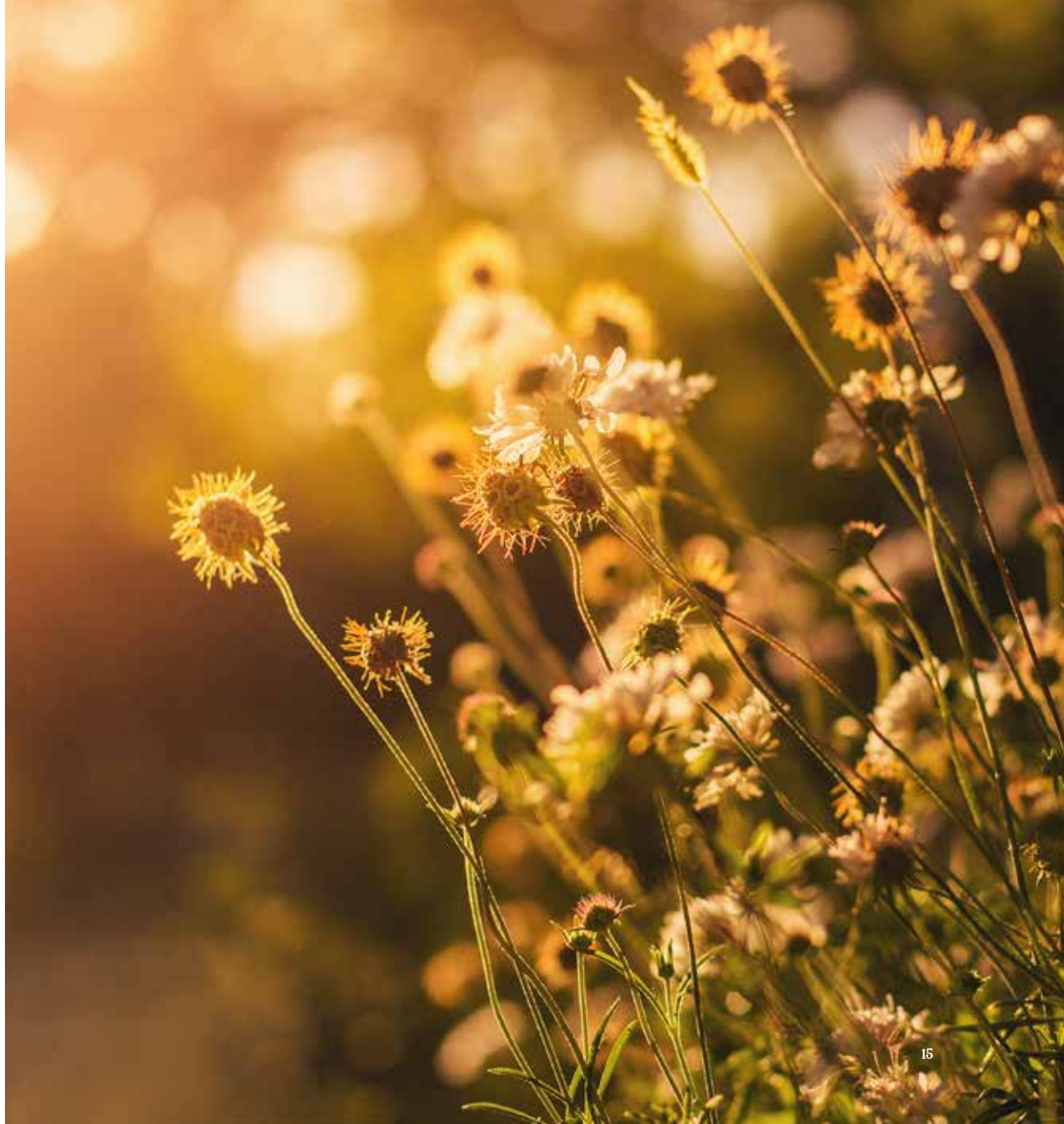


WACHTLIJST VOOR NIEUWE STROOM-AANSLUITINGEN: DIT MOET JE WETEN

Het elektriciteitsnet in Nederland staat onder grote druk, vooral in Gelderland. Mensen en bedrijven gebruiken steeds meer elektriciteit. Daardoor raakt het netwerk steeds voller. Netbeheerder Liander merkt dit dagelijks. Door deze druk kan Liander nieuwe stroomaansluitingen niet meer altijd meteen aanleggen, terwijl dat eerder vaak wel lukte.

Elke aanvraag voor nieuwe en zwaardere stroomaansluitingen komt bij Liander op een wachtlijst. Deze wachtlijst geldt ook voor kleine aansluitingen zoals woningen. Met een landelijk systeem bepaalt Liander wanneer er ruimte is voor een aansluiting.

Dit betekent dat nieuwe woningen soms langer moeten wachten op een stroomaansluiting. Hoe lang dat duurt, hangt af van de beschikbare ruimte op het elektriciteitsnet in de regio. Daarom moeten initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten, zoals Goudkruid, hun aanvragen op tijd indienen en rekening houden met deze nieuwe situatie.



Verkoop en gebruik: regels en afspraken

De kavels worden bij de start van de verkoop uitgegeven door middel van loting. De lotingsvoorwaarden en inschrijfformulieren staan op **www.vastgoedplein.nl.goudkruid2**. Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen deze fase beschikbaar. Zijn er na de loting nog kavels beschikbaar dan vind je die op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

- Een koper mag maximaal één kavel kopen.
- Boven- en benedenwoningen zijn niet toegestaan. Wel zijn meerdere wooneenheden achter één deur toegestaan, zoals bijvoorbeeld bij een zorgwoning. Eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt.
- Eén derde van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor werken aan huis[2].
- De koper van de kavel heeft een ***zelfbewoningsplicht***. Deze plicht geldt voor een periode van vijf jaar na oplevering van de woning.
- Binnen een jaar na ingebruikname van de woning realiseert de koper:
  - een voortuin met een blijvende groene invulling en maximaal 40% verharding;
  - erfafscheidingen op de grens tussen de kavel en de openbare ruimte. Deze erfafscheidingen bestaan uit een haag of een raster met klimplanten. De hoogte ervan is:
    - aan de voorkant van de kavel minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter hoog;
    - aan de zijgrens van de kavel minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter hoog.
- Als de achtergrens van de kavel aan de openbare ruimte grenst kan de eigenaar van de kavel de hoogte van een haag of raster met klimplanten zelf bepalen, tot maximaal 2 meter.
- De erfafscheidingen tussen de kavels onderling zijn niet voorgeschreven.

Bijzonderheden kavel 15

Boom

In de achtertuin van de woning naast kavels 14 en 15 staat een grote boom. Takken van deze plataan hangen over de zelfbouwkavels en ook zitten er nog wortels van die boom in de grond. De gemeente Arnhem vindt het belangrijk dat de bomen in Arnhem uitgroeien tot gezonde bomen die bijdragen aan biodiversiteit en opslag van CO2.

Met de eigenaar van de boom zijn daarom afspraken gemaakt over het onderhoud en behoud van deze plataan. Die afspraken zijn bij de notaris vastgelegd als een ***erfdienstbaarheid***. Ze gelden ook voor de nieuwe eigenaar van kavel 15.

Het gevolg voor kavels 14 en 15 is dat een deel van de kavel niet mag worden bebouwd. Er mag ook alleen verharding worden gebruikt die de groei en ontwikkeling van deze boom niet beperkt. Hierdoor is de gebruiksmogelijkheid van een deel van de kavel beperkt.

[2]. Dit mag het woon- en leefklimaat van de omgeving én de parkeerdruk niet aantasten.

Een afschrift van de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is vastgelegd vind je op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2.**

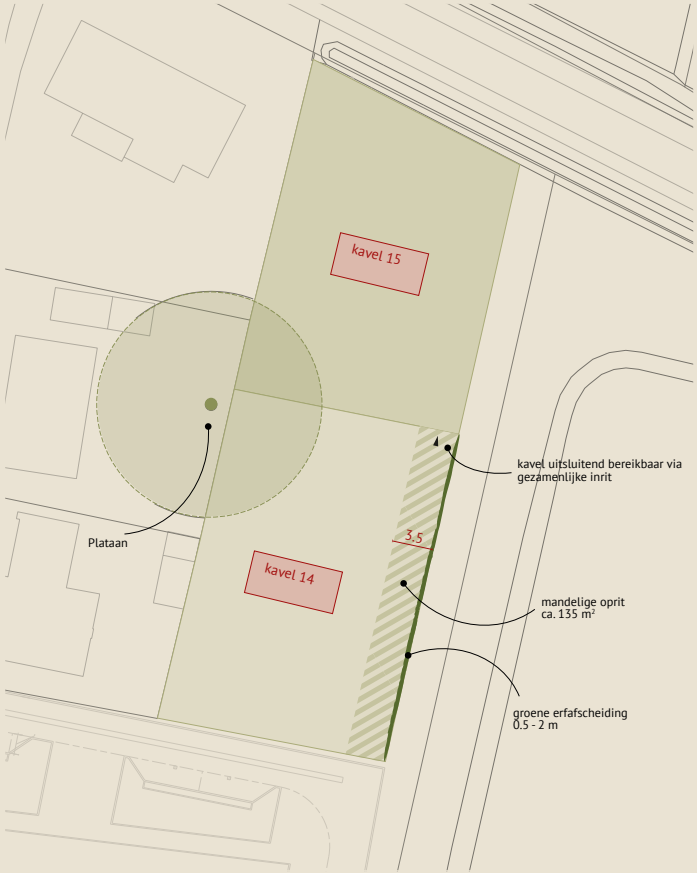
Oprit

Kavel 15 en de daarvoor gelegen kavel 14 hebben een gezamenlijke oprit vanaf de Alijda Bachrachsingel. Deze is mandelig eigendom van beide eigenaren. Beide kavels zijn alleen via deze oprit bereikbaar. De oprit is 3,5 meter breed en loopt langs de hele zijdelingse perceelsgrens van aan de oostzijde van de voorste kavel 14. De entree van kavel 14 ligt ook aan deze oprit.

De oprit wordt door de gemeente opgeleverd met een puinverharding.

De erfafscheiding tussen de oprit en de openbare ruimte moet bestaan uit een haag of een raster met klimplanten. Deze is minimaal 0,5 meter en maximaal 2 meter hoog. Deze erfafscheiding wordt binnen een jaar na ingebruikname van de laatste van de twee ontsloten woningen gerealiseerd. De erfafscheiding tussen de oprit en de voorgelegen kavel 14 is niet voorgeschreven.

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



En verder...

Bouwplaatsreglement Schuytgraaf
Het ***bouwplaatsreglement*** is een belangrijk boekwerkje voor bouwers in Schuytgraaf. Je vindt hier alle informatie over de oplevering van de kavel, de manier van funderen, bouwverkeer en -veiligheid en het woonrijp maken van je toekomstige woonomgeving. Het is van groot belang dat iedereen die namens de koper aan het werk is het bouwplaatsreglement leest.

Het bouwplaatsreglement staat op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2** en is onderdeel van de koopovereenkomst.

Bodemkwaliteit
Voor de woningbouwontwikkeling is de bodem onderzocht. Het verkennend bodemonderzoeksrapport hiervan kun je vinden op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

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

Erfdienstbaarhedenonderzoek
Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek plaatsgevonden waarbij is nagegaan of er sprake is van erfdienstbaarheden op de kavels. Deze zijn niet aangetroffen. Je vindt de resultaten van het onderzoek op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

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

Tip!

Zoek de samenwerking met je mede-kavelkopers en zoek samen een bedrijf dat dit werk in één keer voor alle kavels tegelijk doet.





Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

Een belangrijk onderdeel van de regels uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) zijn de BENG eisen. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Als je woning voldoet aan deze eisen is deze heel energiezuinig.

Bij de BENG eisen wordt onder andere gekeken naar hoeveel energie de woning nodig heeft (BENG 1). Dit is een soort maximaal “energiebudget” voor het huis. De manier waarop je bouwt – bijvoorbeeld isolatie, materialen en het ontwerp – heeft hier veel invloed op. Daarom is het verstandig om hier al vroeg in het ontwerp rekening mee te houden. Let wel op: de BENG eisen worden berekend op papier.

In de praktijk kan het energieverbruik anders zijn, bijvoorbeeld door het weer of de manier waarop je je woning gebruikt.

Duurzaam netbewust bouwen

Het is druk op het stroomnet in Nederland. Op sommige momenten wordt er te veel stroom gevraagd waardoor het net de grote hoeveelheid stroom niet aankan. Door het netbewust ontwerpen en bouwen van woningen kan de drukte op het stroomnet worden verminderd.

Het is dus belangrijk dat de woning zo weinig mogelijk energie vraagt. Het aansluiten op het warmtenet helpt hier bij. En als gebruiker kun je zorgen voor minder energieverbruik tijdens de piekmomenten. Je kunt de auto in de nacht opladen, of je door zonnepanelen opgewekte energie zelf opslaan.

Maar ook het koelen van je woning kan op een passieve manier, bijvoorbeeld met luifels in je woningontwerp en schaduwplaatsen in de tuin. Met slimme ontwerpen voer je de warmte af zonder dat daar elektriciteit voor nodig is. Een elektrische koelinstallatie (zoals een airco) heeft een hoog energieverbruik en is dus geen goede ontwikkeling.

Natuurinclusief bouwen: goed voor mens én natuur

Natuurinclusief bouwen
Bij het ontwerpen en bouwen van je woning en tuin moet je voldoen aan het gestelde aantal punten uit het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (versie 2023). De maatregelen voor het natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van de vergunning.

Goed voor planten, dieren en klimaat
De gemeente Arnhem wil graag dat iedereen in de stad prettig en gezond woont. Een groene omgeving helpt daarbij. Daarom bouwt iedereen in Arnhem natuurinclusief. Bij het bouwen van je woning en het inrichten van je tuin maak je ruimte voor de natuur. Bijvoorbeeld met neststenen voor vogels en vleermuizen. Of een groen dak. Je helpt de natuur een handje door in je tuin inheemse struiken of bomen te planten. Plant- en diersoorten die in deze omgeving thuishoren krijgen hiermee een groter leefgebied. En er komt ook ruimte voor nieuwe soorten.

De voorzieningen die je maakt moeten in de woning komen, dus niet in bijvoorbeeld de schuur. Het is vrij gemakkelijk om het minimum aantal punten te halen, als je geschikte groene maatregelen combineert met de inbouwmaatregelen voor de door jou gekozen soort.

Puntensysteem Natuurinclusief bouwen
Om natuurinclusief te bouwen makkelijker te maken is er het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen. Je krijgt punten voor de maatregelen die je bij de bouw en tuininrichting neemt. Gebruik hiervoor het stappenplan in het Puntensysteem. Je kiest uit de genoemde maatregelen en behaalt zo minimaal het vooraf bepaalde aantal punten.

Deze maatregelen zijn bijvoorbeeld het in je woning inbouwen van nestvoorzieningen en het aanleggen van groene maatregelen in de tuin. De maatregelen die je neemt liggen vast in je omgevingsvergunning.

Belangrijk is ook dat de maatregelen bij elkaar passen. Ze bieden bijvoorbeeld niet alleen onderdak voor een diersoort (neststeen), maar ook het benodigde voedsel (struik). Om te kunnen kiezen uit de maatregelen gebruik je de ‘Maatregelencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem’ en het boekje ‘Natuurinclusief ontwikkelen’ van Synchroon. www.nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-synchroon.

Natuurinclusief bouwen in Schuytgraaf
Schuytgraaf ligt in het rivierengebied van Arnhem. Bij het inrichten van je tuin gebruik je bijvoorbeeld bomen en struiken die van nature in de omgeving voorkomen. Deze zullen het goed doen hier. Voor bomen kun je dan denken aan zwarte els, wilg, es, zomereik en esdoorn. Voorbeelden van inheemse struiken zijn schietwilg, kraakwilg, kruipwilg, veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, inheemse vogelkers en rode kornoelje.

Voorbeelden van dieren die je met de maatregelen in je eigen buurt kan helpen zijn de huismus, de sleedoornpage en vleermuizen. Met de huismus gaat het op dit moment landelijk gezien niet goed. De huismus wil graag een combinatie van nestgelegenheid, voedsel, dekking (stekelige of groenblijvende struiken, coniferen en klimplanten, klimop), plekken voor stofbaden en drinkwater. Ontbreekt één van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de omgeving niet geschikt.

De sleedoornpage is een zeldzame vlindersoort die ook wel wat hulp kan gebruiken. Deze vlinder gebruikt voedsel van bloeiende kruiden als guldenroede en legt eitjes op takken van de sleedoorn. Mannetjes en vrouwtjes zoeken elkaar in het voorjaar op bij alleenstaande hoge bomen.

Verder zijn vleermuizen een belangrijk onderdeel van het stedelijke ecosysteem. Ze vangen bijvoorbeeld muggen weg. Vleermuizen zijn temperatuurgevoelig en verblijven op veel verschillende plekjes. Daarom is het ook goed verschillende plekjes te maken.

Je vindt het Puntensysteem, de Maatregelencatalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op www.vastgoedplein.nl/goudkruid2.







Kavelprijzen en beschikbaarheid

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

Kavelnummer	Perceeloppervlakte (in m^2)	Max. opp. hoofdgebouw (in m^2)	Max. bouwvolume hoofdgebouw (in m^3)	Kavelprijzen in €
15	Ca. 838 *	150	1170	440.000
17	Ca. 1063	180	1555	627.500
18	Ca. 1099	180	1555	650.000
19	Ca. 794	150	1170	497.500
20	Ca. 764	150	1170	480.000
21	Ca. 756	150	1170	477.500
		Max. bebouwd oppervlak (60%)		
16	Ca. 899	Ca. 539		570.000

** waarvan 135m^2 mandelige oprit.*

Bij de start van de verkoop zijn alle kavels binnen deze fase beschikbaar. Daarna vind je de nog beschikbare kavels op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

Is er nog een kavel beschikbaar en heb je daar interesse in? Neem dan contact op met de op de website **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2** genoemde kavelcoördinator. De gedetailleerde kavelkaarten vind je op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.


Achterstraat
Alijda Bachrachsingel
Lizzy van Dorpweg
Vogelenzangsestraat
17
18
19
20
21
15
16

Een kavel kopen: loting, stappenschema en fasering

Loting
De kavels in de Goudkruid ~ fase 2 worden verkocht na loting. Hoe die loting gaat lees je in de folder Goudkruid: uitgifte/loting. Je vindt deze folder op www.vastgoedplein.nl/goudkruid2.

Bij de inschrijving voor de loting toon je aan dat de financiering van de kavel en de bouw van de woning geen belemmering voor je is. Dat doe je schriftelijk met een financiële check van een hypotheek-verstrekker.

De hoogte van de aan te tonen financiering is gebaseerd op de kavelprijs vermeerderd met een factor van de geschatte bouwkosten voor realisatie van de beoogde bebouwing. In de folder "Goudkruid: uitgifte/loting" staat meer informatie over de aan te tonen financiering.

Stappenschema
Bij het kopen van een kavel komt er heel wat op je af. We hebben de stappen die je moet zetten om de kavel te kopen en een huis te bouwen globaal voor je op een rijtje gezet. Je vindt een verdere uitwerking van dit stappenschema op www.vastgoedplein.nl/goudkruid2.

1. **Inschrijving loting**

   Kosten: geen
   Benodigde tijd: minimaal 4 weken

2. **Reservering**

   Kosten: € 950 incl. BTW voor 6 maanden
   (+ evt. € 250 incl. BTW/maand bij verlenging)
   Benodigde tijd: 6 maanden (evt. + 3 maanden)

3. **Toets ontwerp**

   Benodigde tijd: ca. 4 weken

4. **Koop**

   Kosten: 10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag
   Benodigde tijd: ca. 5 maanden

5. **Omgevingsvergunning**

   Kosten: leges conform geldende leges-verordening

6. **Overdracht**

   Kosten: betaling resterende koopsom bouw-kavel -/- € 950 reserveringskosten

7. **Bouw**

   Benodigde tijd: 78 weken

Naast de stappen in het schema moet je natuurlijk ook aan de slag met het ontwerp, de bouw en de eventuele financiering.

Heb je vragen of is er iets niet duidelijk? Neem contact op met de ***kavelcoördinator*** van de gemeente Arnhem (zie **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**).



Begrippenlijst

Architect
De ontwerper van de woning en bijgebouwen voor een bouwkavel in Goudkruid. De woning wordt bij voorkeur onder architectuur gebouwd. Een goed ontworpen woning heeft een grote meerwaarde voor de toekomstige bewoners. De architect is ingeschreven in het architectenregister (www.architectenregister.nl). Bouwen onder architectuur is niet verplicht maar blijft wel aanbevolen. Je kunt een architect ook vinden op www.bna.nl.

BENG
Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van drie eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2 / jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2 / jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder gebouwtype.

Meer informatie lees je op de website www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng.

Bouwvlak
Het deel van de kavel waarbinnen het te bouwen hoofdgebouw wordt gebouwd.

Bijbehorend bouwwerk
Een term voor een uitbreiding van een ***hoofdgebouw***. Bijvoorbeeld een aan- of uitbouw, bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Belangrijk in verband met de mogelijkheid van ***vergunningvrij*** bouwen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Een gebouw is “een voor mensen toegankelijk overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte”; bijvoorbeeld een woning, schuur, carport en constructies met meer dan twee wanden. “Bouwwerken, geen gebouwen zijnde” omvat alles wat niet onder deze definitie van gebouwen valt: bijvoorbeeld een vlaggenmast, standbeeld of een afdak met slechts één muur.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL, voorheen Bouwbesluit)
Een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen, zoals voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid, ventilatie e.d. Zie ook **www.onlinebouwbesluit.nl**.

Bouwplaatsreglement
Het bouwplaatsreglement is onderdeel van de koopovereenkomst en omvat afspraken met betrekking tot realisatie van bouwwerken. Dit is een belangrijk document voor de bouwer van je woning! Je kunt de tekst vinden op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

Bouwcoördinator
De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. Voordat je de omgevingsvergunning aanvraagt, heb je overleg met je bouwcoördinator over bijvoorbeeld het bouwpeil, de afvoer van hemelwater/waterhuishoudkundig plan en de bouwplaatsinrichting. Deze coördinator is 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.

Bouwrijp, bouwrijpe grond
Als de grond van de kavel geschikt is voor de beoogde bebouwing. De aansluitmogelijkheden (elektra, water, kabel, stadsverwarming) liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. De eigenlijke aansluitingen regel je zelf. Lees meer in het ***bouwplaatsreglement***.

Commissie Omgevingskwaliteit
Toetst of een ontwerp architectonisch gezien voldoende (beeld)kwaliteit heeft. Hierbij wordt gekeken naar materiaalgebruik, vorm- en kleurgeving, afmetingen en verhoudingen en of het gebouw past in de omgeving.

Energieneutraal, energieneutrale woning
Als je woning de energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind en water. Door daarbij optimaal te isoleren is de warmtebehoefte in de winter beperkt en is kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig.

Hoofdgebouw, hoofdbebouwing
Bij een kavel met de functie Wonen is dit het gebouw dat voor het feitelijke wonen bestemd is; de woning. Delen van een woning kun je zien als onderdeel van het hoofdgebouw; zogenaamde ***bijbehorende bouwwerken***. Dit onderscheid is met name van belang bij de bepaling van wat ***vergunningvrij*** gebouwd mag worden op een kavel.

Kavelcoördinator
De kavelcoördinator is je contactpersoon en vraagbaak binnen de gemeente Arnhem gedurende de hele periode van aankoop van je kavel. De naam en contactgegevens van de kavelcoördinator van Goudkruid vind je op **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**.

Kwaliteitsborging
Kwaliteitsborging in de bouw is gericht op het verminderen van fouten, het verhogen van de veiligheid en duurzaamheid van gebouwen. Vanaf 1 januari 2024 is de koper verantwoordelijk voor het inschakelen van een kwaliteitsborger als de bouwtechnische risico's beperkt zijn. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper van de kavel.

Meer informatie over deze kwaliteitsborging staat op de website van de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (www.tlokb). Meer informatie lees je ook in Factsheet "Bouwen onder Kwaliteitsborging" op de website van de Rijksoverheid. Link: Factsheet "Bouwen onder Kwaliteitsborging"| Brochure | www.rijksoverheid.nl.

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

Begrippenlijst

Levering bouwkavel
De (juridische) levering van de bouwkavel vindt plaats 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 wordt de eigendom overgedragen.

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

Natuurinclusief bouwen
Een vorm van bouwen en tuininrichting waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat de woning bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen komt in basis neer op zorgen voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen en in de woningen nestgelegenheden te bouwen.

Omgevingsplan
In het omgevingsplan staat hoe de gemeente haar fysieke leefomgeving wil ontwikkelen en beschermen. Er staan regels in over bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Het plan bestaat globaal uit een kaart en regels. Op de kaart staat wat de functie van een bepaalde locatie is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kleuren en tekens. In de regels staat de omschrijving van voorwaarden die bij die functie van toepassing zijn.

Privaatrechtelijk kunnen de mogelijkheden uit het omgevingsplan worden beperkt.

Het instrument omgevingsplan vervangt het bestemmingsplan. Een geldend bestemmingsplan maakt automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan. Het geldende, vastgestelde, bestemmingsplan voor de kavels Goudkruid is “Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a”. Je vindt dit bestemmingsplan online: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie (zie voor de directe link ook **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**).

Omgevingsvergunning
Vanaf 2024 is de Omgevingswet van kracht. De aanvraag van een omgevingsvergunning is hierdoor veranderd. Voor zowel het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit (toets op de ruimtelijke aspecten van het omgevingsplan), als het technisch deel van de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. In de meeste gevallen waarbij de bouwtechnische risico’s beperkt zijn, moet voor het technische deel een kwaliteitsborger worden ingeschakeld (wet kwaliteitsborging). In dat geval is er alleen een melding nodig van het technische deel. Bij het bouwen van een woning moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Bijvoorbeeld het ***omgevingsplan*** en het ***BBL***.

Op de website www.omgevingsloket.nl vind je informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM) zorgt voor de gemeente Arnhem voor de vergunningverlening. Meer informatie: **www.ODGM.nl**.

Privaatrechtelijk
De gemeente voert meestal taken uit in haar rol als overheid. Verkoop van bouwkavels behoort niet tot

deze zogenaamde publieke taken; in dat geval handelt de gemeente als particulier. De hierbij door de gemeente gemaakte afspraken zijn vergelijkbaar met die tussen twee particulieren en vallen daarom onder het privaatrecht. In een koopovereenkomst kan soms sprake zijn van aanvullende privaatrechtelijke afspraken.

Schouw
De controle van de maatvoering en de hoogteligging van je bouwkavel. De grenzen van de kavel worden aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen paaltjes. De conclusies van de schouw worden genoteerd in een proces-verbaal. De schouw doet de gemeente samen met je op de bouwkavel kort voordat de levering van de bouwkavel bij de notaris plaatsvindt.

Sonderingsonderzoek
Onderzoek naar de draagkracht van de bodem. De diepte van de draagkrachtige laag wordt vastgesteld om de soort en het type fundering (palen) voor een woning te bepalen. Je bent zelf opdrachtgever voor het sonderingsonderzoek op je kavel.

Vergunningplichtig object
Een bouwwerk waar op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit is vereist, tenzij dit object door het Besluit bouwwerken leefomgeving expliciet is aangewezen als landelijk vergunningsvrij.

Vergunningvrij
Niet voor alles wat je bouwt is een omgevings-vergunning nodig. Dat kan met name gelden voor ***bijbehorende bouwwerken***. De regels voor vergunning-vrij bouwen lees je na in de brochure “Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevings-vergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk? (zie **www.vastgoedplein.nl/goudkruid2**). Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevings-dienst Groene Metropool (ODGM): www.ODGM.nl.

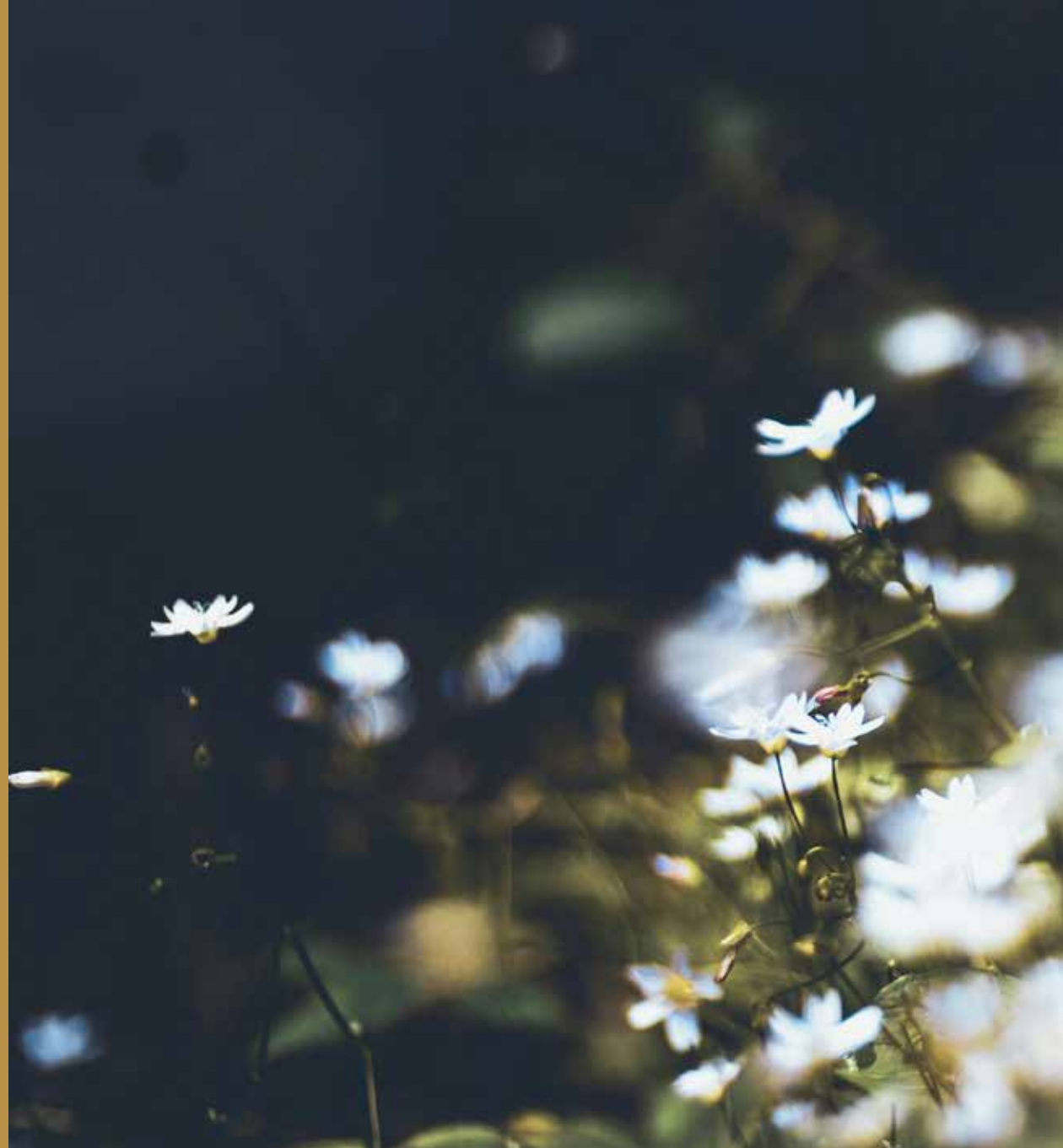
Zelfbewoning
Op de kavels in het project Goudkruid bouw je een woning om zelf in te wonen. Daarom is er een verplichting tot zelfbewoning: elke kavelkoper moet in ieder geval vijf jaar zelf in de te bouwen woning wonen. Deze vijf jaar gaan in na oplevering van de woning.

Disclaimer

De tekst van deze brochure is een uitwerking van de regels en eisen die voor zelfbouwkavels van toepassing zijn. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld zijn opgetreden, dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De in deze brochure genoemde bedragen, maten en oppervlaktes zijn onder voorbehoud.

Colofon

TEKST BROCHURE Gemeente Arnhem
VORMGEVING Incombinatie Vastgoed-communicatie, Arnhem
ARTIST'S IMPRESSION Hester van der Grift
© Gemeente Arnhem, oktober 2026







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

www.vastgoedplein.nl/goudkruid2

VASTGOEDPLEIN.NL