



GAARDEN
HAGE

GROENE NEL

Arnhem
GEMEENTE



INHOUDSOPGAVE

1. Eigenwijs wonen in Gaardenhage!	3	3. En verder..	12
		Bereikbaarheid kavel/zwaar verkeer	12
2. Bouwen in de Groene Nel - de spelregels	4	Bouwplaatsreglement	12
Inleiding	4	Energiezuinig bouwen in Gaardenhage	12
Inkomensgrens	5	Toelichting energiezuinig bouwen	12
Fasering tijdens de bouw/bouwmaterialen/bereikbaarheid	6	Erfdienstbaarhedenonderzoek	13
De regels en afspraken	8	Laadpaal elektrisch rijden	13
<i>Over de verkoop en het gebruik van de kavel</i>	8	Sonderingsonderzoek	13
<i>Over de bebouwing op de kavel</i>	8	Verplichting bouwen onder kwaliteitsborging	13
<i>Over het ontwerp</i>	10	Verplichting natuurinclusief bouwen	13
<i>Over het gebied rondom de kavels</i>	11	Toelichting natuurinclusief bouwen	14
		4. Kavels en prijslijst	16
		5. Een kavel kopen: loting, stappenschema en fasering	17
		Loting	17
		Stappenschema	17
		Fasering	17
		6. Begrippenlijst	20

In deze brochure gebruiken we specifieke begrippen.

In de tekst staan ze **dikgedrukt en in blauw**.

In de begrippenlijst vanaf pagina 20 lees je er meer over.



1. EIGENWIJS WONEN IN GAARDENHAGE!

Welkom in het groene Gaardenhage! Groen én levendig door de verschillende bouwvormen in de wijk: gezellige eengezinswoningen, samenbouwkavels voor senioren en andere samenbouwers én natuurlijk de ruime villa's. En nu dus ook kavels voor kleinere woningen voor starters en ontpullers!

Hier, in Gaardenhage, bouw jij straks misschien wel je eigen woning. Op je eigen kavel. In het buurtje de Groene Nel liggen twaalf kavels klaar. Ze zijn ongeveer 175 m² groot. Op deze kavels komen wat kleinere maar wel vrijstaande huisjes. Hier kun jij wonen zoals jij dat wilt, in een huis dat je past als een jas. Jouw kavel, jouw (t)huis, jouw manier van leven!

Je kunt hier alleen of met z'n tweeën wonen, omdat je ervoor kiest je ecologische voetafdruk te beperken of omdat je wilt ontpullen. Of gewoon omdat je geen hoge hypotheeklasten kunt of wilt dragen. De bebouwing in de Groene Nel is niet zoals bij veel zogenaamde tiny houses tijdelijk, maar gewoon permanent. De woningen zijn aangesloten op het riool, elektriciteitsnet enzovoort. Eigen ontwerp of pre-fab woning; voldoet je ontwerp aan de eisen dan kan het allebei.

Er zijn spelregels opgesteld voor de bouw en de koop van de woningen in de Groene Nel. Er is bijvoorbeeld een grens aan hoeveel je mag verdienen om één van de kavels Groene Nel te kunnen kopen. Hierdoor krijgen starters of mensen die nu moeilijk een huis kunnen kopen meer kans om een kavel te kopen. De spelregels geven je ook de ruimte om te experimenteren en pionieren met de vorm van je huis. En net als iedereen die een huis bouwt in Gaardenhage neem je maatregelen waardoor de natuur in Gaardenhage een extra boost krijgt. Zodat jij straks vanuit je tuintje kunt genieten van je eigen groene stek.



2. BOUWEN IN DE GROENE NEL - DE SPELREGELS

Inleiding

Bij het bouwen van je eigen huis in de Groene Nel gelden nogal wat voorwaarden en regels. Ze staan ook nog eens in veel verschillende plannen en besluiten. Koop je een kavel dan staan ze in de reserverings- en koopovereenkomst.

Je vindt veel regels en voorwaarden 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. Hier staat veel informatie over het ontwerp, de bouwvolumes en het gebruik van de woning. In het Omgevingsplan lees je ook alle informatie over het **Beeldkwaliteitsplan** (BKP).

Soms worden er bij de verkoop van kavels (privaatrechtelijk) nog andere afspraken gemaakt. Bij de kavels de Groene Nel is dat bijvoorbeeld de inkomensgrens voor de kopers. Maar ook afspraken over het gebruik van de beperkte ruimte tijdens de bouw.

Alle regels en afspraken hebben we voor je op een rij gezet in deze brochure. Je vindt deze informatie ook altijd op de website www.vastgoedplein.nl/groenenel. Denk daarbij aan de (concept-)overeenkomsten en alle bijlagen die in deze brochure worden genoemd. Ook vind je er de link naar het bestemmingsplan en de informatie over natuurinclusief bouwen. En de naam van de kavelcoördinator, die je altijd kunt mailen als je vragen hebt over deze kavels. Het mailadres van de kavelcoördinator is kavelsgaardenhage@arnhem.nl.



Artist's impression van Groene Nel



Inkomensgrens

De kavels in de Groene Nel zijn speciaal bestemd voor een- en tweepersoonshuishoudens met lagere en middeninkomens die met minder spullen door het leven willen. Er is een grens gesteld aan hoeveel je maximaal mag verdienen om hier een kavel te kunnen kopen. Zo krijgt iedereen met een inkomen onder deze grens meer kans op de huizenmarkt.

Om een kavel te kunnen kopen mag je inkomen niet hoger zijn dan 1,5 keer het inkomen waarmee je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Voor 2024 is dat een bruto jaarinkomen van € 71.504 voor een eenpersoonshuishouden. Voor een meerpersoonshuishouden is dat € 79.007 (prijsspeil 2024). Je toont je inkomen aan met een uittreksel van je aangifte inkomstenbelasting.



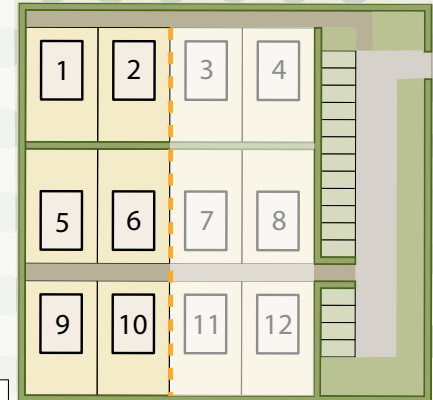


Fasering tijdens de bouw/bouwmaterialen/ bereikbaarheid

De kavels in de Groene Nel zijn compact. Het is daarom logistiek niet mogelijk om alle kavels tegelijkertijd te bebouwen. Vooral in de ruwbouw-fase is er niet genoeg ruimte voor twaalf bouwers om tegelijk te werken. Met de bouw op de kavels 3, 4, 7, 8, 11 en 12 kun je daarom drie maanden later starten dan de bouw op de kavels 1, 2, 5, 6, 9 en 10. Meer informatie hierover lees je in hoofdstuk 5: Een kavel kopen: loting, stappen-schema en fasering.

Let op! Koop je één van de kavels waarvan de bouw op een later moment start? Vertel dit aan je hypotheekadviseur zodat je bij de financiering daarmee rekening kunt houden. Heb je hier vragen over? Stel ze dan aan je kavelcoördinator op kavelsgaardenhage@arnhem.nl

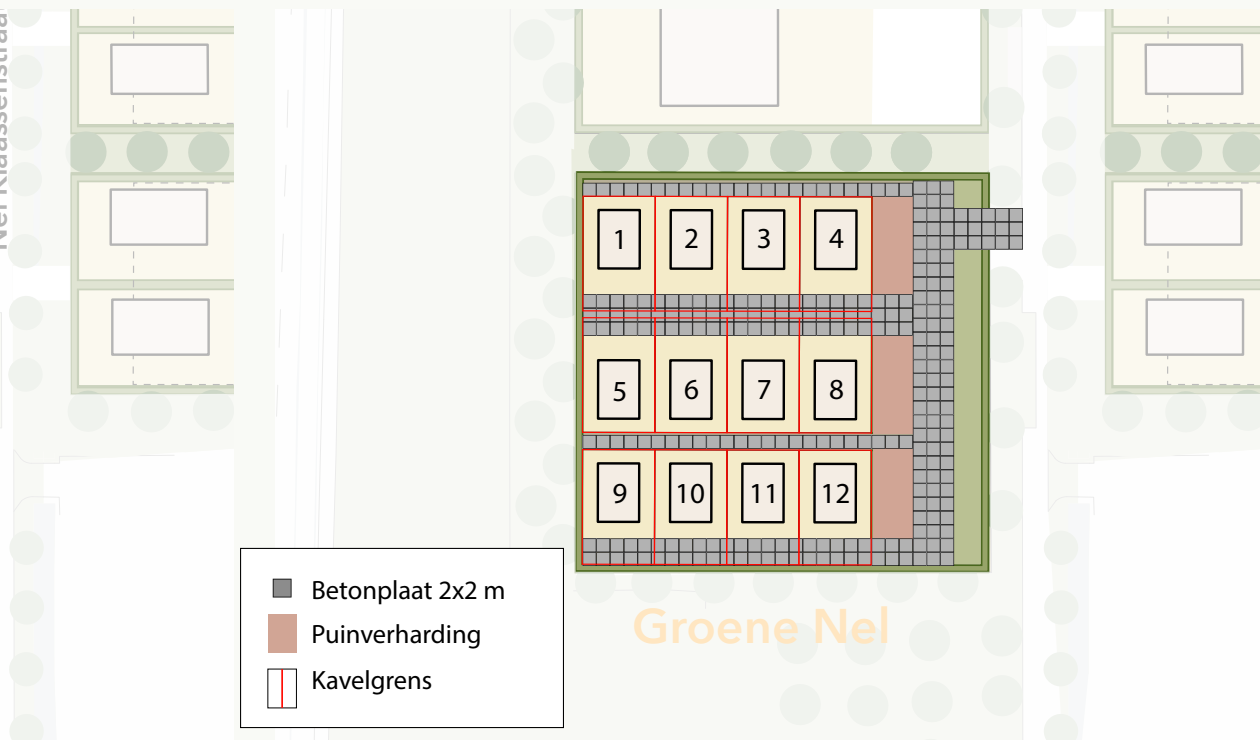
Fase 1 Fase 2



 Start bouw
3 maanden later
Kavel 3, 4, 7, 8, 11 en 12

Groene Nel





Tijdens de bouw liggen de bouwmaterialen zoveel mogelijk op je eigen kavel. In overleg met de bouwcoördinator is het soms mogelijk deze (tijdelijk) op de parkeerplaats te plaatsen.

De gemeente legt voor het bouwverkeer tijdens de bouw betonnen vloerplaten neer op de kavels en het toekomstige parkeerterrein. Hierdoor blijven alle woningen bereikbaar tijdens de verdere bouw.

De platen kunnen dus in jouw achtertuin liggen zolang je burens nog aan het bouwen zijn. Hierdoor kan het inrichten van jouw tuin of het bouwen van bijgebouwen in de achtertuin vertraging oplopen. Bespreek je bouwplannen daarom met je burens, dan weet je waar je aan toe bent. In de koopovereenkomst staat binnen welke periode je woning gereed moet zijn.

Regels en afspraken

Over de verkoop en het gebruik van de kavel

- Je mag maximaal één kavel kopen. Het is niet mogelijk meer kavels te kopen om deze samen te voegen tot één grotere.
- Op elke kavel komt één woning.
- De kavels hebben een woonbestemming. Je mag er dus alleen een woning op bouwen, geen bedrijfspand, opslagruimte of dergelijke. Wél mag je 1/3e van de vloeroppervlakte van de woning gebruiken voor beroep aan huis¹.
- Als koper van de kavel bewoon je de te bouwen woning zelf: er is een **zelfbewoningsplicht**. Dit geldt voor tenminste 5 jaar na de **oplevering** van de woning.
- Eventuele bijgebouwen mogen niet als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte worden gebruikt.

Over de bebouwing op de kavel

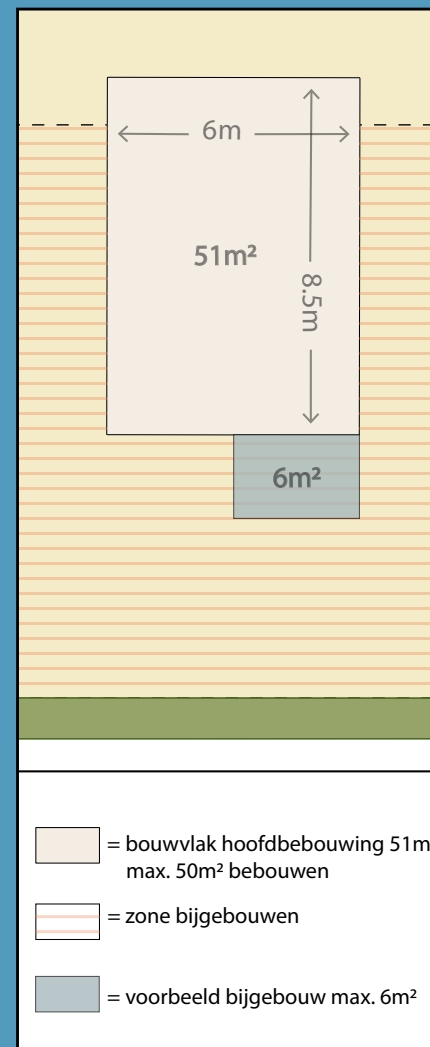
- Bouwen op de kavel doe je binnen het daarvoor bestemde deel van de kavel: het bouwvlak.
- Het deel van het bouwvlak aangegeven met “bouwvlak hoofdbebouwing” is bestemd voor de hoofdbebouwing, de woning zelf. Het gearceerde deel van het bouwvlak is bestemd voor het bouwen van zogenaamde bijbehorende bouwwerken. Dit zijn uitbreidingen van de woning/aanbouwen en/of bijgebouwen. Op het overige deel van de kavel kan niet gebouwd worden. Dit deel is bestemd voor tuin met toegangspad en dergelijke. Wel mag je hier zonder vergunning vlaggenmasten en bouwwerken plaatsen die niet hoger zijn dan 1 meter en niet groter dan 2m².
- Het bouwvlak hoofdbebouwing is 51 m² groot (8,5m x 6m). Binnen dit bouwvlak mag je maximaal 50 m² bebouwen². Minder mag natuurlijk ook, er geldt geen minimaal te bebouwen oppervlakte.
- De voetprint van je woning valt helemaal binnen het bouwvlak hoofdbebouwing.
- De inhoud van hoofdbebouwing is maximaal 180 m³.
- De hoofdbebouwing is maximaal 6 meter hoog.
- Een aanbouw of een bijgebouw bij je woning mag je ook gedeeltelijk op het deel bijgebouwen bouwen. Een aanbouw of bijgebouw is maximaal 6m² groot en maximaal 2,5 meter hoog.
- Voor sommige bouwwerken is geen omgevingsvergunning nodig. Op www.vastgoedplein/groenenel staat informatie over vergunningsvrij bouwen.
- Je mag een kelder onder je woning bouwen. Deze mag tot 6 meter diep zijn. Grond- en funderingswerken dieper dan 3 meter moet je dan wel melden bij de Provincie Gelderland. Je moet dan namelijk voldoen aan de voorschriften uit de omgevingsverordening Gelderland.

1. Dit mag geen horeca, prostitutie of detailhandel zijn met uitzondering van internetverkoop

2. Het bestemmingsplan geeft soms de ruimte om 10% groter te bouwen dan de genoemde maximale bebouwde oppervlakte (zie artikel 11). Bij de kavels de Groene Nel is een beroep op dat artikel niet kansrijk.

De exacte ligging van de bouwvlakken per kavel vind je terug op de kaveltekeningen (www.vastgoedplein.nl/groenenel).

- Bouw je de kelder buiten het bouwvlak? In dit geval moet je een extra aanvraag doen voor een BOPA (BuitenplanseOmgevingsPlanActiviteit). Dit kost extra leges. Het maaiveld moet je zo afwerken dat dat past binnen de bestemming van de grond.
- De meeste kavels in de Groene Nel hebben in het omgevingsplan ook de bestemming 'Waarde Archeologie'. Als je woning een omvang heeft van meer dan 200 m² mag je zonder toestemming van de gemeente niet dieper graven dan 40 cm. Omdat de woningen die hier gebouwd mogen worden kleiner zijn, hoef je hier geen rekening mee te houden.
- Funderen moet altijd op een trillingsarme manier. Zo voorkom je dat er schade en overlast ontstaat voor de overige bebouwing in de omgeving.



Over het ontwerp

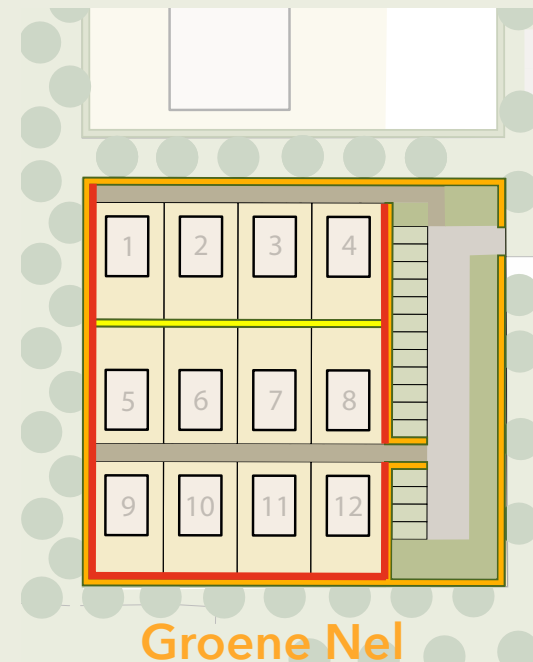
Je kunt je woning speciaal voor deze plek door een architect laten ontwerpen, maar je kunt ook kiezen voor een pre-fab woning. De enige voorwaarde is dat het ontwerp past binnen de gestelde eisen, bijvoorbeeld die in het beeldkwaliteitsplan. Je vindt de volledige tekst van het beeldkwaliteitsplan op de website www.vastgoedplein.nl.




- De woning ziet er eigentijds en strak uit. De vorm van de woning en het dak is eenvoudig. Dat geldt ook voor de vlakverdeling van de gevels. Er is een duidelijk verschil tussen hoofdgebouw en aan- of bijgebouwen.
- Je moet aan het ontwerp kunnen zien dat er is nagedacht over de gebruikte materialen van de gevelvlakken. Denk daarbij aan de structuur of de ruwheid van het materiaal.
- Gebruik in het ontwerp van de woning niet te veel details.

- De kleur van de woning is rustig met een natuurlijke uitstraling. Bij voorkeur een lichte kleur, dat is beter voor bewoner en omgeving als het erg warm is.
- Voor de bouw van de woning gebruik je zogenaamde “hoogwaardige” materialen. Deze zijn bijvoorbeeld duurzaam/herbruikbaar, niet-giftig en worden mooier als ze ouder worden. Het gebruik van detaillering in het ontwerp is beperkt.

Meer informatie over materiaalgebruik en detaillering lees je in het Beeldkwaliteitsplan Arnhem Gaardenhage d.d. 02-03-2022, blz. 22.

- Bij de bouw van de woning en het inrichten van je tuin moet je natuurinclusieve maatregelen treffen. Bouw bijvoorbeeld een nestkastje in de zijmuur van je woning in. Of maak je gevel of dak groen (dat is ook nog eens goed voor je eigen binnenklimaat!). Lees in hoofdstuk 3 meer over natuurinclusief bouwen.



-  Eigendom bij de gemeente
-  Onderhoud bij eigenaren
-  Eigendom Aangrenzende kavels

Over het gebied rondom de kavels

- De openbare paden tussen en voor de woningen zijn geschikt voor voetgangers, fietsers en dergelijke. Auto's kunnen niet bij de woningen komen.
- De aansluitpunten voor stroom, water en riolering bevinden zich in de paden tussen en voor de woningen.
- Hemelwater (regenwater e.d.) infiltreer je op je eigen kavel. Hoe je dit doet laat je zien met een zogenaamd waterhuishoudkundig plan. De **bouwcoördinator** moet dit plan goedkeuren voordat je de omgevingsvergunning aanvraagt. Voor het overtollige water maak je op de eigen kavel een zogenaamde molgoot richting de voorzijde van de kavel. Als het dan te hard regent stroomt overtollig water bovengronds, op straatniveau, weg naar het pad. Over het pad stroomt het water dan weg naar de achterste bomenrij.
- De hagen rondom de Groene Nel en het parkeerterrein zijn al aangelegd. Deze gemengde hagen zijn erg belangrijk voor de groene structuur in de wijk. De gemeente is eigenaar van deze hagen. Op enkele plekken grenzen de hagen aan de kavels. Dat is bij kavels 1, 4, 5, 8 en 9 tot en met 12 het geval. Daar zorgen de eigenaren van die kavels voor het onderhoud van de haag aan hun kant. Verder onderhoudt de gemeente deze hagen.
- De haag op de achtergrens van kavels 1 – 4 en 5 – 8 is het gezamenlijk eigendom van de eigenaren van twee aanliggende kavels. Deze eigenaren zorgen samen voor het beheer en onderhoud ervan. De haag mag niet weggehaald worden.
De voornaamste afspraken voor de hagen in de Groene Nel zijn:
 - Breedte minimaal 1 meter, waarvan 0,5 meter op elke kavel;
 - Hoogte 1,6 meter;
 - Samenstelling: meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn.
- Waar geen hagen staan op de erfgrans van de kavel bepaal je zelf, samen met je burens, hoe de erfafscheiding er uit gaat zien. Maak je een groene erfafscheiding? Die kan meetellen bij de puntentelling natuurinclusiviteit van de bouw.
- Het parkeerterrein vóór de kavels is voor eigenaren en bezoekers van de Groene Nel. Dit is een gemeentelijke, openbare parkeerplaats. Het parkeerterrein is niet toegankelijk voor grote vrachtwagens. Wel kan de vuilniswagen hier komen om de afvalbakken op te halen en te keren.

3. EN VERDER...

Naast de regels en afspraken zijn er ook nog andere onderwerpen waar we je aandacht voor vragen!

Bereikbaarheid kavel /zwaar verkeer

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

Bouwplaatsreglement

Voor het bouwen in Gaardenhage is een **bouwplaatsreglement** gemaakt (zie www.vastgoedplein.nl/groenenel). Hierin staat veel informatie over de periode voor, tijdens en na de bouw. Het is heel belangrijk dat degene die je huis bouwt dit reglement kent. Geef het dus aan je bouwer!

Energiezuinig bouwen in Gaardenhage

Gaardenhage heeft een groene ligging en natuurlijke uitstraling. Daarbij passen duurzame woningen. Aardgasvrij, **energieneutraal** en toekomstbestendig. 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 zorgen voor schone frisse lucht en helpen 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 vormen een luchtwarmtepomp, lage-temperatuurverwarming (eventueel samen met zonnecollectoren) een goede oplossing. Aanleg van een bodemwarmtepomp is niet mogelijk omdat Gaardenhage in een boringrijke zone van drinkwaterwinning ligt.
- Voorkom piekbelasting van het elektriciteitsnetwerk door netbewust te bouwen.

Meer over energiezuinig wonen leest je op www.vastgoedplein.nl/groenenel

Erfdienstbaarhedenonderzoek

Er is bij het kadaster gevraagd of er erfdienstbaarheden op deze kavels liggen. Deze zijn niet gevonden. Je vindt de resultaten van het onderzoek op www.vastgoedplein.nl/groeneneel.

Laadpaal elektrisch rijden

Heb je voor je elektrische auto een laadpaal nodig? Je kunt zelf een aanvraag indienen voor de plaatsing van een paal op de openbare parkeerplaats. De aanvraag is gratis. Je betaalt pas als je de auto gaat opladen aan de paal. Meer informatie lees je op de website van de gemeente Arnhem (www.arnhem.nl, zoek op trefwoord "laadpaal").

Sonderingsonderzoek

Voor de bouw begint moet er een **sonderingsonderzoek** plaatsvinden. Dit is nog niet gebeurd. Als koper geef je zelf opdracht voor dit onderzoek.

TIP: vraag voor het sonderingsonderzoek samen met je burens een offerte aan. Dit scheelt in de kosten.

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 www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. Meer informatie lees je ook in de Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' op de website van de Rijksoverheid. Link: Factsheet 'Bouwen onder kwaliteitsborging' | Brochure | Rijksoverheid.nl.

Verplichting 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).



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, dus niet in bijvoorbeeld de schuur. Het is meestal niet moeilijk om het minimum aantal punten te halen.

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.

Een voorbeeld van een maatregel is het in je woning inbouwen van neststenen. Maar het kan ook om een groene maatregel in je 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 (neststeen), maar ook voedsel (struik).

Om te kunnen kiezen uit de maatregelen gebruik je de 'Maatregelencatalogus natuurinclusief bouwen Arnhem' en het boekje 'Natuurinclusief ontwikkelen' van Synchroon. <https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-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 hier altijd al 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 maatregelen kunt helpen zijn de huismus, de sleedoornpage en de vleermuis. Met de huismus

gaat het op dit moment 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 zoals de guldenroede. De sleedoornpage legt eitjes op takken van de sleedoorn. Mannetjes en vrouwtjes zoeken elkaar in het voorjaar op bij alleenstaande hoge bomen.

De vleermuis is belangrijk in het stedelijke ecosysteem. Vleermuizen zijn gevoelig voor temperatuursverschillen. Ze hebben graag meerdere plekken waar ze kunnen verblijven.

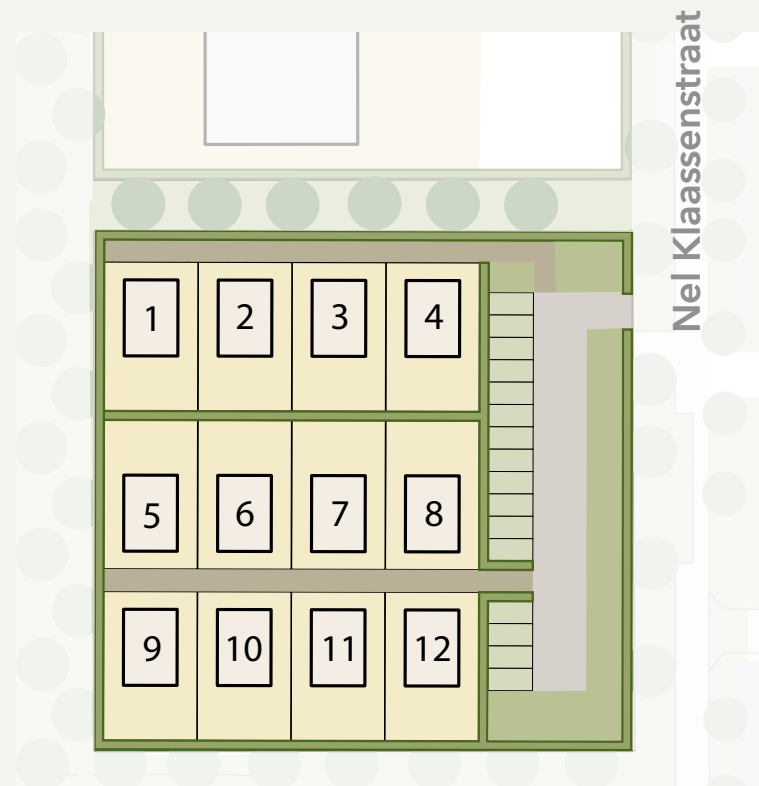
Je vindt het Puntensysteem, de Maatregelencatalogus en het bijbehorende Keuzeformulier op www.vastgoedplein.nl/groenenel.



4. KAVELS EN PRIJSLIJST

De onderstaande kavelrijzen zijn vrij op naam (v.o.n.).
Dat betekent inclusief BTW en notariskosten.

Kavelnummer	Perceeloppervlak in m ²	Kavelrijzen
1	ca. 175 m ²	€ 98.000
2	ca. 175 m ²	€ 98.000
3	ca. 175 m ²	€ 98.000
4	ca. 175 m ²	€ 98.000
5	ca. 175 m ²	€ 98.000
6	ca. 175 m ²	€ 98.000
7	ca. 175 m ²	€ 98.000
8	ca. 175 m ²	€ 98.000
9	ca. 175 m ²	€ 98.000
10	ca. 175 m ²	€ 98.000
11	ca. 175 m ²	€ 98.000
12	ca. 175 m ²	€ 98.000



5. EEN KAVEL KOPEN: LOTING, STAPPENSHEMA EN FASERING

Loting

De kavels in de Groene Nel worden verkocht na loting. Hoe die loting gaat lees je in de folder De Groene Nel: uitgifte/loting. Je vindt deze folder op de website www.vastgoedplein.nl/groenenel.

Stappenschema

Bij het kopen van een kavel komt er heel wat op je af. We hebben de stappen globaal voor je op een rijtje gezet.

Daarnaast moet je natuurlijk aan de slag met het ontwerp, de bouw en de eventuele financiering. Deze drie onderdelen zijn niet opgenomen in dit schematische overzicht

	Kosten	Benodigde tijd
Stap 1 Inschrijving loting	geen	4 weken
Stap 2 Reservering	€ 850 voor 6 maanden (+ evt. € 200/maand bij verlenging)	6 maanden (evt + 3 maanden)
Stap 3 Toets ontwerp		Ca. 4 weken
Stap 4 Koop	10% van de koopsom of bankgarantie voor dit bedrag	Ca. 6 maanden (fase 1) 9 maanden (fase 2) ³
Stap 5 Omgevingsvergunning	Leges conform legesverordening 2024	
Stap 6 Overdracht	Betaling resterende koopsom bouwkavel -/- € 850 reserveringskosten	
Stap 7 Bouw		78 weken

Een volledig overzicht vind je op de website www.vastgoedplein.nl/groenenel.

3. meer informatie over fasering: zie pagina 19



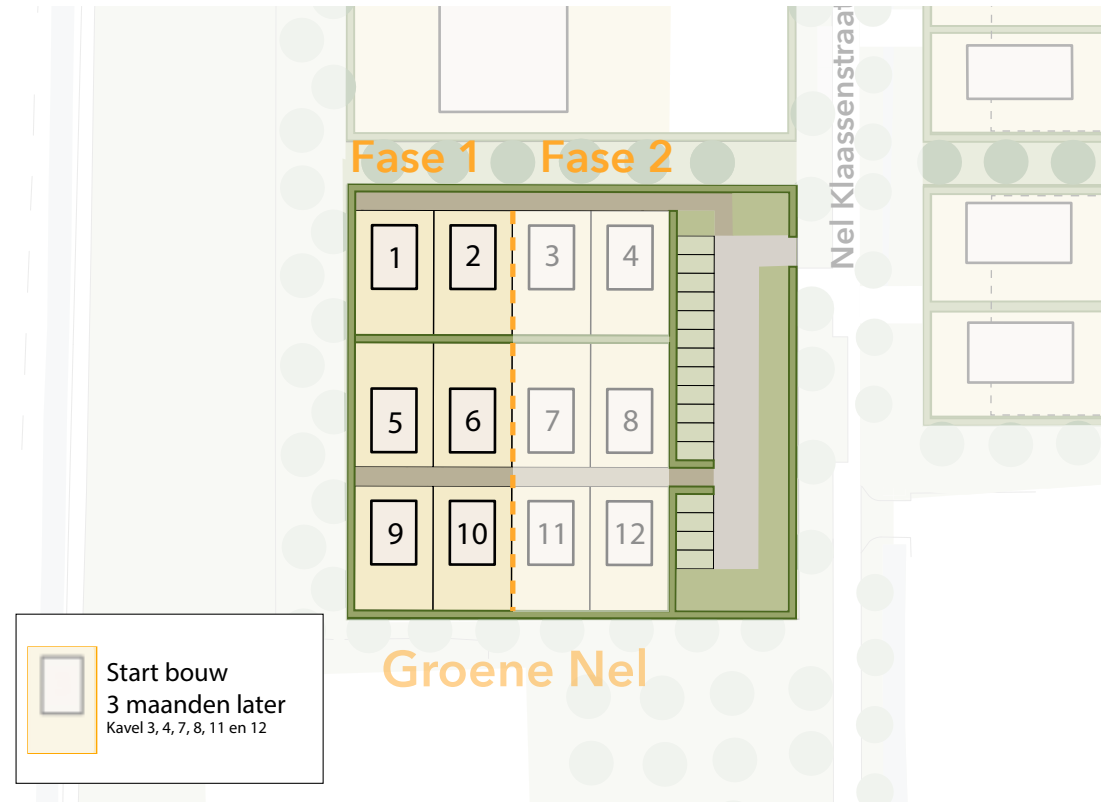


Fasering

De ruimte om te bouwen is bij de Groene Nel-kavels beperkt. Met name tijdens de ruwbouwfase is er te weinig ruimte om alle kavels tegelijk te laten bouwen. Daarom is gekozen voor een fasering in de bouw. De ruwbouwfase van fase 1 (kavels 1, 2, 5, 6, 9 en 10) begint als eerste. Na drie maanden volgen de kavels van fase 2 (kavels 3, 4, 7, 8, 11 en 12).

Hiervoor is de benodigde tijd voor stap 4/5 voor de kavels in fase 2 verlengd. De volgende stap 6, de overdracht van de grond, start dan drie maanden later dan die bij de kavels in de eerste fase. De overdracht bij de notaris van de kavels in deze tweede fase is maximaal drie maanden later. En ook de bouw start daarmee maximaal drie maanden later. Als de naastgelegen kavels uit de eerste fase eerder klaar zijn met de ruwbouw dan kun je eerder starten.

Voor de kavels in fase 1 moet het tempo er dus goed in blijven zitten. Er is voor deze kavels minder flexibiliteit in de gestelde termijnen omdat het superbelangrijk is dat ze niet uitlopen.



6. BEGRIPPENLIJST

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 m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².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>

Bouwvlak

Het deel van de kavel waarbinnen het te bouwen **hoofdgebouw** wordt 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 **vergunningsvrij** 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.

Bestemmingsplan

► [Zie omgevingsplan](#)

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.

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/groenenel.

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 kleuring, 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 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 vergunningsvrij 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 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.

Levering bouwkaavel

De (juridische) levering van de bouwkaavel 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.



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 de 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 bestemming bepaalde gebieden hebben. In een omgevingsplan staat wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond (bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren') en wat erop gebouwd mag worden. Privaatrechtelijk kunnen de mogelijkheden uit het bestemmingsplan worden beperkt. 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. Het bestemmingsplan Chw Gaardenhage maakt deel 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 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.

Oplevering van de woning

De datum van de oplevering van de woning moet schriftelijk gemeld worden bij de ODRA. Deze datum is de startdatum van de plicht tot zelfbewoning gedurende vijf jaar. Vanaf deze datum wordt de verplichte vijf jaar zelfbewoning gemeten. Het is dus handig om je kavelcoördinator van deze datum op de hoogte te stellen.

Principeoverleg

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de bouwtekening te realiseren opstellen. 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 bouwtekening 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.

Schouw

De controle van de maatvoering en de hoogteligging van je bouwkevel. De grenzen van de kevel worden aangegeven door middel van op de hoeken van de kevel geslagen paaltjes. De conclusies van de schouw worden genoteerd in een proces-verbaal. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwkevel 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 kevel.

Vergunningsvrij

Niet voor alles wat je bouwt is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan met name gelden voor bijbehorende bouwwerken. De regels voor vergunningsvrij bouwen lees je na in de brochure "Vergunningsvrij bouwen - Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?" (zie www.vastgoedplein.nl/groenenel).

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

Zelfbewoning

Op de kavels in het project Gaardenhage 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 informatie verstrekt in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Echter, deze gegevens zijn onderhevig aan wijzigingen en kunnen aanpassingen ondergaan zonder voorafgaande kennisgeving. De gemeente behoudt het recht om dergelijke 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.

Colofon

Tekst brochure: gemeente Arnhem

Vormgeving: Gloedcommunicatie

Artist's impression: Hester van der Grift

In de Arnhemse wijk Rijkerswoerd komt ruimte voor zelfbouw. De Groene Nel in het ruim opgezette Gaardenhage geeft je de kans om je eigen kleine woning te bouwen. Wonen zoals jij dat wilt

WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/GROENENEL

