

## Programma van Eisen

### CPO Nel Klaassen

Gaardenhage



***Samen bouwen, samen leven***

Arnhem, november 2024

## Inhoudsopgave

1	Samen bouwen en wonen in Gaardenhage.....	3
2	Bouwen met een CPO-GROEP .....	5
	De meerwaarde van CPO.....	5
	Eisen aan de CPO-groep.....	5
	Begeleiding tijdens het koopproces .....	6
3	CPO in Gaardenhage.....	7
	Inleiding.....	7
	Waar moet je bij de bouw rekening mee houden .....	7
	Algemeen: de kavel en de ligging in Gaardenhage.....	8
	Het gebruik van de kavel .....	9
	De bebouwing op de kavel.....	10
	Het ontwerp van de woningen.....	11
	Parkeren op de kavel .....	12
	Grenzen: privé – gezamenlijk - openbaar .....	12
	Hagen .....	13
	Natuurinclusief bouwen .....	13
4	Overige informatie / randvoorwaarden.....	15
	Bereikbaarheid kavel/zwaar verkeer.....	15
	Bouwplaatsreglement .....	15
	Bouwrijp maken .....	15
	Energiezuinig bouwen in Gaardenhage.....	15
	Erfdienstbaarhedenonderzoek.....	16
	Funderen.....	16
	Hemelwater en vuilwater.....	16
	Sonderingsonderzoek.....	16
	Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging.....	17
	Zelfbewoning.....	17
5	Kaveltekening en kavelprijs.....	18
6	Begrippenlijst.....	19

## 1 SAMEN BOUWEN EN WONEN IN GAARDENHAGE

In Arnhem, aan de rand van Rijkerswoerd, ligt de wijk Gaardenhage. Het groene Gaardenhage ligt op korte afstand van het centrum van Arnhem en is een van de groenste delen van Arnhem. In Gaardenhage is in 2024 een aantal nieuwe ontwikkelingen gestart.

Eén van deze nieuwe ontwikkelingen is het project CPO Nel Klaassen. De gemeente Arnhem verkoopt in deze voormalige villawijk deze kavel, bestemd voor een ontwikkeling in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO).



Afb. ligging van de kavel

De kavel voor de CPO Nel Klaassen ligt op de hoek van de Nel Klaassenstraat en de Marius van Beeklaan. Er is ruimte voor 8 tot 12 woningen in het groen. Aan de voorzijde van de kavel realiseren de bewoners de eigen parkeerruimte. De invulling van de kavel is verder – binnen de randvoorwaarden - vrij.

De kavel wordt na openbare inschrijving verkocht aan de CPO groep met de beste plannen voor de ontwikkeling van de kavel. CPO Nel Klaassen is bestemd voor voornamelijk senioren die samen hun woonomgeving duurzaam vorm willen geven.

Naast de oorspronkelijke villa's en de CPO Nel Klaassen biedt de wijk sinds 2024 ook ruimte aan:

- reguliere eengezinswoningen (Kersenbuurt);
- samenbouwkavels in familieverband (Beukenhage), en;
- kleine woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens (de Groene Nel).

Dit document, het Programma van Eisen, gaat nader in op het project CPO Nel Klaassen. Het licht toe welke eisen, regels en randvoorwaarden de gemeente stelt aan de inschrijvers en de plannen.

Hoe de verkoop middels openbare inschrijving precies in zijn werk gaat is verder uitgewerkt in de ***Procedurele Informatie Selectie CPO Nel Klaassen.***

Alle informatie over de verkoop van de locatie CPO Nel Klaassen leest u na op de gemeentelijke website [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen). Hier vindt u niet alleen dit Programma van Eisen maar ook de Procedurele Informatie Selectie CPO Nel Klaassen en alle overige informatie over de verkoop van deze locatie.

***Leeswijzer:***

De in dit Programma van Eisen met ***accentkleur*** aangegeven woorden of begrippen worden nader uitgewerkt of uitgelegd in **6. Begrippenlijst.**



## 2 BOUWEN MET EEN CPO-GROEP

### ***De meerwaarde van CPO***

De CPO-kavel Nel Klaassen wordt verkocht aan een CPO-groep. Een dergelijke groep biedt veel kansen. Je krijgt de mogelijkheid om samen te bepalen hoe je wilt wonen, zorgen en omzien naar elkaar. Dat krijgt vorm in bijvoorbeeld gezamenlijke binnen- en buitenruimtes die de mogelijkheid bieden tot echt sámenleven. De woningen ontwikkelt de groep zelf zodat ze passen bij de woonwensen, nu én later.

Bij de selectie van de CPO-groep die de kavel mag ontwikkelen wordt gekeken naar wat jullie als groep verbindt. Wat kun je voor elkaar en je omgeving betekenen? Zijn er taken en zaken die jullie gezamenlijk willen en kunnen oppakken? En hoe vind je dat terug in het ontwerp van de te bouwen woningen en gezamenlijke ruimtes? Welke duurzame keuzes maakt jullie CPO-groep voor een toekomstbestendig samenleven op deze locatie? Want de CPO Nel Klaassen is een locatie voor een collectief nu, maar zeker ook voor in de toekomst!

Het is natuurlijk niet zo dat alles kan op de locatie CPO Nel Klaassen: de plannen moeten wel passen binnen de geldende regels en voorwaarden. Meer daarover lees je in het volgende hoofdstuk.

#### ***Wat is CPO?***

*Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaat veel gezamenlijk. Een groep mensen organiseert zich in een rechtspersoon zoals een vereniging of een stichting. De gemeente levert de grond aan dit collectief. Bij de ontwikkeling van de woningen treedt de groep gezamenlijk op als opdrachtgever voor de **architect**, de bouwbegeleider en/of de aannemer/bouwer.*

*Bij CPO Nel Klaassen is het ook belangrijk te bedenken hoe de CPO-groep ná de bouw de toekomst van deze locatie duurzaam gezamenlijk invult.*

### ***Eisen aan de CPO-groep***

De kavel aan de Nel Klaassenstraat wordt verkocht bij inschrijving. Om hieraan mee te kunnen doen moet de CPO-groep voldoen aan de gestelde eisen (zie de Procedurele Informatie Selectie CPO Nel Klaassen).

Om in aanmerking te komen voor de koop van de kavel moet een CPO-groep in ieder geval:

- een vereniging of stichting vormen;
- voldoen aan de gestelde leeftijdsvoorwaarde: bij **oplevering** van de woningen bestaat in ieder geval 80% van de huishoudens uit minimaal één persoon van 60 jaar of ouder. Uitgaande van een opleveringstermijn van 3 jaar dient deze persoon bij inschrijving tenminste 57 jaar te zijn. De leeftijd van de deelnemende huishoudens wordt aangetoond met legitimatiebewijzen. Als bij inschrijving nog niet alle beoogde huishoudens van de CPO-groep bekend zijn dient in ieder geval 80% van de dan deelnemende huishoudens te voldoen aan de gestelde minimumleeftijd;
- de financiële draagkracht aantonen met bijvoorbeeld een financieringstoets.

Bij de inschrijving voor de verkoop is minimaal 80% van de te bouwen wooneenheden ingevuld:

Aantal te bouwen wooneenheden	Minimaal aantal deelnemende huishoudens bij inschrijving
8	6
9	7
10	8
11	9
12	10

De begeleiding van de groep gedurende het gehele proces door een **architect** en een professionele **bouwbegeleider** is verplicht. Het wordt sterk aangeraden een bouwbegeleider te kiezen die ervaring heeft met collectief bouwen. Gedurende het gehele proces van verkoop en ontwikkeling is één persoon aangewezen als contactpersoon voor de overleggen met de gemeente.

**TIP!** Kies een aannemer met het BouwGarant-keurmerk. Dit biedt zekerheid voor jezelf, maar voorkomt straks ook problemen bij het verkrijgen van financiering.

### **Begeleiding tijdens het koopproces**

Regelmatig vindt overleg plaats tussen de contactpersonen van de kopende CPO-groep en de gemeente Arnhem. Het overleg vindt in principe tweewekelijks plaats. Tijdens dit overleg wordt onder andere de voortgang van het proces besproken. De contactpersoon van de gemeente zorgt voor beantwoording van de vragen binnen de gemeentelijke organisatie. Als CPO-groep hoeven jullie dus niet zelf op zoek naar andere contactpersonen. Het overleg biedt verder volop gelegenheid tot het stellen van vragen, het verzoeken om en het verstrekken van informatie.

Het overleg vindt in principe digitaal plaats via Teams. Als het te bespreken onderwerp dat vergt kan dit overleg ook op het Stadskantoor van de gemeente Arnhem plaatsvinden.

### 3 CPO IN GAARDENHAGE

#### *Inleiding*

In dit hoofdstuk staat een samenvatting met toelichting op de voorwaarden en spelregels voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden en overige zaken die van belang zijn.

Heb je na het lezen van al deze informatie nog vragen? Neem dan contact op met de kavelcoördinator, de contactpersoon voor alle informatie over deze kavel en alles wat daarmee te maken heeft. Het mailadres van de kavelcoördinator is [kavelsgaardenhage@arnhem.nl](mailto:kavelsgaardenhage@arnhem.nl).

Alle informatie over de kavelverkoop en alle onderliggende stukken staan overigens ook altijd op de gemeentelijke website [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).



#### ***Waar moet je bij de bouw rekening mee houden?***

Bij het bouwen van woningen als CPO-groep kun je veel zelf bepalen, maar niet alles. Nieuwbouw moet qua architectuur en uitstraling in balans zijn met de omgeving. De woningen en de invulling van de kavel moeten aansluiten op de binnen de wijk Gaardenhage al gebouwde woningen. En uiteraard zijn er regels en afspraken die gelden voor iedereen die een woning bouwt.

Veel regels en voorwaarden staan in bijvoorbeeld het **Besluit Bouwwerken Leefomgeving** (BBL, wat eerst het bouwbesluit was). Maar de meeste staan in het **omgevingsplan** waar het Bestemmingsplan Chw Gaardenhage onderdeel van is. Daarin staat veel informatie over het ontwerp, de bouwvolumes en het gebruik van de kavel en de te bouwen woningen. Zo vind je in het Omgevingsplan ook het voor Gaardenhage opgestelde Beeldkwaliteitplan Arnhem Gaardenhage. Maar ook in de koopovereenkomst voor een kavel kunnen specifieke afspraken worden vastgelegd.

Alle regels en afspraken voor deze locatie zijn in dit Programma van Eisen op een rij gezet. Verder staat de nodige informatie ook altijd op de website [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen). Denk daarbij ook aan de (concept-)overeenkomsten en alle bijlagen die in dit Programma worden genoemd. Ook vind je daar de link naar het bestemmingsplan en meer informatie over bijvoorbeeld **Natuurinclusief** bouwen.

### **Algemeen: de kavel en de ligging in Gaardenhage**

De CPO-kavel Nel Klaassen ligt in Rijkerswoerd, in de wijk Gaardenhage. Gaardenhage is een woonwijk met een mix van bewoners, gebruikers en woningtypen. De oorspronkelijke villawijk omvat vanaf 2024 naast deze CPO-kavel ook kavels voor eengezinswoningen, samenbouwkavels en kleine woningen. Daarnaast liggen de kinderboerderij De Korenmaat en het boerderijcafé De Hooijmaat binnen Gaardenhage, aan de Marius van Beeklaan.

De CPO-kavel Nel Klaassen ligt op de hoek van de Nel Klaassenstraat en de Marius van Beeklaan. De ontsluiting van de kavel is aan de Nel Klaassenstraat. De kavel is omzoomd met de voor deze wijk kenmerkende hagen.

De totale oppervlakte van de kavel bedraagt ca. 3600 m<sup>2</sup>. Het **bouwvlak** voor het **hoofdgebouw** is 884 m<sup>2</sup>.





### Het gebruik van de kavel

Afspraken over hoe de kavel gebruikt mag worden zijn vastgelegd in het omgevingsplan en in de koopovereenkomst.

Zo is in de koopovereenkomst opgenomen dat er voor de individuele eigenaren/bewoners een **zelfbewoningsplicht** geldt voor vijf jaar. Ook is er een regeling over de hagen die rondom de kavel staan. Deze worden onderhouden door de eigenaren/bewoners van de kavel. De gemengde hagen mogen niet worden verwijderd of onderbroken.

In het omgevingsplan is de kavel onderverdeeld in diverse vlakken met een eigen gebruiksbestemming:

- Het voorste deel van de kavel is bestemd voor parkeren;
- De rest van de kavel heeft de bestemming bouwvlak. Hier bouw je de woningen en aan- en/of bijgebouwen;
- De woningen bouw je binnen het specifiek daarvoor bestemde deel van het bouwvlak;
- Bijgebouwen mogen op het hele bouwvlak worden gebouwd.

Omdat de kavel aan de Nel Klaassenstraat een woonbestemming heeft mogen er dus alleen woningen met bijgebouwen op gebouwd worden. Het bouwen en gebruiken van bedrijfspanden, opslagruimtes of dergelijke is uitgesloten. Wel mag 1/3<sup>e</sup> van de vloeroppervlakte van elke woning gebruikt worden voor beroep aan huis<sup>1</sup>.

De te bouwen bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woning worden gebruikt.



<sup>1</sup> Dit mag geen horeca, prostitutie of detailhandel zijn met uitzondering van internetverkoop

## De bebouwing op de kavel

Op de kavel kan de hoofdbebouwing worden gebouwd op het daarvoor bestemde bouwvlak. Dit bouwvlak is 884 m<sup>2</sup> groot.

### Hoofdbebouwing:

- Binnen het bouwvlak ligt een vlak voor de hoofdbebouwing. Hier mogen (minimaal) 8 tot (maximaal) 12 woningen worden gebouwd.
- De voorzijden van de woningen liggen richting de Nel Klaassenstraat. De voordeuren kunnen ook in de zijgevel van de woningen worden geplaatst.
- De te bouwen woningen vormen een samenhangend geheel. Ze worden niet gebouwd als acht tot twaalf losse eenheden maar in één tot drie bouwvolumes. In elk van deze bouwvolumes bevinden zich meerdere (minimaal twee) woningen.
- Elke woning bestaat uit één bouwlaag met een kap of twee bouwlagen zonder kap.
- Bij twee bouwlagen beslaat de tweede bouwlaag maximaal 65% van de begane grond bouwlaag
- Maatvoering/hogte

Bij één bouwlaag met kap:	Bij twee bouwlagen:
Maximum nokhoogte: 8,5 m	Maximum nokhoogte: 7 m
Maximum goothoogte: 4 m	

### Aan- bijgebouwen:

- Aan- en/of bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het oppervlak van aan- en/of bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 6 m<sup>2</sup>. Deze aan- en/of bijgebouwen worden als één totaal volume gerealiseerd.

Bij de bouw van acht woningen is het totale oppervlakte van aan- en/of bijgebouwen dus  $8 \times 6 = 48\text{m}^2$ . Bij negen woningen is dat  $9 \times 6 = 54\text{m}^2$ , enzovoorts tot een maximale oppervlakte van  $12 \times 6 = 72\text{m}^2$  bij 12 woningen.

- De indeling van de aan- en/of bijgebouwen is vrij. Zo kun je kiezen voor één grote, gezamenlijke ruimte, of meerdere (af te sluiten) privébergruimtes.

- Aan- en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.
- Aan- en bijgebouwen dienen altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing.
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter

**NB:** Het omgevingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid de genoemde maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte en het maximum bouwvolume met maximaal 10% te overschrijden.

### Het ontwerp van de woningen

Bij het oorspronkelijke ontwerp van de wijk Gaardenhage stonden eenvoud en kwaliteit centraal. Dat is nog steeds zo: het ontwerp van de bebouwing op deze kavel sluit aan bij deze ontwerpfilosofie.

De woningen moeten daarom voldoen aan de volgende basisprincipes:

- De te bouwen volumes zijn eenvoudig en eenduidig;
- De vlakverdeling van de gevels is eenvoudig. Er is aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- Details worden beperkt en geabstraheerd gebruikt;
- Er is een duidelijke samenhang tussen de bouwvolumes in massa en uitstraling;
- Er is een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen
- De gebruikte materialen zijn hoogwaardig;
- Ontwerp en uitwerking van de bouwplannen van de woningen vindt onder architectuur plaats.



## Parkeren op de kavel

Het voorste deel van de kavel is bestemd voor parkeren door de bewoners van de kavel en hun bezoekers. De eigenaren van de kavel richten dit deel van de kavel zelf in en zijn ook verantwoordelijk voor de instandhouding, het onderhoud en dergelijke.

Het parkeerterrein is ontsloten vanaf de Nel Klaassenstraat. De plek en de breedte van de entree van de kavel liggen in principe vast (zie hiervoor het **VOSMP**). Voor wijzigingen aan de entree is altijd toestemming van de gemeente nodig én moet een uitwegvergunning worden aangevraagd.



Afb. Groene parkeerplaats met grasbetonblokken

Hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden is vastgelegd in het vigerende parkeerbeleid. Dit aantal is onder meer afhankelijk van het aantal op de kavel te bouwen woningen. De link naar het op moment van start verkoop geldende parkeerbeleid vind je op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).

Informatie over de maatvoering van de inrichting van het parkeerterrein staat in de publicatie ASVV van het CROW. Hierin staan bijvoorbeeld de (minimale) afmetingen van parkeervakken en de breedte van de rijweg:

- Parkeervak bij haaksparkeren: minimaal 2,5 meter breed en 5 meter diep;
- Parkeervak bij langsparkeren: minimaal 2 meter breed en 6 meter diep;
- Breedte van de rijweg bij haaksparkeren minimaal 6 meter
- Breedte van de rijweg bij langsparkeren is minder dat bij haaksparkeren, maar afhankelijk van het ontwerp.

Houd bij het ontwerp van het parkeerterrein ook rekening met gebruik door bijzondere voertuigen (rolstoelbus) of het comfort van ruimere uitstapmogelijkheden.

## Grenzen: privé – gezamenlijk - openbaar

De kopers van de kavel kunnen zelf bepalen hoe de kavel qua eigendom verdeeld gaat worden. De indeling behoeft instemming van de gemeente.

In principe kan de hele kavel in gezamenlijk eigendom blijven. Dit geldt in ieder geval voor de strook grond waarop de hagen rondom de kavel staan. Er kan gekozen worden om de ondergrond van de individuele woningen in privé-eigendom te brengen. Als dat het geval is dan moet de overgang van het gezamenlijke deel van de kavel naar een dergelijk privédeel met zorg ontworpen worden.

## Hagen

De kavel grenst rondom aan openbaar gebied. Op de rand van de kavel staan gemengde hagen. Deze hagen zijn typerend voor de wijk Gaardenhage. Ze vormen een wezenlijk en architectonisch kenmerk van de beeldkwaliteit van deze wijk. Voor en over deze hagen is het volgende afgesproken:

- breedte minimaal 1,0 meter;
- hoogte 1,8 meter;
- de samenstelling van de haag blijft ongewijzigd (meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn);
- de hagen met ondergrond komen blijvend in gezamenlijk eigendom bij alle eigenaren van de woningen op de kavel. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor instandhouding, onderhoud, herstel c.a. van deze hagen;
- het karakter van de hagen blijft gesloten. Verlagen of onderbreken van de haag is niet toegestaan.

## Natuurinclusief bouwen

Bij het ontwerpen en bouwen van de woningen en tuin moet je voldoen aan de regels van het Puntensysteem natuurinclusief bouwen (versie 2023). Je maakt daarbij een keuze uit verschillende natuurinclusieve maatregelen. De basis bestaat uit één of meer ingebouwde voorzieningen. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal behaalde punten. De samenhang tussen de maatregelen is erg belangrijk: voor de gekozen soorten creëer je de juiste omstandigheden. De verschillende onderdelen van het totale pakket aan maatregelen kunnen elkaar daarbij versterken. De samenwerking met de burens kan een meerwaarde voor een soort opleveren. Denk dan bijvoorbeeld aan het nemen van maatregelen voor vleermuizen.



### Toelichting Natuurinclusief Bouwen

#### *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 thuis horen krijgen hiermee een groter leefgebied. En er komt ook ruimte voor nieuwe soorten. De voorzieningen die je maakt moeten in de woning komen en niet bijvoorbeeld in de schuur. De praktijk wijst uit dat het behalen van het minimum aantal punten niet moeilijk is. De uitdaging ligt vooral in het combineren van maatregelen waardoor een geschikte omgeving ontstaat voor de gekozen soort(en).

### *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 tuinrichting neemt. Gebruik hiervoor het stappenplan in het Puntensysteem. Je kiest uit de genoemde maatregelen en behaalt zo minimaal het vooraf bepaalde aantal punten.

Een voorbeeld van een maatregel is het in je woning inbouwen van neststenen. Maar het kan ook om een groene maatregel in de tuin gaan. 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). Door meer dezelfde voorzieningen in te bouwen biedt je mogelijkheden voor soorten die in groepen voorkomen (mus, gierzwaluw).

Om te kunnen kiezen uit de maatregelen gebruik je de 'Maatregelencatalogus Natuurinclusief Bouwen Arnhem' en het boekje 'Natuurinclusief ontwikkelen' van Synchroon.

### *Natuurinclusief Bouwen in Gaardenhage*

Gaardenhage ligt in het polderlandschap 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 Gaardenhage kan helpen zijn de huismus, de sleedoornpage en vleermuizen.

Met de huismus gaat het op dit moment landelijk gezien niet goed. In Gaardenhage nestelt deze mus nog niet. 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 Inspiratieboekje, Puntensysteem, de Maatregelencatalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).

#### 4 OVERIGE INFORMATIE / RANDVOORWAARDEN

Naast de hiervoor genoemde specifieke spelregels voor bouw en gebruik zijn er nog enkele randvoorwaarden waarmee je rekening moet houden.

##### **Bereikbaarheid** kavel/zwaar verkeer

De wegen in Gaardenhage zijn niet geschikt voor zwaar vrachtverkeer, bijvoorbeeld vrachtwagens zwaarder dan 30 ton. Aan de Marius van Beeklaan, ter hoogte van de Kersenbuurt, is een laad- en losplaats ingericht voor dit vrachtverkeer.

##### **Bouwplaatsreglement**

Tijdens de bouw geldt het voor Gaardenhage opgestelde **Bouwplaatsreglement**. Hierin staat veel informatie over de periode voor, tijdens en na de bouw. Het is heel belangrijk dat jullie aannemer dit reglement kent! Het bouwplaatsreglement staat op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen)).



##### **Bouwrijp maken**

De gemeente levert de kavel **bouwrijp** op: geschikt gemaakt voor verdere inrichting en bebouwing. Naar verwachting is de kavel in maart 2025 bouwrijp. De inrichting van de buitenruimte op de kavel (parkeerplaats, ontsluiting, toeritten, wandelpaden, waterberging, etc.) realiseert de CPO-groep zelf. Hiervoor dient dus ook een ontwerp te worden gemaakt en voldoende budget gereserveerd te zijn.

##### **Energiezuinig bouwen in Gaardenhage**

Gaardenhage heeft een groene ligging en natuurlijke uitstraling. Daarin passen duurzame en energie-efficiënte woningen. Aardgasvrij, **energieneutraal** en toekomstbestendig. Collectief bouwen biedt door een gezamenlijke planning, investering in en gebruikmaking van energiesystemen mogelijkheden waardoor de woningen straks milieuvriendelijk, economisch rendabel en comfortabel zijn.

De te bouwen woningen moeten in ieder geval voldoen aan de wettelijke eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (**BENG**).

### **Toelichting energiezuinig bouwen**

Naast de wettelijke eisen zijn er meer punten die voor energiezuinig bouwen en wonen belangrijk zijn. Check de volgende punten!

- + Zeer energiezuinige woningen hebben in ieder geval goede isolatie, HR++glas of tripleglas en goede kierdichting.
- + Een ventilatiesysteem met CO2 sturing en warmteterugwinning zorgt voor schone frisse lucht en helpt bij een energiezuinige woning.
- + Denk ook eens aan het gebruik van je dakoppervlak voor zonnepanelen en/of zonnecollectoren om te voldoen aan de duurzame energievraag. Wist je dat er tegenwoordig ook oplossingen zijn om deze te integreren in het dak?
- + Als duurzame warmtebron is een luchtwarmtepomp, laagtemperatuurverwarming (eventueel samen met zonnecollectoren) een goede oplossing. Aanleg van een bodemwarmtepomp is niet mogelijk omdat Gaardenhage in een boringvrije zone van drinkwaterwinning ligt.
- + Voorkom piekbelasting van het elektriciteitsnetwerk door netbewust te bouwen.

Meer over energiezuinig wonen lees je op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlassen)

### **Erfdienstbaarhedenonderzoek**

Er is bij het Kadaster onderzocht of er **erfdienstbaarheden** op deze kavel liggen. Deze zijn niet gevonden. De rapportage van het Kadaster vind je op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlassen).

### **Funderen**

Funderen voor de nieuwe woningen dient altijd trillingsarm te gebeuren om te voorkomen dat er schade aan de bestaande bebouwing en/of overlast voor de omwonenden ontstaat.

### **Hemelwater en vuilwater**

**Hemelwater** (regenwater e.d.) wordt op de kavel geïnfiltreerd. Hiervoor dient een zogenaamd waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld. De **bouwcoördinator** moet dit plan goedkeuren voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Voor het overtollige water kan op de kavel een zogenaamde molgoot worden aangelegd richting de voorzijde van de kavel.

### **Sonderingsonderzoek**

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels moet een **sonderingsonderzoek** plaatsvinden. De koper voert dit onderzoek zelf uit voor eigen rekening en risico.



### **Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging**

Vanaf 1 januari 2024 is de Wet **kwaliteitsborging** (Wkb) voor het bouwen in werking. Deze nieuwe regelgeving eist dat er bij de bouw van een woning een erkende kwaliteitsborger wordt ingeschakeld als de bouwtechnische risico's beperkt zijn. Gedurende het bouwproces werken aannemer, adviseurs en de kwaliteitsborger samen om te waarborgen dat de bouw aan alle geldende voorschriften voldoet.

De kwaliteitsborger ziet er specifiek op toe dat aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voldaan. De kosten van het inhuren van de kwaliteitsborger komen voor rekening van de koper/bouwer.

Meer informatie over deze kwaliteitsborging, waaronder een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren, staat op de website [www.tlokb.nl](http://www.tlokb.nl). Meer informatie lees je ook in de Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. De linkjes naar deze sites staan op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).

### **Zelfbewoning**

Gedurende een periode van vijf jaar is een **zelfbewoningsplicht** van toepassing.



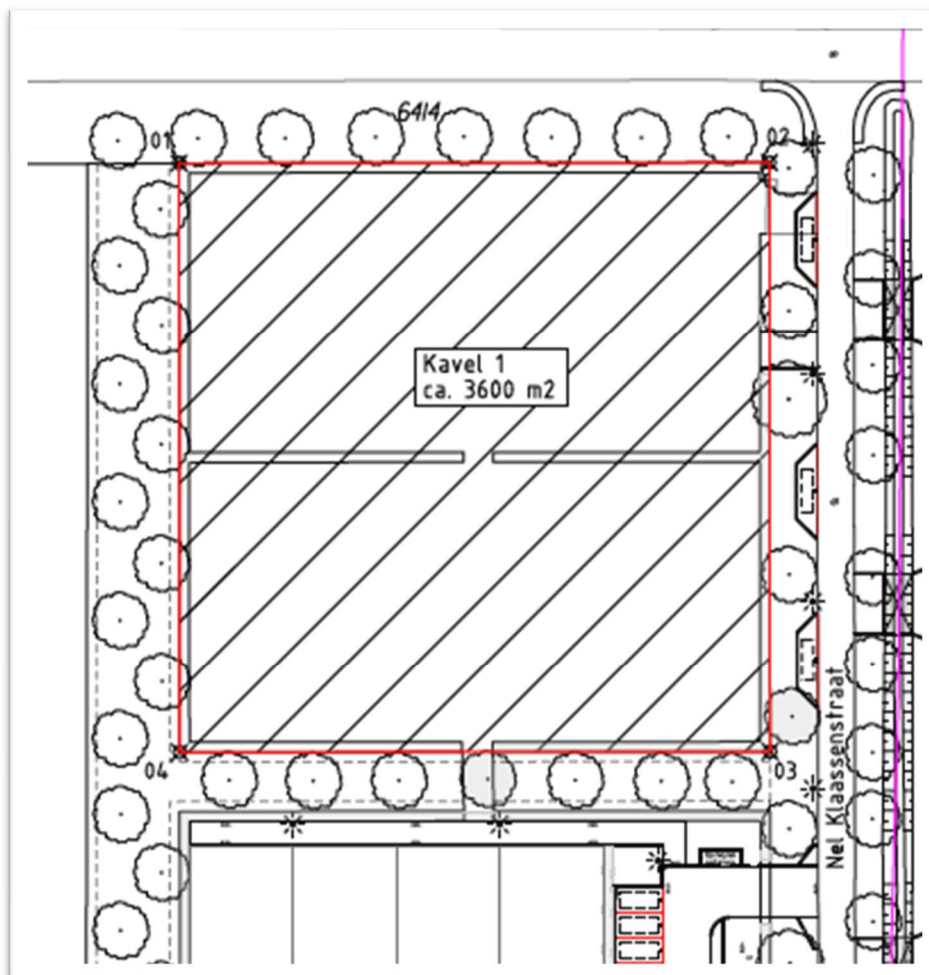
## 5 KAVELTEKENING EN KAVELPRIJS

De gemeente hanteert voor deze kavel een marktconforme grondprijs. Deze grondprijs is gebaseerd op de mogelijkheden die deze kavel vanuit het omgevingsplan heeft in combinatie met de aan de ontwikkeling gestelde eisen.

De koopsom van de kavel bedraagt € 924.000,00 incl. BTW, **VON**.

Deze koopsom wordt gestand gedaan tot en met 30 juni 2026. Bij overdracht van de kavel ná deze datum wordt de koopsom geïndexeerd met 2,5 % op jaarbasis.

De kavel wordt geleverd aan de door de CPO groep gekozen rechtspersoon. Bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld splitsingskosten of vestiging van rechten komen voor rekening van de koper.



De kaveltekening kun je downloaden op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).

## 6 BEGRIPPENLIJST

### **Architect**

Een architect brengt jouw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van het woongebouw dat jouw thuis wordt. Je architect is geregistreerd (bij de BNA - Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus)

### **Bestemmingsplan**

Zie [Omgevingsplan](#)

### **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<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder bouwtype. Meer informatie vindt u op de website <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng> (link op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen)).

### **Bouwvlak**

Het deel van de kavel waarbinnen gebouwd mag worden. Op een specifiek deel van het bouwvlak wordt het *hoofdgebouw* gebouwd.

### **Bijbehorende bouwwerken**

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 gebouw 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 (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](http://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 dit document vinden op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen).

### ***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. Zo zijn eventuele obstakels (bovengrondse en ondergrondse) verwijderd en is de grond geschikt voor de beoogde bebouwing en inrichting. De aansluitmogelijkheden (elektra, water, kabel, riolering) liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. De eigenlijke aansluitingen regel je zelf. Lees meer in het [bouwplaatsreglement](#). Aansluitingen op de kavel voor de toekomstige bebouwing regel je zelf. De exacte omschrijving van het bouwrijp maken lees je na in de koopovereenkomst.

Het peil ten opzichte van *NAP* vind je op het stedenbouwkundig matenplan (VSMP) op het Vastgoedplein.

### ***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.

### ***Erfdienstbaarheid***

Erfdienstbaarheid is een zogenaamd zakelijk recht; een last die rust op een erf ten bate van een daarnaast liggend erf (het heersende erf) van een andere eigenaar. Oftewel: iemand heeft recht op een bepaald soort gebruik van grond die in eigendom is bij een ander. Bekende voorbeelden zijn recht van overpad of recht van overbouwing. Een erfdienstbaarheid is ingeschreven in het

### ***Hoofdgebouw, hoofdbebouwing***

Bij een kavel met de bestemming Wonen: 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.

### ***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.

### ***Levensloopbestendig en flexibel bouwen***

Bij het vaststellen van je woonwensen kijk je ook naar je toekomstige woonwensen. Houd rekening met gewijzigde leefomstandigheden waardoor je bijvoorbeeld minder mobiel kunt worden. Bedenk welke aanpassingen dan eventueel nodig kunnen zijn. Zo zorg je ervoor dat je hier nog heel lang met veel plezier kunt wonen.

### ***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.

### ***NAP***

Normaal Amsterdams Peil. Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte ofwel het peil waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

### ***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 (voorheen Bestemmingsplan)***

De gemeenteraad stelt op basis van de Omgevingswet vast welke functies en activiteiten aan bepaalde gebieden zijn toegedeeld. Het omgevingsplan geeft aan wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond (bijv. 'wonen' of 'kantoren') en wat erop gebouwd mag worden. Er staan regels in over bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Het omgevingsplan vervangt o.a. het geldende bestemmingsplan.

*Privaatrechtelijk* kunnen de mogelijkheden uit het omgevingsplan worden beperkt. Het omgevingsplan kun je inzien via de website [www.omgevingswet.overheid.nl /regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/) Het bestemmingsplan Chw Gaardenhage maakt onderdeel uit van het omgevingsplan.

### ***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](http://www.omgevingsloket.nl) vind je informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) zorgt voor de gemeente Arnhem voor de vergunningverlening. Meer informatie: [www.ODRA.nl](http://www.ODRA.nl).

### **Oplevering van de woningen**

De datum van de oplevering van elke woning moet schriftelijk gemeld worden bij de ODRA, de kavel- en de bouwcoördinator.

### **Principeoverleg**

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de bouwtekening te realiseren opstallen. Deze toets kan voor wat de verkoopprocedure betreft in de plaats worden gesteld van een Vooroverleg.

### **Privaatrechtelijk**

De gemeente voert meestal taken uit in haar rol als overheid. Verkoop van bouwteken 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 de koopovereenkomst is op een enkel vlak sprake van privaatrechtelijke afspraken.

### **Procedurele informatie Selectie CPO**

Het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoop en ontwikkeling van de CPO-terrein aan een CPO-groep. Dit document beschrijft hoe de verkoop van de CPO-terrein plaatsvindt, het verloop van de selectieprocedure, de eisen aan indiener en aan te leveren stukken en alle verdere informatie. Je vindt dit document op de website [www.Vastgoedplein.nl/](http://www.Vastgoedplein.nl/) CPONelKlaassen.

### **Schouw**

De controle van de maatvoering en de hoogteligging van je bouwtekening. 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 vindt plaats kort voor de levering van de bouwtekening bij de notaris.

### **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.

### **Vergunningvrij**

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan met name gelden voor *bijbehorende bouwwerken*. De regels voor vergunningvrij bouwen lees je na in de brochure "Vergunningvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?" (zie [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen)).

Meer weten over dit onderwerp? Vraag het na bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA): [www.ODRA.nl](http://www.ODRA.nl).

### **VON**

Vrij op naam. De koopsom van de kavels is inclusief bijkomende kosten als BTW of overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten e.d. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente als verkopende partij.

### **VOSMP**

Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig MatenPlan. Deze tekening is te vinden op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen),

### **Zelfbewoningsplicht**

De kavel wordt verkocht aan een CPO-groep. De leden van deze groep zijn degenen die de woningen voor zichzelf op deze locatie realiseren. Ook bewonen en gebruiken zij de gerealiseerde bebouwing zelf, in ieder geval gedurende vijf jaar na de datum van inschrijving in de BRP (Basis Registratie Personen). Het is in die vijf jaar niet toegestaan de bebouwing (gedeeltelijk) te verhuren, in vruchtgebruik te geven, of op een andere manier aan een derde in gebruik te geven.



Afb. De Hooimaat

**Op [www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen](http://www.Vastgoedplein.nl/CPONelKlaassen) vind je alle informatie over het project.**

### **Colofon**

Tekst en vormgeving - gemeente Arnhem

© gemeente Arnhem, 2024

### **Disclaimer**

De tekst in dit Programma van Eisen is een uitwerking van de regels en eisen die voor de CPO-kavel “Nel Klaassen” in Gaardenhage van toepassing is. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld optreden dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De gemeente behoudt het recht om aanpassingen naar eigen inzicht en beoordeling door te voeren. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Potentiële kopers worden aangemoedigd om zelfstandig de exacte maten, oppervlaktes en financiële aspecten te verifiëren alvorens tot aankoop over te gaan. Eventuele afwijkingen zijn niet bindend en kunnen geen aanleiding geven tot enige vorm van aansprakelijkheid jegens de uitgever van deze brochure.