

FAQ:

Overzicht van gestelde vragen over de kavels aan de Rodenburgstraat met antwoorden.

Een deel van de hieronder weergegeven vragen is gesteld op het vragenuurtje dat plaatsvond op 11 november 2016 in "In de Weerd". Andere vragen zijn door belangstellenden rechtstreeks gesteld aan de kavelcoördinator.

De vragenlijst wordt indien nodig aangevuld met recente vragen&antwoorden; kijk dus regelmatig of er nog nieuwe informatie is!

Heb je zelf een vraag, is iets niet duidelijk over een aan de kavels Rodenburgstraat gerelateerd onderwerp? Stel je vraag direct aan de kavelcoördinator! Dit kan per mail op kavelsrodenburgstraat of telefonisch op 026 377 5605 (di, do, vrij).

Bouwblok: Hoe ziet het bouwblok Trans/Rodenburgstraat er straks uit?

Het toekomstig blok wordt uitgevoerd als een gesloten blok, net als de eerdere na-oorlogse bebouwing. Het noordelijk pand (Broerenstraat) wordt door gemeente verkocht aan een ontwikkelaar voor herontwikkeling. Ook de resterende kavels aan de Trans en Nieuwstraat worden verkocht aan een ontwikkelaar. De Nieuwstraat krijgt een commerciële plint met daarboven wonen (stadswoningen of appartementen). Aan de Trans zijn grondgebonden woningen gepland.

In het bestemmingsplan zijn de principes voor deze bebouwing vastgelegd. Voor de het hele blok aan de Trans geldt, conform de Rodenburgstraat, een bouwhoogte van 14 m.

Het is een stedelijk blok. Je woont dicht bij je burens.

Binnenterrein: Hoe wordt dat straks ingericht en wie wordt de eigenaar?

De gemeente richt het binnenterrein in conform de op de site weergegeven ontwerpen van Poelmans en Reesink. Dit bureau maakte ook het ontwerp voor de openbare ruimte van de hele zuidelijke binnenstad. Op deze wijze is er een goed uitgangspunt voor alle partijen die straks met dit binnenterrein te maken krijgen (11 PO-eigenaren, 1 ontwikkelaar Trans en 1 ontwikkelaar Broerenstraat).

De gemeente blijft geen eigenaar van het binnenterrein. Het binnenterrein wordt straks afgesloten middels een poort en het onderhoud van een afgesloten buitenruimte is dan door de gemeente niet mogelijk. Voor afsluiting van het binnenterrein is besloten ter voorkoming van (parkeer-)overlast, uit sociale veiligheid en ook vanuit oogpunt van verkoopbaarheid van de woningen.

Het binnenterrein wordt eigendom van de ontwikkelaar van de kavels aan de Trans en Nieuwstraat. Eigenaren van de kavels Rodenburgstraat en het pand Broerenstraat krijgen middels een erfdienstbaarheid het recht dit terrein te gebruiken. De onderhoudskosten van zijn voor de partijen samen, middels een vooraf bepaalde verdeelsleutel. De gemeente legt deze erfdienstbaarheid notarieel vast. Een indicatie van de onderhoudskosten is nog in onderzoek.

Het oprichten van een VVE is niet mogelijk. Het is onbekend hoeveel eigenaren er gaan komen en of het zal gaan om huur- of koopwoningen.

Dat de bevoorrading van de winkels Nieuwstraat via het binnenterrein gaat gebeuren is niet aannemelijk omdat het binnenterrein te weinig ruimte biedt. Het binnenterrein is in basis alleen bedoeld voor parkeren door bewoners. Hoe het gebruik van deel van het terrein behorende bij het te behouden pand plaats gaat vinden is aan de toekomstige eigenaren.

Parkeren: Hoe is het parkeren op het binnenterrein straks geregeld?

Iedere woning binnen het PO-project realiseert 1 parkeerplaats op eigen terrein. Omdat deze parkeerplaats in beginsel op de kavel aanwezig is / moet zijn wordt voor deze kavels geen parkeervergunning verstrekt voor een parkeerplaats elders.

Voor het (blijvende) appartementengebouw geldt ook 1 parkeerplaats per appartement. Als er meer wooneenheden in het pand komen dan er nu in aanwezig zijn moeten de meerdere wooneenheden een parkeerplaats krijgen op het binnenterrein (op het deel van de grond dat bij het gebouw hoort).

De kosten van de 5 parkeerplaatsen voor de kavels 7 t/m 11 zitten in de koopprijs van de kavels inbegrepen.

Een inrit aan de voorzijde is niet toegestaan waardoor een drive-in-woning vanaf die zijde niet mogelijk is.

De breedte van de weg op het binnenterrein bedraagt 6 m.

Kleuren van de woning / excès: Mag ik de woning elke kleur geven die ik wil?

Voor de woningen aan het Kerkplein/Broerenstraat geldt dat er voor een deel van de gevel een metselsteen gekozen moet worden uit het vooraf bepaalde kleurenpalet (zie brochure). De eigenaren van de woningen aan de Rodenburgstraat zijn vrijer in hun keuze voor een materiaal en kleur. Voor deze kavels geldt de verplichte welstandstoets niet, maar eigenaren moeten zelf in de gaten houden of hun woning aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Een kosteloze check is mogelijk - neem daarvoor t.z.t. contact op met de kavelcoördinator. Zo wordt een excès voorkomen.

Binnenhoogte / plintopening; Ligt de vloer van verdieping achter de uitsparing in het kader?

De vrije binnenhoogte van de begane grond is voor alle kavels vastgelegd op 3,5 m. De plinthoogte voor de kavels aan de Broerenstraat is eveneens 3,5 meter. De vloer van de eerste verdieping zit dus achter de uitsparing in het kader.

Werken aan huis; Mag je een deel van je woning verhuren als werkruimte?

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Arnhem is bepaald dat werken aan huis op 1/3^e deel van het vloeroppervlak mag plaatsvinden. Een dergelijke ruimte is bedoeld voor werken aan huis; het is niet toegestaan om de werkruimte te verhuren. De eigenaar is de voornaamste gebruiker van de werkruimte.

Een 2e voordeur die toegang geeft tot de werkruimte is toegestaan, maar mag geen apart huisnummer krijgen. Splitsing van de woning is niet toegestaan.

Winkelruimte is expliciet uitgesloten.

Groendak: Waar dient het groendak voor?

Het realiseren van een groendak is een voorwaarde. Het groene dak dient voor het bufferen van hemelwater en draagt bij aan een beter binnenstadsklimaat. Er staan in de verkoopbrochure rekenvoorbeelden. Het groene dak mag zowel op de hoofdbebouwing als op het bijgebouw. Als een deel van de kavel als tuin wordt ingericht doet dit niets af aan de verplichting tot het realiseren van een groendak. De keuze voor zonnepanelen kan niet in de plaats komen van een te realiseren groendak.

Het overtollige water wordt bovengronds afgevoerd via het binnenterrein naar de riolering in de Trans.

Bouwplaats: Zet de aannemer die straks aan de Trans bouwt het binnenterrein af?

Het is denkbaar dat gelijktijdig met de bebouwing van de 11 kavels ook de ontwikkelaar van de bebouwing Trans/Nieuwstraat aan het werk is. Deze kan niet het binnenterrein voor eigen gebruik afzetten.

Voor de kopers van PO kavels is het echter ook niet mogelijk om - vooruitlopend op de verkoop van dit terrein - het perceel aan de Trans als bouwplaats in te richten. Wel kan middels vergunningen het gebruik van openbaar gebied tijdelijk gebruikt worden. (Aannemers van) kopers vragen zelf dergelijke vergunningen aan.

Aanbeveling is om te bezien of kopers gezamenlijk een aannemer kunnen selecteren. Dit levert voordelen op voor wat bouwplaatsinrichting betreft en daarnaast is dit zeer waarschijnlijk ook vanuit kosten oogpunt een aanrader.

Funderingen: Hoe zit dat met funderen en de bestaande palen?

Het definitieve palenplan kan gemaakt worden na sloop van de huidige bebouwing. De tekening is niet gereed vóór de start verkoop. Wel voordat de koopovereenkomst wordt getekend.

De funderingspalen die nog in de grond zitten worden afgetopt. Deze palen kunnen niet gebruikt worden voor de fundering van de nieuwe woningen; met de plek van de oude palen moet wel rekening gehouden worden bij het bepalen van de plaatsing van de nieuwe palen. Verwijdering daarvan is niet mogelijk vanwege versterking van de ondergrondse archeologie, de waterstand en de in de binnenstad gebruikelijke verontreinigingen.

Elke woning heeft zijn eigen funderingseisen. Omdat de palen van de huidige bebouwing blijven zitten kan het zijn dat de palen op een andere plek komen dan idealiter het geval zou zijn. Dit kan kostenverhogend uitpakken.

Een sondering bepaalt waar de draagkrachtige lagen in de ondergrond zitten en dus tot hoe diep de palen moeten komen. Dit kan per kavel verschillen. Er kan bijvoorbeeld in het verleden een sloot hebben gelegen waardoor de draagkrachtige laag op een bepaalde plek lager ligt dan in de omgeving. Per kavel zal een sondering moeten worden uitgevoerd door de koper van de kavel. Het is aan te bevelen om de sondering gezamenlijk aan te besteden.

De aanwezigheid van de restanten van funderingen hebben geen invloed op de draagkracht van de nieuwe palen.

Kelder; Hoe zit het met de kelders?

De woningen mogen niet onderkelderd worden. Dit in verband met de hoge/fluctuerende grondwaterstand, aanwezige archeologische resten en de aanwezige restanten van funderingspalen.

Van de kelder van de voormalige, gesloopte, opstallen blijft de buitenwand staan om instorting van de bouwput te voorkomen. De keldervloeren worden verwijderd. Dit gebeurt op advies van een extern ingenieursbureau.

De blijvende kelderwand wordt onder maaiveld afgezaagd. Deze gegevens zijn niet bekend voor de datum start verkoop op 25 november. De muur wordt t.z.t. op tekening aangegeven.

Bouwrijp; Worden de kavels wel bouwrijp opgeleverd?

Ja, de oplevering is bouwrijp; geschikt voor verdere inrichting en bebouwing. De oude opstallen zijn daarbij gesloopt, en ondergrondse obstakels zijn zoveel mogelijk verwijderd. In deze kavels blijven restanten van de kelder en fundering aanwezig.

Grote strengen kabels en leidingen liggen in het openbaar gebied rondom de kavels.

Verhuur/verkoop van de woning; Mag ik de woning straks verhuren?

In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de woning de eerste vijf jaar door de koper van de kavel zelf als eengezinswoning wordt bewoond. Verkoop van de woning binnen vijf jaar kan alleen met gegronde redenen en na toestemming van de gemeente.

Het toegestane gebruik van de opstallen verandert ook na die vijf jaar niet. Splitsing van de woning is niet toegestaan.

Welstandsnota; Waar kan ik de tekst van de welstandsnota vinden?

De welstandsnota is te vinden op de website van de gemeente Arnhem (arnhem.nl, zoekterm welstandsbeleid).

Horeca; Is straks horeca mogelijk in het te renoveren pand aan de Broerenstraat?

Conform het bestemmingsplan is hier horeca klasse A, B of C toegestaan (het pand valt onder de bestemming centrum). Dit omhelst in het kort bedrijven van cafetaria tot café. Zie voor de exacte omschrijving deze horeca-klassen het geldende bestemmingsplan, hoofdstuk 1, inleidende regels, artikel 1 begrippen.

Sint Jansbeek; Waar loopt de Sint Jansbeek straks?

De exacte loop van de Sint Jansbeek is te bekijken via de website van de gemeente Arnhem bij het project zuidelijke binnenstad (doorklikken naar stad & wijken - projecten - zuidelijke binnenstad). De Sint Jansbeek zal vanaf het Kerkplein door de Nieuwstraat naar de Rijn worden geleid.

Kerkplein; Waar wordt het Kerkplein straks bebouwd?

Het Kerkplein wordt in de huidige plannen alleen voor de Eusebius, t.b.v. Focus, bebouwd. Tegenover de kavels 8 t/m 11 aan de Broerenstraat is geen bebouwing op het Kerkplein ingepland. Het archeologisch onderzoek ten behoeve van deze bouw start begin december, start bouw voorjaar 2017.

Stadsverwarming; Kunnen de kavels aangesloten worden op stadsverwarming?

De gemeente is in gesprek over de mogelijkheid om in dit deel van de stad stadsverwarming aan te leggen. Dit zal dan waarschijnlijk/mogelijk worden aangeboden aan de eigenaren van de kavels, maar is dan niet verplicht. De gemeente hoopt binnenkort daar meer informatie over te kunnen geven.

Grondwaterpeil; Hoe hoog is het grondwaterpeil?

Het grondwaterpeil fluctueert enorm door de ligging van de kavels onder aan de stuwwal en nabij de rivier.

Levensloopbestendig bouwen; Moet ik levensloopbestendig bouwen?

In het bestemmingsplan staan punten over levensloopbestendig bouwen. Levensloopbestendig bouwen is een beleidsuitgangspunt van de gemeente, en op deze wijze bouwen is bijvoorbeeld ook gunstig bij latere verkoop van de woning. Maar de in het bestemmingsplan genoemde punten zijn niet verplicht.

Wachtgevel/spouw; Mag ik mijn eigen muur volledig op mijn eigen kavel bouwen?

Uitgangspunt is dat de te bouwen woningen de spouw delen. Een volledige muur op eigen kavel bouwen mag, maar daarbij moet de mogelijkheid geboden worden aan de aangelegen woning om alsnog een gezamenlijke spouw te maken. Als één kavel niet of later wordt verkocht dan dient de woning te worden voorzien van een wachtgevel. Dit kan kostenverhogende gevolgen hebben. Zie de brochure hierover.

Balkons; Mag ik een balkon maken in de voorgevel?

Balkons zijn als uitkraging tot 0,5 m vanuit de voorgevel toegestaan. In combinatie met een inpandig deel is daarmee een volledig balkon mogelijk.

Verkooplocatie; Waar vindt de verkoop de 25^e november plaats?

De locatie waarop de verkoop gaat plaatsvinden is een nog goed bewaard geheim. Een kleine week daaraan voorafgaand wordt die per mail en op de Rodenburgpagina van het Vastgoedplein bekend gemaakt. De mail wordt gestuurd naar iedereen die als belangstellende voor de kavels aan de Rodenburgstraat geregistreerd is. Er is geen ruimte voor campers, caravans, tenten e.d. . De gemeente regelt voor degenen die eerder in de wachtrij willen gaan liggen een dak boven het hoofd.

Bouwvlak; Moet het hele (hoofd)bouwvlak bebouwd worden?

Het hoofdbouwvlak hoeft niet helemaal bebouwd te worden. Houd er wel rekening mee dat, als je een "ondiepe" woning bouwt, de woningen van de burens wél dieper bebouwd kunnen worden. Zij zullen hun woningen boven jouw grond moeten afwerken (zie brochure Wachtgevels).

Binnenruimte; Geldt de vrije binnenhogte ook voor bouwwerken op het overig bouwvlak?

De verplichte vrije binnenruimte van 3,5 meter geldt alleen voor de bebouwing binnen het hoofdbouwvlak.