

INHOUD

DICHTBIJ DE STAD, MIDDENIN DE NATUUR! 4

WONEN IN EEN WIJK WAAR ALLES AL IS 6

DE EILANDEN, EEN BUURT MET ALLE RUIMTE 8

BOUW UW EIGEN ONTWERP 10

UW WOONOMGEVING 14

HET BESTEMMINGSPLAN 17

UW KAVEL 18

UW WONING 22

UW TUIN 24

WAT U VERDER NOG MOET WETEN 26

WONEN OP EEN EILAND: HOE VERDER? 28

BEGRIPPENLIJST 32

MEER INFORMATIE? 35



NB *begrippen* staan cursief weergegeven in de tekst



365 DAGEN PER JAAR VAKANTIE...

Een meerkoet schiet de rietkraag in. De zon weerkaatst op het wateroppervlak. Een zacht briesje strijkt door de bladeren van de bomen.

Bent u op vakantie? Nee, u bent thuis. Thuis op een unieke plek: uw eigen eiland in Arnhem, waar u uw eigen huis heeft laten bouwen. Een huis midden in de natuur!

Een prachtig gebied is het, DE EILANDEN. Aan de zuidweststrand van Arnhem, in de wijk Schuytgraaf, woont u tussen stadscentrum en platteland in. Het stadscentrum ligt maar een paar kilometer verderop en u hebt er een prachtig uitzicht over de uiterwaarden en op de stuwwal van de Veluwe. Is er een idealere plek denkbaar?

DICHTBIJ DE STAD,



kleine rietzanger



MIDDENIN DE NATUUR!

Met z'n 150.000 inwoners heeft Arnhem precies de grootte om alle belangrijke voorzieningen te hebben. Wat vindt u eigenlijk niet in de provinciehoofdstad van Gelderland? U kunt er shoppen in moderne winkelstraten en hippe steegjes, of naar een concert in het Gelredome. U kunt er stil staan bij het World Statues Festival of in beweging komen bij de Bridge to Bridge Loop.

U kunt moderne kunst bekijken in Museum Arnhem of terugwalen in de tijd in het Openlucht Museum. En de schouwburg en het theater bieden u alle mogelijkheid voor een gezellige avond uit.



U BENT OVERAL DICHTBIJ

Uitgaan, onderwijs, medische faciliteiten, sport, cultuur, historie: u hoeft er niet ver voor van huis. Tien minuten met de auto, een twintig minuten op de fiets en zeven minuten met de trein. Ook omliggende plaatsen als Elst en Driel zijn gemakkelijk bereikbaar.

DE EILANDEN liggen in de directe nabijheid van de snelwegen en NS-station Arnhem-Zuid. Steden als Utrecht, Apeldoorn en Nijmegen zijn binnen bereik.



WONEN IN EEN WIJK

Schuytgraaf is de nieuwste wijk van Arnhem. Veel van de alledaagse voorzieningen vindt u in de buurt. En ook recreëren kunt u op een steenworp afstand.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er een Albert Heijn en een Hema. Nabij het station is het winkelcentrum met meer winkelaanbod volop in ontwikkeling. Er zijn twee brede scholen in Schuytgraaf die kinderopvang en onderwijs bieden aan kinderen van 0 tot 12 jaar. Ook heeft de wijk twee eigen sporthallen. Aan de zuidkant ligt het sportpark, met onder meer mogelijkheden om te voetballen, te tennissen en te skeeleren. Golfen kunt u op de nabijgelegen Golfbaan Landgoed Welderen.



WAAR ALLES AL IS

RECREËREN À LA CARTE

Kiezen voor **DE EILANDEN** betekent ook: kiezen voor de vele recreatiemogelijkheden die er zijn. Ziet u zichzelf al een rondje maken langs de plas met de hond? Even ontspannen kan op het terras van het horecapaviljoen, dat straks aan de plas op loopafstand van uw woning ligt.

Het gebied rondom **DE EILANDEN** leent zich bij uitstek om lekker te wandelen en te fietsen. Schuytgraaf grenst in het zuiden aan Park Lingezegen, in het westen aan het Betuwse platteland en in het noorden aan de uiterwaarden van Driel. U kunt daar het pontje nemen over de Rijn om de bossen van Oosterbeek en Doorwerth te verkennen.



DE EILANDEN, EEN BUURT

Een kans als deze krijgt u niet snel. Wonen op een eiland, uw eigen plek en kavelgrootte kiezen en uw zelf ontworpen huis bouwen.

Omgeven door water, met alleen maar het ruisen van het riet als enige onderbreking van de rust: u heeft maar weinig voorstellingsvermogen nodig om er een beeld van te vormen.

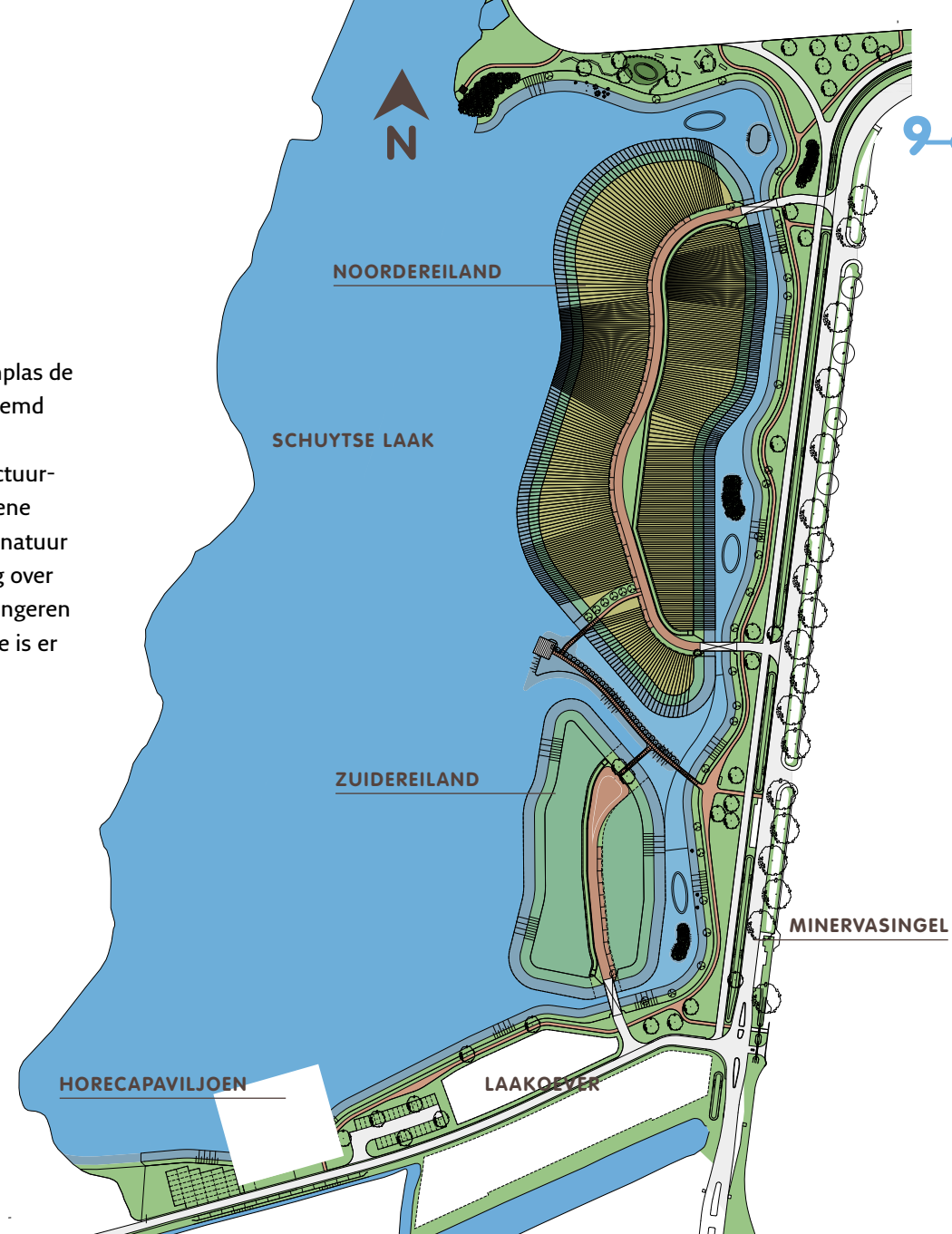
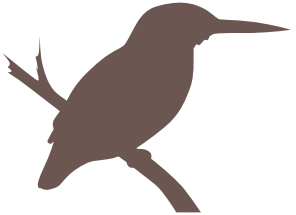


MET ALLE RUIMTE

ÉÉN EN AL AFWISSELING

DE EILANDEN zijn gemaakt in de voormalige zandwinplas de Schuytse Laak. Het grootste, noordelijke eiland is bestemd voor vrije kavels.

Op dit Noordereiland is ruimte voor meerdere architectuurstijlen. De kavels verschillen in grootte en ligging. De ene woning is georiënteerd op het water, de andere op de natuur rond **DE EILANDEN**. U kunt er van en naar uw woning over weggetjes die passen in het landschap. Tussendoor slingeren paadjes, bedoeld voor wandelaars en fietsers. Af en toe is er een uitkijkpunt over het water.



BOUW UW EIGEN ONTWERP

Als Eilandbewoner krijgt u vergaande mogelijkheden om uw eigen huis vorm te geven. Wilt u een zadeldak of kiest u voor een plat dak?

Traditionele materialen of de keus voor niet alledaagse middelen?

Situeert u uw woning meer richting water of aan de straatzijde?

Hoe groot worden uw steiger en uw tuin?

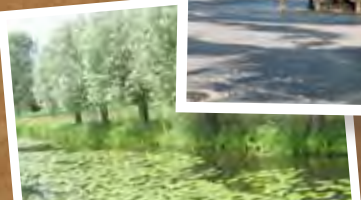
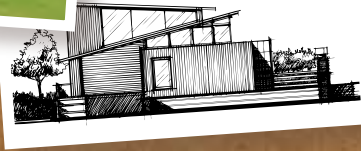
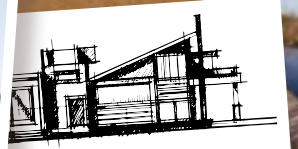
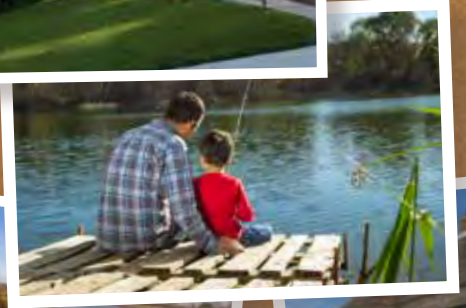
ONGEKENDE SPEELRUIMTE

Natuurlijk zijn er spelregels, net als bij elk ander project. Maar binnen die regels heeft u een ongekende speelruimte. De gemeente Arnhem geeft u een grote vrijheid. Ook de grootte van uw kavel bepaalt u zelf. De bouwstijl van uw woning is uw eigen keus en ook de grootte van de woning is aan u.

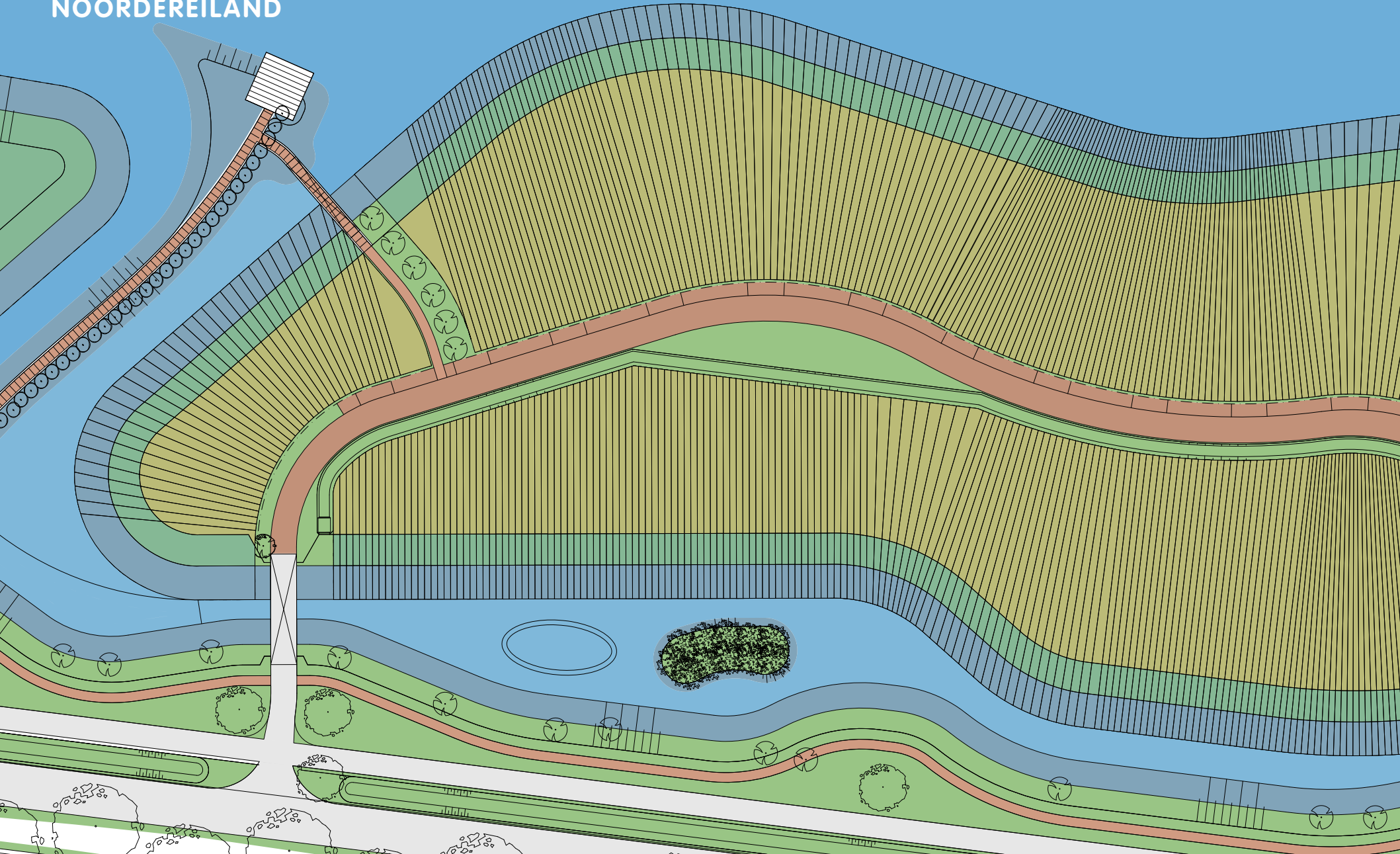
VRIJSTAAND OF TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP?

Elke woning ligt even uniek: aan het water. U beslist zelf welk uitzicht uw voorkeur heeft: het panorama over de plas of de blik op het groen verderop. Zowel de grootte van uw kavel als de ligging bepalen de prijs. U kunt uw eigen woning realiseren, maar u mag ook samen met vrienden of bekenden een twee-onder-één-kap woning bouwen.





NOORDEREILAND





Legenda

- vlakke deel kavels
- talud (schuin)
- rietkraag

Bij het Noordereiland is niet vooraf bepaald waar de kavels liggen en hoe groot deze zijn. Dit kunt u zelf bepalen met de zogenaamde peperkoekmethode! Het eiland is verdeeld in stroken en u bepaalt zelf hoe breed uw bouwkaavel wordt door meer of minder stroken te kopen.

Op www.vastgoedplein.nl/noordereiland kunt u op de interactieve kaart het door u gewenste aantal stroken op uw favoriete plek aangeven. U ziet dan in één oogopslag de kavelprijs en of de stroken nog beschikbaar zijn.

Om te voorkomen dat er onverkoopbare stroken grond overblijven, vindt de vaststelling van de exacte kavelbreedte in overleg met de gemeente plaats. Afhankelijk van de ligging kan er sprake zijn van een minimaal aantal af te nemen stroken. Het kan dus zijn dat de door u gewenste kavel een paar meter verschuift.



De inrichting van de openbare ruimte op deze tekening is indicatief. De uiteindelijke inrichting is afhankelijk van de ligging en het definitieve aantal kavels.





UW WOONOMGEVING

U komt te wonen in een schitterende landelijke omgeving. **DE EILANDEN** liggen midden in een ecologische zone die van de Schuytse Laak via de Stroomgraaf helemaal doorloopt naar de Rijn. Nergens in Arnhem kunt u zo letterlijk uw eigen woning aan het water bouwen.

Vele vogels zoals grutto's, verschillende soorten zwaluwen, tureluurs en visdiefjes, maar ook vleermuizen en verschillende soorten amfibieën zijn hier te vinden. De aanleg van **DE EILANDEN** zal de biodiversiteit nog verder versterken.

Het Noordereiland is ontsloten door twee bruggen. Deze zijn vergelijkbaar met de bruggen van de Schuytgraafse wijken Riethorst en Leyhorst. De straat, genaamd 'Noordereiland' kent éénrichtingsverkeer. Aan de westzijde van de straat liggen een aantal parkeerplaatsen en aan de oostzijde is een groenstrook voor de afwatering.

Knotwilgen markeren het begin en einde van de straat. Om het landelijke karakter van het eiland te benadrukken is ervoor gekozen de straat met groen te omzomen en smal te maken. Zo ontstaat er een intieme openbare ruimte.

Wandelend tussen de rietkragen en knotwilgen kunt u het Noordereiland bereiken via een pad van vlonders en steigers.

Op de oever tussen de eilanden en de Minervasingel ligt een tweerichtingen fietspad, met daarnaast een halfverhard voetpad. Tussen de oever en het eiland ligt een brede zone met veel groen (zoals gras, riet, elzen, eiken) en water, met daarin op sommige plekken een klein eilandje om te zorgen voor nóg meer beschutting en privacy op de kavels.

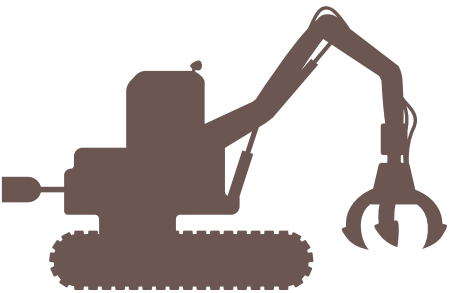




HET BESTEMMINGSPLAN



In het *bestemmingsplan* “Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01” (onherroepelijk d.d. 20 augustus 2014) staan de belangrijkste regels voor het Noordereiland omschreven onder Hoofdstuk 2. Met name Artikel 29 (Wonen-5) en Artikel 40 (Waarde landschap) zijn van belang. De volledige tekst van het bestemmingsplan en de daarbij horende plankaart kunt u vinden op www.vastgoedplein.nl/noordereiland



De *plankaart* van het bestemmingsplan geeft weer op welk deel van **DE EILANDEN** welke bestemmingen gelden en welke regels van toepassing zijn. De bestemming blijkt uit de kleur op de kaart, de nadere aanduidingen specificeren de bouw- en gebruiksmogelijkheden van dat deel van de gronden.

Naast het bestemmingsplan zijn natuurlijk de normaal geldende verordeningen en wettelijke regelingen van toepassing. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Bouwbesluit. Daarnaast moet de woning voldoen aan de normaal geldende eisen van Welstand en andere wettelijke regelingen van toepassing.

In het bestemmingsplan kan niet alles geregeld worden. Daarom zijn er naast de regels in het bestemmingsplan nog een aantal aanvullende voorwaarden waaraan uw toekomstige woning en tuin moeten voldoen. Deze gaan met name over invulling, beeldkwaliteit en inrichting van uw kavel. Hierover leest u verderop in deze brochure.

We kunnen vooraf niet alles bedenken en soms is het jammer dat een mooi bouwplan niet door kan gaan omdat het niet exact voldoet aan alle regels in het bestemmingsplan. In enkele - vooraf bepaalde - gevallen is het daarom mogelijk om af te wijken van deze regels.

Als u van de mogelijkheid tot afwijking gebruik wil maken wordt maatwerk geleverd; waar het bouwplan afwijkt van de bestemmingsplanregels wordt gekeken of dat in dit specifieke geval misschien wél kan worden toegestaan. De belangen van de (toekomstige) omwonenden worden daarbij goed in het oog gehouden. Daarnaast wordt gekeken of er vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ecologisch oogpunt geen bezwaren zijn.

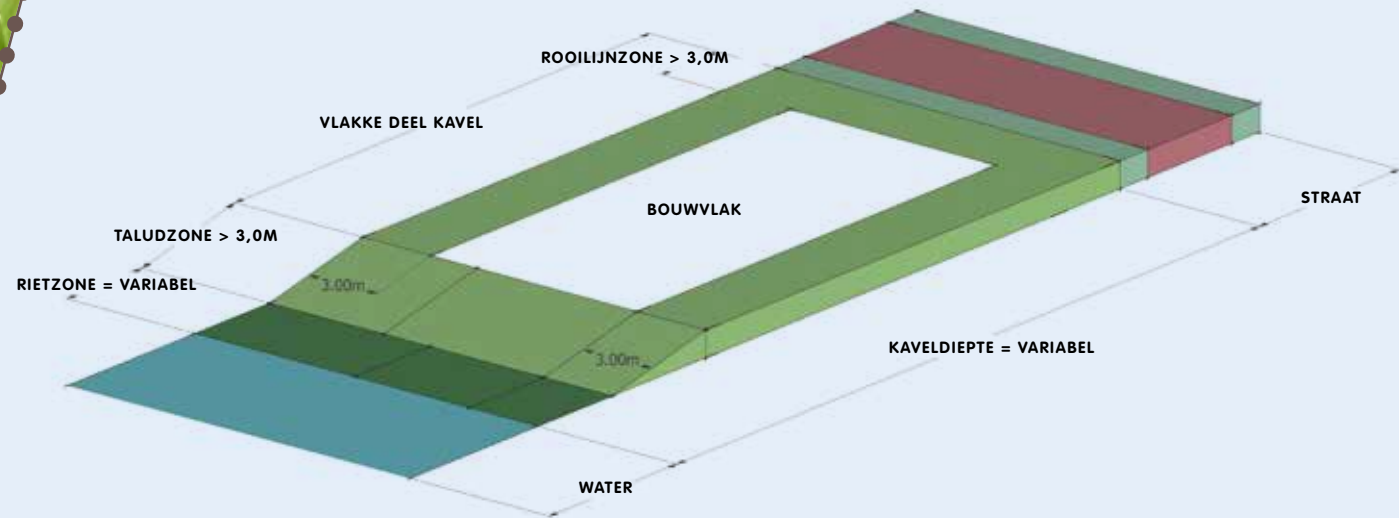
Voorbeelden van dergelijke afwijkingen zijn het realiseren van een groter bruto vloeroppervlak (bvo), een grotere steiger en het bouwen van de woning in talud- en rietzone.

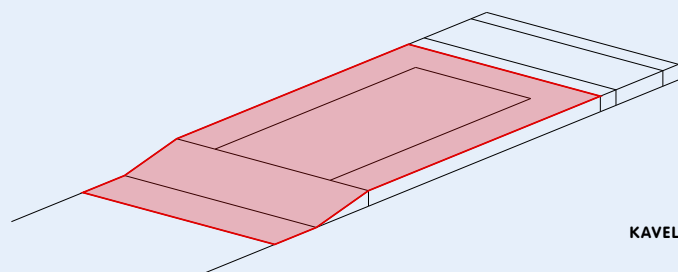
UW KAVEL

Uw kavel is verdeeld in drie zones:

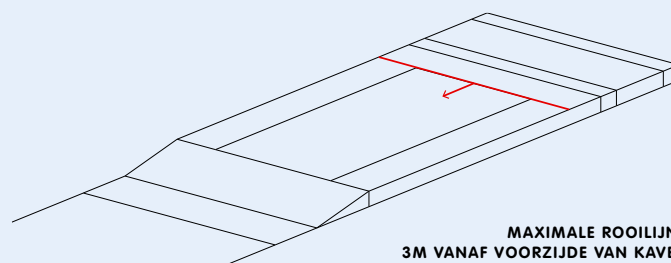
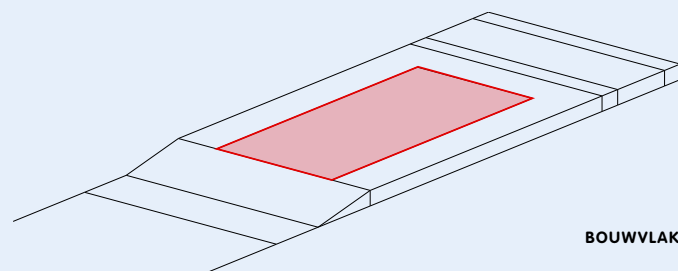
1. het vlakke deel;
2. de schuin aflopende taludzone: het deel van de kavel gelegen tussen het vlakke deel van de kavel en de rietzone;
3. de rietzone: de overgangszone naar het water, gekenmerkt door rietbegroeiing.

U mag een vrijstaande woning bouwen op een kavel, maar u mag ook met anderen een twee-onder-één kap woning realiseren. Op elke kavel kan, onder bepaalde voorwaarden, een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg worden gerealiseerd.

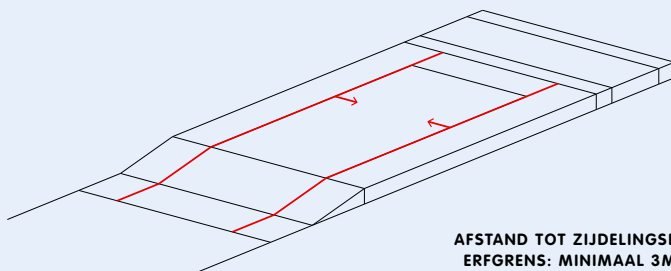




KAVEL

MAXIMALE ROOIILIJN:
3M VANAF VOORZIJDE VAN KAVEL

BOUWVLAK

AFSTAND TOT ZIJDELINGSE
ERFGRENS: MINIMAAL 3M

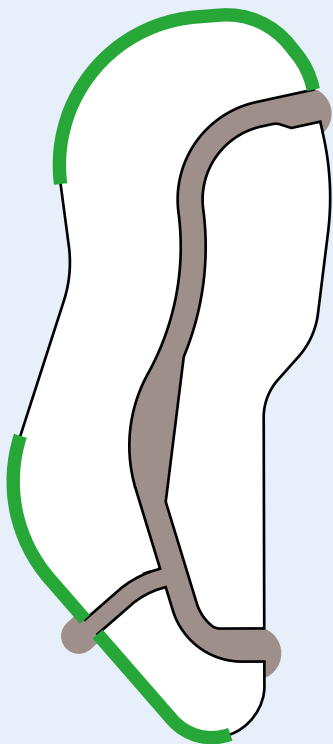
Uw woning (het hoofdgebouw) wordt volledig gebouwd in het *bouwvlak*.

Waar het bouwvlak ligt op uw kavel hangt af van vorm en de grootte van de kavel. Het bouwvlak bevindt zich in principe alleen op het horizontale deel van de kavel. De voorgrens van het bouwvlak ligt op drie meter evenwijdig aan de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg. De achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op de grens tussen het horizontale deel en de aansluitende taludzone.

De voorgevel van uw woning moet minimaal op de denkbeeldige drie meterlijn (evenwijdig aan de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg) staan, maar mag uiteraard ook verder naar achteren worden gebouwd.

In de strook evenwijdig aan de zijgrens mogen wel *bijbehorende bouwwerken* worden gebouwd. De strook evenwijdig aan de openbare weg mag niet worden bebouwd, ook niet als deze de zijgrens van de kavel vormt.

In bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht staat aangegeven wat vergunningsvrij mag worden gebouwd. Voor het overige dient u een aanvraag *omgevingsvergunning* in.



BEBOUWEN TALUD- EN RIETZONE

In principe is het niet toegestaan te bouwen in de talud- en rietzone, met uitzondering van steigers, vlonders en trappartijen.

Een uitzondering op deze regel is mogelijk maar is gerelateerd aan bijvoorbeeld de ligging van uw kavel op het eiland en het ontwerp van uw woning. Zo mogen onder andere de belangen van uw (toekomstige) buren niet worden geschaad. Denk daarbij aan het blokkeren van uitzicht, bezonning of ontnemen van privacy.

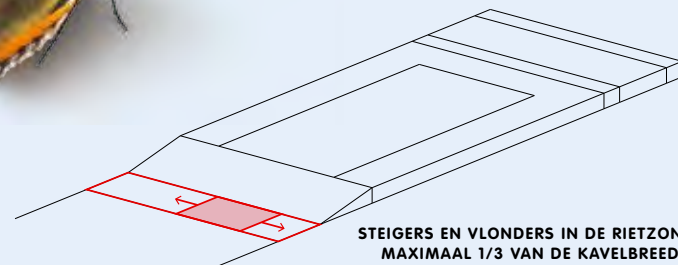
Op het eiland zijn enkele plekken aan te wijzen waar het verkrijgen van een dergelijke uitzondering kansrijk is.

Op de tekening is globaal weergegeven waar dat is.

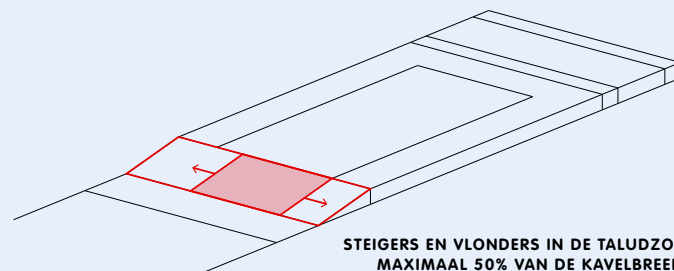
NB: een eventuele uitzondering is altijd een afwijking van het bestemmingsplan. Dit wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning kenbaar gemaakt en als zodanig meegenomen.

Wilt u weten of uw woning op de door u gewenste plek buiten het vlakke deel van de kavel kunt uitbouwen? Dien dan een schetsontwerp in bij de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

**KANSRIJKE ZONE VOOR BOUWEN
IN DE RIET- EN TALUDZONE**



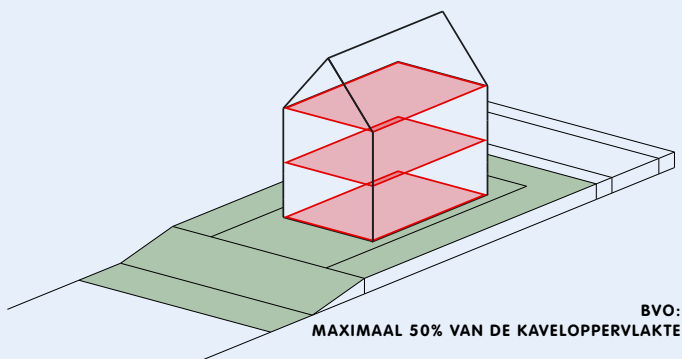
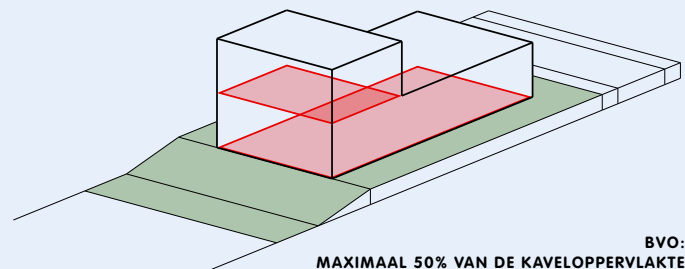
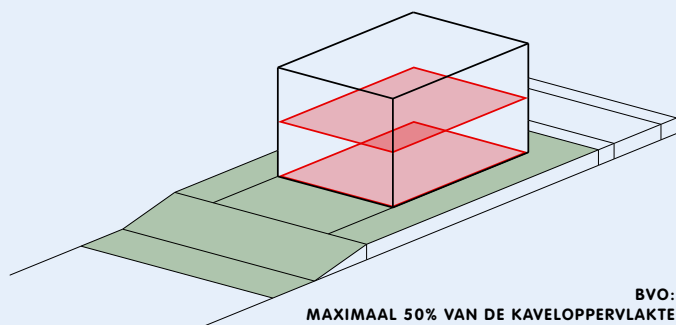
**STEIGERS EN VLONDERS IN DE RIETZONE:
MAXIMAAL 1/3 VAN DE KAVELBREEDTE**



**STEIGERS EN VLONDERS IN DE TALUDZONE:
MAXIMAAL 50% VAN DE KAVELBREEDTE**

Steigers en vlonders mogen in de rietzone maximaal eenderde van de breedte van de kavel beslaan en in de taludzone de helft.

De maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing is twaalf meter boven *peil*. De exacte hoogte van het *peil* van uw kavel kunt u navragen bij de kavelcoördinator.



Wilt u weten of u uw woning op de door u gewenste plek buiten het horizontale deel van de kavel kunt bouwen? Neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

Er is een samenhang tussen het kaveloppervlak en de grootte van uw woning. Het *bruto vloer oppervlak (bvo)* van uw woning bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte van de kavel. Zie de voorbeelden hierboven.



UW WONING

De woningen op het Noordereiland sluiten aan bij de visie op het landschap: enerzijds zullen de woningen profiteren van een prachtige landschappelijke waterrijke omgeving, anderzijds geven ze zelf vorm aan de landschappelijke uitstraling van het gebied.

De rode draad op de Eilanden is bescheidenheid. Dit zie je terug in de kleuren, materialen en details van de woningen. Wonen op een eiland betekent het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen. Deze materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze verouderen.

Deze unieke omgeving is dé inspiratiebron voor uw woning. De woningen kennen een grote verscheidenheid in architectuur, maar vormen toch een eenheid door het gebruik van bepaalde kleuren en materialen. Kernwoorden zijn duurzame materialen, oog voor detaillering en terughoudend kleur-gebruik.

De kleuren van de te gebruiken materialen komen overeen met de hier getoonde kleurpaletten*. Zo ontstaat een woonbuurt met een grote variatie.

Elk huis is anders en heeft een eigen karakter.

Het groene beeld van **DE EILANDEN** wordt mede bepaald door de verplichte ruimte tussen iedere woning, waardoor een gevoel van ruimte ontstaat.

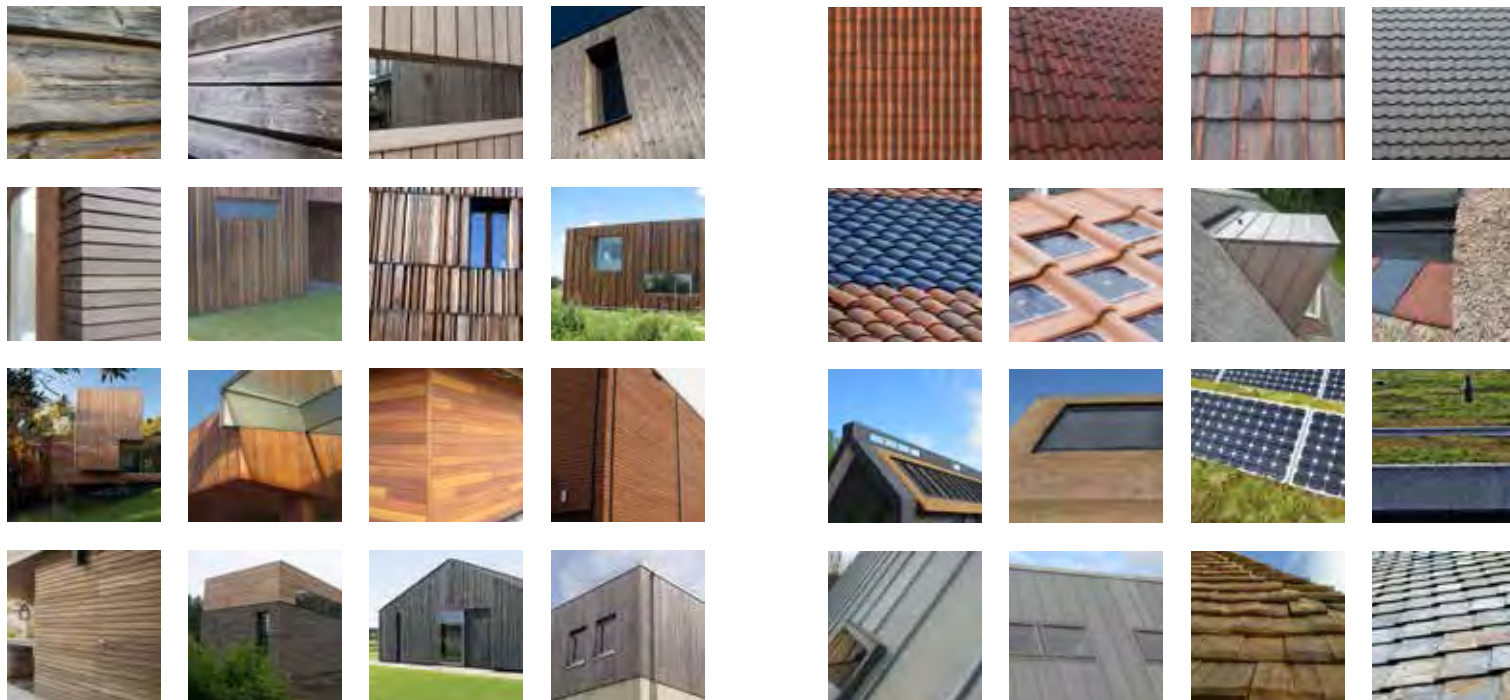
Op **DE EILANDEN** mogen geen uitlopende materialen worden gebruikt, om te voorkomen dat door het uitloggen schadelijke stoffen in het water van de Schuytse Laak en de daaraan gelegen natuurzone komen.

** let op, dit zijn indicatieve kleuren, ze kunnen per computerscherm/printer verschillen.*

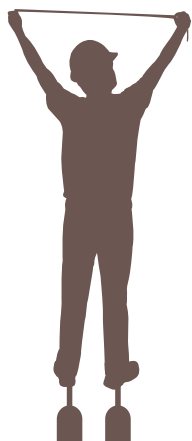
Kleurpaletten gevels en daken*



De **gevels van de woning** mogen worden opgetrokken uit de volgende materialen: glas, hout en plaatmateriaal (in de kleuren naturel of zwart/grijs), beton of genuanceerde baksteen in natuurlijke kleuren. De gebruikte kleuren voor de gevel moeten een samenhangend geheel vormen. Het gebruik van de kleur wit (in beton of gekeimde baksteen) als accent is mogelijk, mits deze minder dan 50% van het totale geveloppervlak beslaat.



Heeft u twijfel over of het door u gekozen materiaal is toegestaan? Leg uw vraag dan voor aan de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.



De **gevels van de bijbehorende bouwwerken** worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, of uit hout in natuurlijke houtkleur dan wel zwart/grijs.

Daken worden gedekt met gebakken pannen, riet, behandeld zink, lei of hout in natuurlijke tinten, antraciet of zwart. Rieten kappen moeten als schroefdak worden uitgevoerd en dienen behandeld of geïmpregneerd te worden of te worden voorzien van een sprinkler. Een vegetatiedak is ook mogelijk.

De materiaalkeuze voor de **kozijnen** is vrij, maar hout, staal of aluminium verdient de voorkeur. De uitvoering van de kozijnen vergt aandacht qua detaillering. De kleur van de kozijnen is naturel (geldt voor hout, staal, aluminium) of geschilderd in wit, zwart, antraciet of in een kleur welke ton-sur-ton met de gevel is.

UW TUIN

Om de landschappelijke sfeer op het Noordereiland te garanderen zijn er enkele spelregels in het Bestemmingsplan opgenomen waaraan de tuinen moeten voldoen. Zo is voor de aanleg van poorten, erfafscheidingen, steigers en vlonders een omgevingsvergunning nodig. Gelijk met het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning levert u daarom ook een inrichtingstekening aan van uw tuin. De betreffende informatie vindt u in het Bestemmingsplan in de artikelen 29.4b en 40.4.

Op de inrichtingstekening staan in ieder geval de volgende gegevens:

- percentage verhard oppervlak;
- locatie en aantal parkeerplaatsen;
- locatie, hoogte en gebruikte materialen erfafscheidingen en evt. poort;
- locatie en gebruikte materialen steigers en vlonders.

Het is van belang dat een groot deel van de neerslag in de grond wordt opgenomen. Daarom mag van het onbebouwde deel van uw kavel maximaal 50% worden verhard.

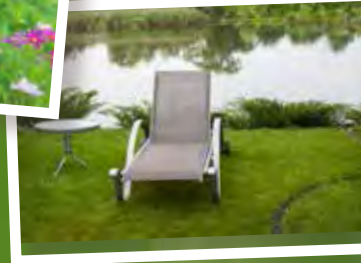


Op uw eigen kavel dient u minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee worden opstelplekken bedoeld, een garage telt niet mee.

Uw kavel bestaat voor een deel uit rietzone. Deze rietkraag houdt u zelf in stand. Op uw kavel komt aan de straatzijde een haag. De hagen worden na de oplevering van uw woning in het plantseizoen aangeplant. De haag is een zogenaamde “gemengde losse haag”, bestaande uit de soorten veldesdoorn, sleedoorn en Gelderse roos. De hoogte van de haag mag variëren tussen de 1 en 1,5 meter. De breedte van de haag is minimaal 50 cm. De haag wordt onderbroken door één opening voor het oprit van maximaal 3 meter breed. De plek van het oprit bepaalt u zelf. Als u wilt mag u een poort maken met een maximale hoogte van 1,5 meter. Tot 1 meter hoogte is het realiseren van een poort vergunningsvrij.

Steigers en vlonders in de rietzone mogen maximaal een derde van de breedte van de kavel beslaan. In de taludzone is dit 50% van de breedte. Ze worden gemaakt van niet-uitlogende materialen zoals verduurzaamd zachthout of inlands hardhout.





Iedere kavel krijgt tussen de haag en de voorgevel van uw woning een aantal wilgen. Het aantal wilgen is afhankelijk van de grootte van de kavel; per breedte van circa vier meter ontvangt u een wilg van de gemeente. Is de breedte van uw kavel acht meter, dan krijgt u twee wilgen, bij twaalf meter ontvangt u drie wilgen etc. De locatie van de bomen mag u zelf bepalen.

De haag wordt door de gemeente aangeplant, de bomen door uzelf. U onderhoudt ze beiden zelf. Bij de koop van uw kavel ontvangt u een folder met uitleg over het onderhoud van het riet, de haag en de wilgen.

Op de zijgrenzen van de kavels tot aan de rietzone mogen erfafscheidingen of rasters geplaatst worden met een maximale hoogte van twee meter. De erfafscheidingen moeten passen in de landschappelijke omgeving: hagen, gaaswerk met begroeiing etc.





WAT U VERDER

- Het te bouwen hoofdgebouw moet u gebruiken als woonhuis. U bouwt de woning voor eigen gebruik.
- Beroepsmatige activiteiten in de woning inclusief *bijbehorende bouwwerken* zijn toegestaan. Dit mag op maximaal eenderde deel van de vloeroppervlakte van de woning. Dit gebruik mag geen aantasting van het woon- en leefklimaat of parkeerdruk tot gevolg hebben.
- Voor enkele zaken is, net als bij de bouw van uw woning, een omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden en het aanbrengen van rasters en erfafscheidingen. Een volledige opsomming staat in Artikel 40.4 van het bestemmingsplan.
- In het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is geregeld hoe om te gaan met de diverse vergunningsvrije (bijbehorende) bouwwerken. In afwijking hierop is op **DE EILANDEN** voor enkele van deze bouwwerken een omgevingsvergunning nodig.

- Voor heel Schuytgraaf geldt het principe van kruipruimteloos bouwen: een kelder of kruipruimte is niet toegestaan. Binnen Schuytgraaf wordt namelijk gewerkt met een zogenaamde gesloten grondbalans: dat wil zeggen dat alle grond binnen het plangebied zelf gebruikt moet worden. Daarnaast is de grondwaterstand in Schuytgraaf hoog. Het is wel toegestaan om kleine hoeveelheden grond af te graven en te vervangen door bijvoorbeeld tuingrond. Afgegraven grond (maximaal 100m³) kunt u bij de gemeente Arnhem inleveren. Hiervoor kunt u contact opnemen met de bouwcoördinator van de Gemeente Arnhem.
- Binnen Schuytgraaf is het, om schade aan bestaande bouwwerken en geluidsoverlast te voorkomen, niet toegestaan om op een traditionele wijze te funderen. Met andere woorden: er mag niet worden geheid met prefab betonpalen. U moet gebruikmaken van een trillingsarme funderingsmethode, bijvoorbeeld met mortelschroefpalen.
- Omdat Schuytgraaf een duurzame wijk is zijn alle woningen op het stadswarmtenet aangesloten.

Er is een gesloten leidingsysteem voor woningverwarming en warm tapwater. Er is slechts een kleine unit in de meterkast nodig waardoor de warmte de woning binnenkomt. U kookt elektrisch. U heeft een aansluitplicht voor stadswarmte, maar geen afnameplicht. Er is geen mogelijkheid voor een gasaansluiting.

- De gemeente zorgt ervoor dat de benodigde bodemonderzoeken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en dat de bodem op het moment van levering van de bouwkavel geschikt is voor gebruik.
- Als de gemeente de kavels bouwrijp gaat maken, wordt de weg in de openbare ruimte aangelegd. De bouwweg zal bestaan uit een tijdelijk verharding. Als de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, legt de gemeente de definitieve weg aan.
- Omdat uw kavel is opgehoogd kan de grond nog zetten. Dit heeft geen invloed op de bouw van uw woning, maar wel op de aanleg van uw tuin. Neem contact op met de bouwcoördinator wanneer u wilt starten met de aanleg van uw tuin.

- De kavel wordt bouwrijp geleverd. Dat wil zeggen dat de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, gas en riolering binnen bereik liggen en de kavel toegankelijk is. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing. Onder bouwrijp wordt niet verstaan “inclusief aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (gas, elektra, water, kabel etc.)”.
- De (juridische) levering van de bouwkavel vindt plaats bij de notaris via een notariële (transport) akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het kadaster. Daarmee is de eigendomsoverdracht tot stand gekomen.
- Tijdens de schouw bekijken bouwer en gemeente samen met de gemeente het openbaar gebied in de buurt van de kavel. Als er in het omliggende openbaar gebied schade ontstaat door bouwverkeer voor uw woning, wordt deze verhaald op de veroorzaker.

WONEN OP EEN EILAND:

Ziet u zichzelf al wonen op een eiland? Met een glaasje in de hand op de steiger zitten, uitkijkend over de plas? Dan is het tijd voor actie!

In onderstaand schema ziet u welke stappen u moet doorlopen om uw huis te kunnen bouwen op deze schitterende plek.

HOE VERDER?

TOELICHTING OP DE 7 STAPPEN

Onderstaande toelichting is van toepassing voor de bouwkavels die in vrije verkoop zijn, nadat de start verkoop van de bouwkavels heeft plaatsgevonden (zie het schema hiernaast).

STAP 1 > OPTIE

Uw woonwensen

Het is tijd om uw woonwensen te inventariseren. Houd daarbij rekening met uw huidige en toekomstige wensen! Welk type woning past bij u en met welke grootte? Welk oppervlak en welke ligging heeft u voor de bouwkavel in gedachten? Wat zijn de financiële mogelijkheden? De *kavelcoördinator* van de gemeente Arnhem kan u helpen met het vinden van een bouwkavel die past bij uw wensen. Maak een afspraak voor een oriënterend gesprek met de kavelcoördinator!

Vrijblijvende optie

Heeft u een specifieke, nog beschikbare bouwkavel in gedachten voor uw bouwplannen? Dan kunt u vrijblijvend en kosteloos voor maximaal vier weken een optie op deze bouwkavel nemen. Uw verzoek voor een optie geeft u, onder vermelding

van de nummers van de betreffende stroken, door aan de kavelcoördinator.

Schetsontwerp

In de periode dat u een optie heeft op een bouwkavel kunt u vrijblijvend en kosteloos een schetsontwerp voorleggen aan de kavelcoördinator. Op deze manier kunt u globaal inzicht krijgen of de woning die u voor ogen heeft past binnen de spelregels.

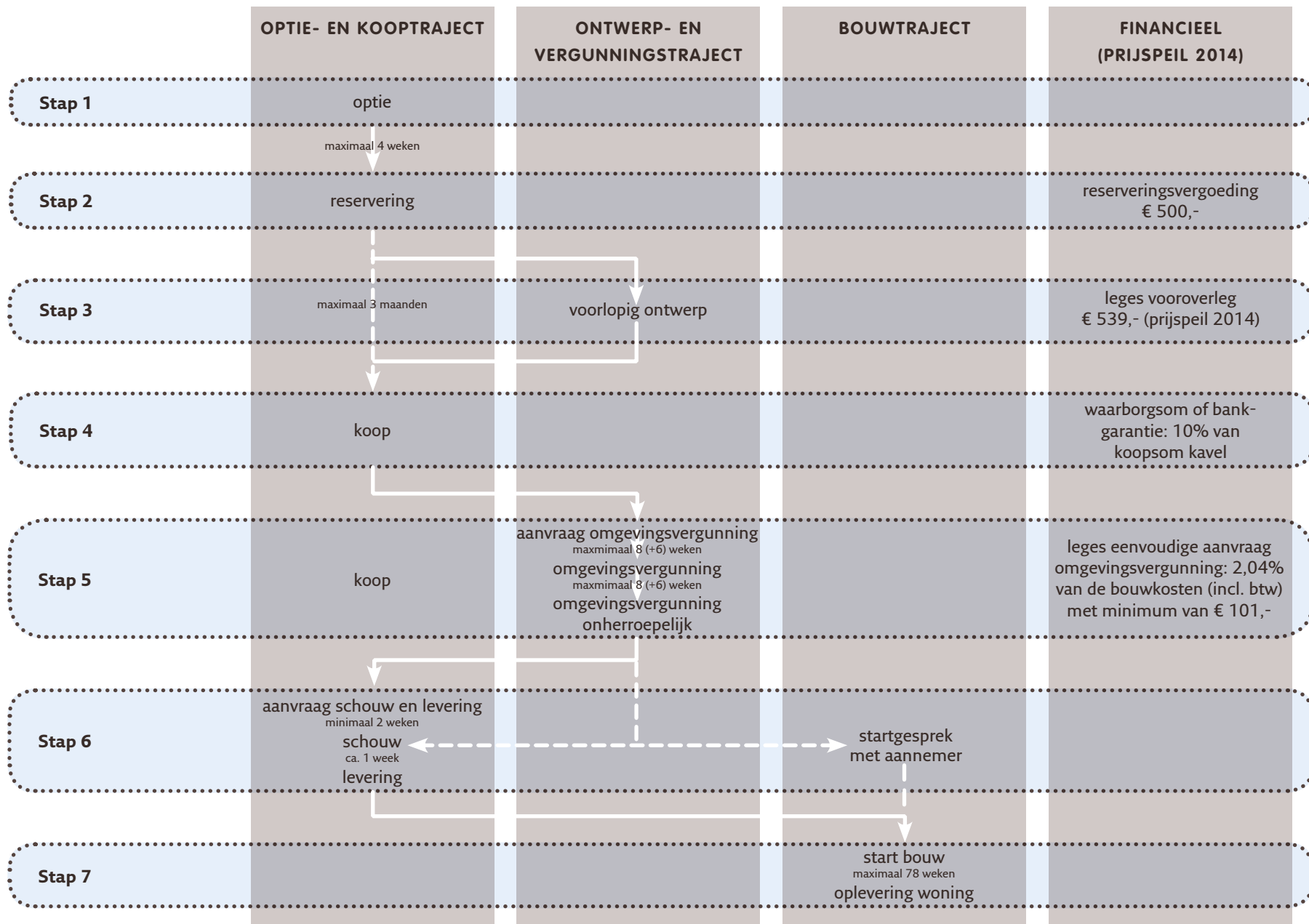
STAP 2 > RESERVERING

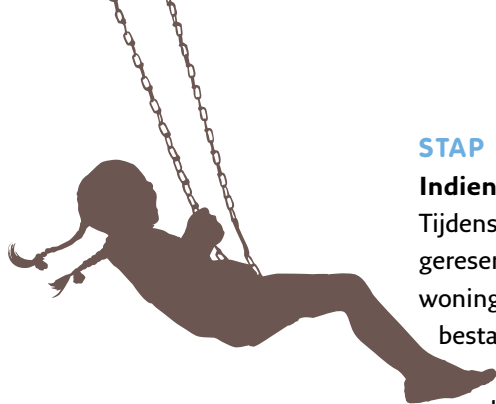
Reservering

Voor afloop van de optie-termijn van maximaal vier weken tekent u de reserveringsovereenkomst. De gemeente reserveert voor u dan de bouwkavel voor een periode van maximaal drie maanden. In deze periode gaat u met de door u geselecteerde *architect* aan de slag met het ontwerp van uw woning en oriënteert u zich bijvoorbeeld op het regelen van de financiering. Voor de reservering van de bouwkavel betaalt u de gemeente een bedrag van € 500,-. Bij aankoop van de bouwkavel, wordt dit bedrag met de koopsom verrekend.



Als u een optie wilt nemen op een kavel dan kunt u contact opnemen met de kavelcoördinator van de gemeente op telefoonnummer 026 - 377 56 05 of via mailadres kavelsschuytgraaf@arnhem.nl.





STAP 3 > VOORLOPIG ONTWERP

Indienen Voorlopig Ontwerp

Tijdens de termijn waarbinnen u de bouwka­vel van uw keuze gereserveerd heeft, dient u een Voorlopig Ontwerp voor uw woning in bij de kavelcoördinator. Dit Voorlopig Ontwerp bestaat uit een of meer tekeningen van de woning die u zou willen bouwen, plus het inrichtingsplan van de kavel. De kavelcoördinator zorgt ervoor dat het Voorlopig Ontwerp van uw woning wordt getoetst aan de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. De toets van de beeldkwaliteit wordt gedaan door het kwaliteitsteam Schuytgraaf. Dit wordt ook door de kavelcoördinator geregeld.

Vooroverleg

De toetsing door de kavelcoördinator en het kwaliteitsteam zijn nog geen officiële welstandstoets. Als u zekerheid wilt met betrekking tot welstand dan kunt u bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een vooroverleg aanvragen met welstand. Zo weet u voordat u de bouwka­vel daadwerkelijk aankoopt of uw woonwensen gerealiseerd kunnen worden op de locatie van uw keuze. Voor het vooroverleg betaalt u leges.

STAP 4 > KOOP

Koopovereenkomst

Voor afloop van de reserveringstermijn van maximaal drie maanden tekent u de koopovereenkomst. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente een bedrag van 10% van de koopsom van de bouwka­vel inclusief omzetbelasting als waarborgsom. In plaats van storting van dit bedrag kunt u ook een bankgarantie verstrek-

ken. De door u betaalde reserveringsvergoeding van € 500,- wordt verrekend met de waarborgsom of de bankgarantie.

Rentevergoeding

Wanneer de overdracht van de bouwka­vel binnen vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt, bent u de gemeente geen rentekosten verschuldigd. Bij overdracht na deze termijn betaalt u 6% over de koopsom inclusief omzetbelasting op jaarbasis.

STAP 5 > OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag omgevingsvergunning

Uw architect werkt het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp uit tot een aanvraag voor een *omgevingsvergunning* en dient deze vervolgens in bij de ODRA (www.omgevingsloket.nl).

Verlening omgevingsvergunning

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

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Na het verlenen van de omgevingsvergunning resteert een termijn van zes weken waarin bezwaren op uw bouwplan kunnen worden gemaakt. Indien er geen bezwaren worden ingediend, heeft u na deze termijn een onherroepelijke omgevingsvergunning. Tijdens de bezwaarperiode kunt u alvast de volgende stap ondernemen, de aanvraag tot een schouw van uw kavel.

STAP 6 > OVERDRACHT

Aanvraag schouw en levering

Voordat de bouwka­vel aan u ge­leverd kan wor­den, moet een schouw plaatsvin­den. Minimaal één week van te­vo­ren neemt u con­tact op met de ka­velcoördinator van de ge­meente om de schouw in te plan­nen. Ook kunt u al­vast con­tact op­ne­men met de notaris voor het in­plan­nen van de ei­gen­doms­over­dracht.

Schouw

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

Startgesprek met aan­ne­mer

Wanneer uw aan­ne­mer niet bij de schouw aan­we­zig kan zijn, moet nog een apart ge­sprek plaatsvin­den tus­sen uw aan­ne­mer en de bouwcoördinator van de ge­meente. Dit ge­sprek vindt plaats voor­dat wordt ge­start met de bouw.

Levering

De levering, of­te­wel de ei­gen­doms­over­dracht van de bouwka­vel vindt plaats bij de notaris. Op dat mo­ment be­taalt u de koop­som voor de bouwka­vel, in­clu­sief de eventueel ver­schul­digde ren­te­ver­goe­ding. De be­taalde waar­borgsom wordt met de koop­som ver­rekend.

STAP 7 > BOUW

Start bouw

Wanneer de bouwka­vel in uw ei­gen­dom is en u een om­ge­vings­ver­gun­ning heeft, kunt u, of de door u ge­se­lecteerde aan­ne­mer, starten met de bouw van uw wo­ning. De start van de bouw meldt u bij de bui­tenin­spec­teur van de ODRA. De bouw­werk­zaam­heden die­nen on­der­broken te wor­den voort­ge­zet en na uiterlijk 78 we­ken moet de wo­ning klaar zijn voor be­wo­ning.

Oplevering wo­ning

De bouw is af­ge­rond en u kunt met trots in­trek ne­men in de door u zelf ont­wik­kelde wo­ning. U meldt de ople­ve­ring bij de bui­tenin­spec­teur van de ODRA en de bouwcoördinator van de ge­meente Arnhem. Het mo­ment van le­ve­ren van de wil­gen en aan­plan­ten van de haag stemt u af met de bouwcoördinator.



BEGRIPPENLIJST

Architect

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

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad vast dat bepaalde gebieden een bepaalde bestemming hebben. Een bestemmingsplan is het document waarin is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond, bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren'. Ook geeft het bestemmingsplan regels voor het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale goothoogte, dakhelling en wat u aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen. De bestemming wordt ook inzichtelijk gemaakt op de bij het bestemmingsplan horende plankaart. Voor het Noordereiland zijn met name de bestemmingen 'wonen' en 'waarde landschap' van belang. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01' is vastgesteld op 20 augustus 2014. De volledige tekst van het bestemmingsplan staat op www.vastgoedplein.nl/noordereiland.

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw danwel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Denk hierbij aan voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid van de woning, ventilatie e.d. De tekst van het bouwbesluit is te vinden op bijvoorbeeld vinden op www.onlinebouwbesluit.nl.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor uw rechtstreekse aanspreekpunt tijdens de periode van de bouw van uw woning. Wie uw bouwcoördinator is hoort u vóór de start van de bouw van de kavelcoördinator.

Bouwvlak

Het deel van de kavel waar de hoofdbebouwing en aan- en uitbouwen volgens de regels van het bestemmingsplan gebouwd mogen worden.

Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

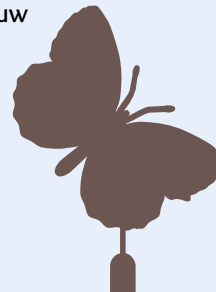
Bruto vloeroppervlak betreft de vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste muren die de betreffende ruimte(n) omhullen.

Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kavelcoördinator

De kavelcoördinator is de persoon bij wie u terecht kunt met alle vragen over de bouw kavels voor particulieren die de gemeente Arnhem verkoopt. Alle kavels staan op www.vastgoedplein.nl. Heeft u vragen over de kavels op het Noordereiland dan kunt u deze ook mailen naar kavelsschuytgraaf@arnhem.nl. Of u kunt rechtstreeks bellen met de kavelcoördinator: 026 - 377 56 05 (niet op woensdagen).



Kwaliteitsteam Schuytgraaf

Het kwaliteitsteam zorgt voor het bewaken en in stand houden van de essenties van het planconcept en de beeldkwaliteit van Schuytgraaf.

Omgevingsvergunning

In 2010 is de wet veranderd, waardoor meer dan 25 vergunningen zijn vervangen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als u gaat bouwen moet u zich houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden uw plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouwkundige voorwaarden. Verder moeten uw bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het Bouwbesluit, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota. Voor meer informatie: www.arnhem.nl/digitaal_loket/ omgevingsvergunning of neem contact op met het gemeentelijk Loket Bouwen, Wonen en Leef-omgeving via telefoonnummer 0900 - 1809.

Peil

Het begrip peil is de aanduiding voor een referentiemaat waarmee rekening moet worden gehouden bij het bouwen van een woning. Verschillende disciplines hanteren dit begrip. De uitgangspunten zijn daarbij echter niet altijd hetzelfde!

In relatie tot bestemmingsplannen slaat het begrip peil op de hoogte van de weg nabij de hoofdtoegang van de te bouwen woning of een referentiemaat van het straatniveau. Bij bouwkundige toetsing wordt met peil een ander referentiemeetniveau gebruikt, namelijk de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer.

Peperkoekmethode

Het deel van het Noordereiland dat voor woningbouw bestemd is, is niet vooraf verdeeld in kavels van een vaste breedte maar verdeeld in stroken. Dit noemen wij de peperkoekmethode. U kunt zelf de breedte van uw kavel kiezen door meer of minder stroken te kopen. De meeste stroken zijn aan de zijde van de toegangsweg circa één meter breed. De lengte van de stroken hangt af van de plek op het eiland. De oppervlakte is per strook anders, en daarmee ook de prijs. Een kaart met de stroken kunt u vinden op de gemeentelijke website www.vastgoedplein.nl/noordereiland. Of maak een afspraak met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem.

Plankaart

De Plankaart bij een bestemmingsplan geeft weer op welk deel van **DE EILANDEN** welke bestemmingen gelden en welke regels van toepassing zijn. De bestemming blijkt uit de kleur op de kaart, de nadere aanduidingen specificeren de bouw mogelijkheden van dat deel van de gronden.

Rooilijn

De rooilijn is een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. Zo moet op het Noordereiland de voorgevel van de woningen minimaal op een afstand van drie meter van de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg staan.

Schouw

Bij de schouw van de kavel controleert u, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van uw bouw-kavel. De grenzen van de kavel zijn duidelijk aangegeven door middel van op de hoeken van de kavel geslagen paaltjes. Daarna ondertekent iedereen het proces-verbaal waarin de conclusies van de schouw worden genoteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouw-kavel bij de notaris.

Welstand, Welstandscommissie

In Arnhem bestaat een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke Welstandscommissie. Deze commissie toetst of bijvoorbeeld het uiterlijk van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Hiermee kan de gemeente sturen op de architectonische kwaliteit van bouwplannen. Bij de toets kan gekeken worden naar de afmetingen van het ontworpen gebouw, naar vorm- en kleurgeving en of het gebouw past in de omgeving waarin het geprojecteerd is.



MEER INFORMATIE?

Wilt u meer weten over de kavels of een optie nemen op een kavel, neem dan contact op met de kavelcoördinator van de gemeente Arnhem op telefoonnummer 026 - 377 56 05 of via het e-mailadres: kavelsschuytgraaf@arnhem.nl.

Op www.vastgoedplein.nl/noordereiland vindt u meer informatie over DE EILANDEN. En op www.schuytgraaf.nl komt u alles te weten over de wijk Schuytgraaf.

Colofon

Deze brochure is gemaakt in opdracht van de gemeente Arnhem.

STRATEGIE EN COPY Studio Jeroen Baars

VORMGEVING Het Lab ontwerp + advies, Arnhem

FOTOGRAFIE Jurjen Poeles, Herman van Ommen, Luuc Teepe, Jaro van Meerten en anderen

© September 2014

Disclaimer

De tekst van deze brochure betreft een uitwerking van de regels en eisen die op het Noordereiland van toepassing zijn. Aan deze tekst of de gebruikte afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de tekst van deze brochure en de inhoud van het bestemmingsplan in tegenspraak zijn dan geldt de tekst van het bestemmingsplan. De tekst van de brochure vormt geen onderdeel van de overeenkomst tot koop van de kavel.

GEMEENTE
Arnhem



VASTGOEDPLEIN



ONTDEK Schuytgraaf





WWW.VASTGOEDPLEIN.NL/NOORDEREILAND



Uitgangspunten veld 22a

29 november 2016

Algemeen

Veld 22a ligt in de entreezone van Schuytgraaf wanneer de wijk vanuit het westen wordt benaderd. In deze zone is ruimte voor verschillende soorten voorzieningen, waarvan een deel al is gerealiseerd. Zo zijn er inmiddels als een tankstation en sportvelden en er zal ook een horecavoorziening aan de plas (Schuytse Laak) worden gerealiseerd. Ook de kop van veld 22 (veld 22a) presenteert zich in deze entreezone en is dat maakt dat het veld niet alleen voor wonen geschikt is, maar ook dat het ook een goede plek voor voorzieningen.

In een eerder stadium is al een procedure gestart om binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan een aantal kavels uit te geven waarop een maatschappelijke voorziening (kinderdagverblijf, therapieruimte) te combineren is met een woonfunctie. Deze kavels zijn op moment van schrijven in verkoop. Daarnaast is in het plangebied ruimte voor woningbouw. Ook is de wens uitgesproken om een (extra) basisschool in dit gedeelte van Schuytgraaf te realiseren. Hieronder worden de uitgangspunten omschreven waarbinnen deze ontwikkelingen plaatst kunnen vinden.

Voorzieningen

Voor de voorzieningskavels zijn reeds uitgangspunten vastgesteld (dd 19 januari 2016). Belangrijkste punt daarin is dat de bebouwing moet zijn geïnspireerd op de “boerenshuur”. Er worden uitspraken gedaan over rooilijnen, kaprichting, parkeeroplossing, etc). Daarmee wordt de aansluiting gezocht met de dorpse woonsfeer die voor veld 22b (Buurt aan de Weide) is geformuleerd.

Wonen

Voor de woonbebouwing geldt het Ruimtelijk Raamwerk van Buurt aan de Weide als kader. Dezelfde beeldregie-eisen zijn ook voor veld 22a van toepassing. Daarmee wordt het veld 22 weer een geheel, doorsneden door het Eikenlaantje; een landschappelijke structuur die zich prima voegt in een dorpse woonbuurt.

Momenteel wordt gesproken met een corporatie die 52 sociale huurwoningen wil bouwen in de twee noordelijke woonvlekken in veld 22a. Het Ruimtelijk Raamwerk is daarbij als kader meegegeven en de eerste gesprekken wekken de indruk dat ondanks het vrij eenzijdige programma, men wel een ontwerp nastreeft dat bijdraagt aan de dorpse woonsfeer. Als referentie wordt onder andere het project Larikhof in de Geitenkamp opgevoerd (zie foto hiernaast).



School

De meest zuidelijk gelegen vlek in het veld is gereserveerd tbv de realisatie van een basisschool. Vanuit de gemeentelijke afdeling die gaat over onderwijsvoorzieningen is de wens uitgesproken dat er een flexibel en mogelijk uitbreidbaar gebouw zal komen. Daarbij is ook gesproken over een tijdelijk gebouw.

Ook de school dient zich te voegen in de dorps woonsfeer moet zich presenteren als de dorpsschool. Daarbij zal het gebouw min of meer centraal op de kavel moeten komen te staan en is een alzijdige uitstraling vereist. Wanneer er een tijdelijk gebouw wordt gerealiseerd, is het ongewenst dat het gebouw ook een tijdelijke uitstraling krijgt. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen en/of hout en het gebouw wordt bij voorkeur voorzien van een kap. De maximale hoogte is twee lagen. Wanneer er ook een gymzaal nodig blijkt te zijn, zal deze aan de oostzijde van de kavel moeten worden gesitueerd.

Bij scholen is de parkeervoorziening in combinatie met het halen en brengen van kinderen vaak een lastig punt. Om dit goed op te lossen, zal op het terrein van de school een kiss and ride voorziening moeten komen. Deze wordt bij voorkeur gecombineerd met het speelplein. Aan de kant van het Eikenlaantje (oostzijde van de kavel) is ook ruimte voor een speelterrein. Het schoolplein zal worden omrand door een groene haag. Daarnaast dienen er op het terrein van de school tenminste twee bomen te worden geplant. Daarmee wordt het schoolplein voorzien van schaduw in de zomer en het draagt bij aan de dorps inpassing.

Hieronder enkele referenties voor de dorpsschool.



afbeelding 1 - Dorpsschool Klingelenburg Tuijl - Elemans van den Hork architecten



afbeelding 2 - Dorpsschool Vorden



afbeelding 3 - Dorpsschoolhuis Pinjum - Theo Kupers architecten



afbeelding 4 Kiss and Ride zone basisschool Roombeek in Enschede

Verkaveling Schuytgraaf veld 22a

november 2016



Schuytgraaf Veld 22b

Aan de Weide

Ruimtelijk raamwerk



ONTDEK Schuytgraaf

oktober 2015

Arnhem in de Betuwe | www.schuytgraaf.nl

Schuytgraaf Veld 22b

Aan de Weide

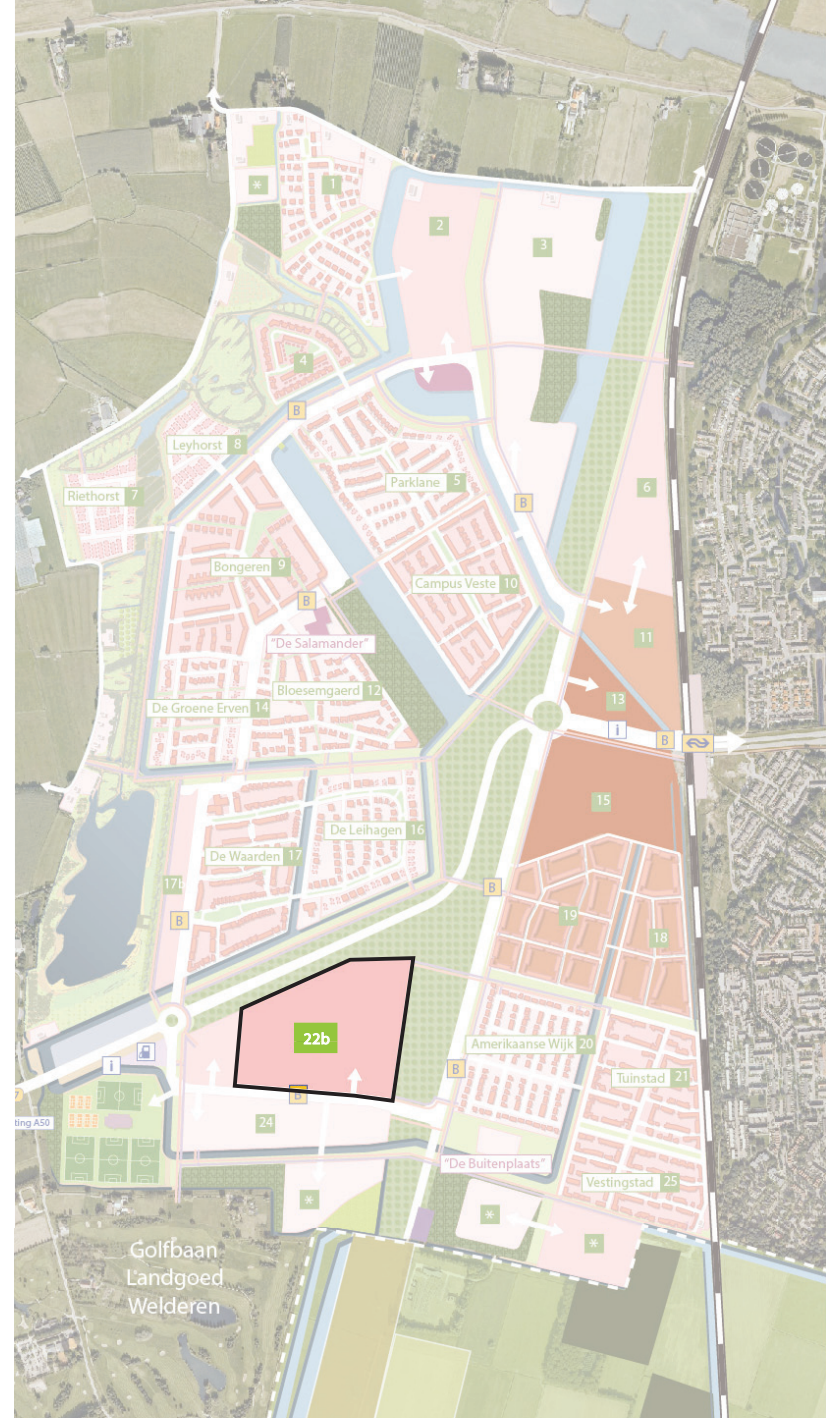
Ruimtelijk raamwerk



Inhoud

Inleiding	7
Ruimtelijke visie	7
Ruimtelijk raamwerk en beeldregie	7
Rol Kwaliteitsteam	7
Openbare ruimte	9
Variatie en samenhang	9
Voorbeeldverkaveling	9
 Dorpse woonsfeer	 9
 Ruimtelijk raamwerk	 11
Groenstructuur	13
Dorpsplein	17
Wiggen / erven	19
Woonstraatjes	21
Parkeren	25
 Beeldregie bebouwing	 27
Architectuur	29
Openbaar-privé	29
Specials	31
Voorbeeldverkaveling	33
Woningaantallen / laadvermogen	33

Schuytgraaf



Inleiding

Om Schuytgraaf verder te ontwikkelen, is de gemeente Arnhem voornemens om te starten met de ontwikkeling van Veld 22b. De structuurvisie Arnhem 2020-2040 laat zien dat er tot 2030 nog een behoefte is aan bruto ca. 12.000 woningen voor heel Arnhem. Om dit woningaantal te kunnen bereiken is de geplande capaciteit voor Schuytgraaf, nog zo'n 3.000 woningen, noodzakelijk.

In het 'Plan van aanpak Schuytgraaf' d.d. september 2012 zijn voor de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf de volgende uitgangspunten benoemd:

- Het stedenbouwkundig concept voor de opbouw van de wijk blijft leidend
- Ontwikkelen van binnen naar buiten
- Doorlooptijd tot 2028
- Circa 200 woningen per jaar
- Schuytgraaf moet voor bewoners op elk moment 'af' voelen
- Tijdelijkheid is een extra kwaliteit voor de wijk
- Van aanbod- naar vraaggerichte markt
- Op kleinere schaal ontwikkelen
- Niches en particulier opdrachtgeverschap zijn kansrijk

De huidige financiële en maatschappelijke ontwikkelingen dwingen de gemeente om andere ruimtelijke plannen te maken voor Schuytgraaf. Deze plannen zijn:

- Locatiespecifieker
- Meer proces- en minder productgericht
- Flexibel in omvang en opzet
- Flexibel in fasering en uitvoering
- Afgestemd op de vraag uit de markt

Daarnaast worden omwonenden intensiever betrokken bij de planvorming.

Ruimtelijke visie

Ten behoeve van de ontwikkeling van veld 22b, dat de naam "Aan de Weide" heeft gekregen, is een ruimtelijke visie opgesteld, die op 9 december 2014 door het college van B&W is vastgesteld. In deze visie zijn de kaders opgesteld, waarbinnen een flexibel uitvoerbare en faseerbare ontwikkeling van het veld kan plaatsvinden. Het nu voorliggende verhaal over het ruimtelijk raamwerk en beeldregie is een doorvertaling en verdere concretisering van de ruimtelijke visie.

Ruimtelijk raamwerk en beeldregie

Met het ruimtelijk raamwerk wordt met name richting gegeven aan de elementen die het veld structureren en wordt de kwaliteit van het openbaar gebied verankerd. Door middel van beeldregie wordt hetzelfde beoogd voor de bebouwing. Het ruimtelijk raamwerk en de beeldregie zijn op elkaar afgestemd, zodat bebouwing en openbare ruimte tesamen een aantrekkelijke woonomgeving opleveren.

Rol Kwaliteitsteam

Dit document moet worden gelezen als een richtinggevend kader. De deelaspecten binnen dit veld worden in overleg met de de gemeentelijk stedenbouwkundige opgesteld en uiteindelijk getoetst door het Kwaliteitsteam Schuytgraaf, conform de werkwijze van het kwaliteitsteam. Dit document en de ruimtelijke visie vormen daarvoor het toetsingskader.

Voorbeeldverkaveling



Dorpse woonsfeer

De ligging aan de rand van Schuytgraaf en omringd door haar bijzondere groene randen, maakt dat het veld 'Aan de Weide' vraagt om een manier van wonen die bij die bijzondere ligging aansluit. Daarnaast moet de sfeer van het buurtje er ook een zijn die verschillende dichtheden en woningtypologieën kan faciliteren. Daarom wordt bij de uitwerking van het veld een dorpse woonsfeer als basis genomen, waarbij de relatie met het omliggende landschap wordt gezocht. Het veld biedt daarvoor volop kansen: wonen aan de boomgaard, wonen aan het eikenlaantje, wonen aan de groene weide, wonen aan grote eikenlaan (Marasingel) en wonen aan de weide. Behalve het groene aspect, biedt deze sfeer ook ruimte voor bebouwing in verschillende dichtheden, verschillende bebouwingskorrels en daarmee verschillende woningtypologieën.

De dorpse sfeer kan op verschillende manieren worden bereikt. Aspecten die daaraan kunnen bijdragen zijn hieronder op een rijtje gezet.

Openbare ruimte

- voortuinen of stoepje voor de woning
- groene erfscheidingen
- eenvoudige inrichting met duurzame materialen
- geen trottoir met trottoirband

Bebouwing

- korrelgrootte: afwisseling grote en kleine volumes
- variatie in bebouwing:
- kaprichting: dwars- en langskappen
- rooilijn: zowel van bouwen in de rooilijn als terugliggende bebouwing
- goothoogte: niet overal de standaard "2 lagen met kap"

- materiaalgebruik: baksteen als hoofdmateriaal
- gebruik van bijzondere woningtypologieën zoals wonen op een boeren erf
- voorkanten: afwisseling van voor- en zijkanten naar de openbare ruimte

Variatie en samenhang

In een gevarieerd en gefaseerd uitgevoerd plan, loert het gevaar van verrommeling in het beeld. Een heldere, goed ontworpen en zorgvuldig en eenduidig gematerialiseerde openbare ruimte kan dan als bindende factor functioneren. Daarom wordt gekozen voor (bestratings-)materialen die in het hele veld worden toegepast.

Een ander gevaar van deze gefaseerde ontwikkeling waarbij verschillende ontwikkelende partijen betrokken zijn, is dat op elk deelproject een andere sfeer en identiteit wordt geplakt. Elke fase van de ontwikkeling moet daarom aan de overkoepelende sfeer voldoen. Daarbinnen is nog voldoende ruimte om een eigen identiteit aan het project mee te geven. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt dat er een palet aan kleine buurtjes ontstaat die allen passen binnen het overkoepelend thema: de dorpse woonsfeer.

Voorbeeldverkaveling

Met deze ingrediënten is een voorbeeldverkaveling gemaakt, welke is te zien op de vorige pagina. Deze dient enerzijds ter inspiratie, anderzijds vormt ze de basis voor het ruimtelijk raamwerk. De bouwblokken zijn er in vastgelegd en (delen van) de openbare ruimte worden erin bepaald. Verderop in dit document wordt het ruimtelijk raamwerk en de daarmee samenhangende beeldregie nader toegelicht.

Ruimtelijk raamwerk



Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk moet de drager worden waarmee de dorpse woonsfeer in het veld wordt verankerd. In grote delen van het veld is veel vrijheid bij de nadere uitwerking en invulling, maar op een aantal plekken binnen het raamwerk zal sterker worden gestuurd op (beeld)kwaliteit. Een aantal plekken, ruimtes en objecten worden in het raamwerk gedefinieerd om op die manier bij te dragen aan de algehele dorpse woonsfeer.

Zo worden voor de hoofdgroenstructuur uitspraken gedaan over hoe om te gaan met rooilijnen, positionering van gebouwen e.d. Datzelfde geldt voor het dorpsplein. Op een aantal strategische plekken zijn specials benoemd. Een en ander wordt hierna nader toegelicht.

Groenstructuur



Groenstructuur

Het woongebied is bijzonder gelegen aan de hoofdgroenstructuur van Schuytgraaf, maar ook aan andere groenelementen zoals het eikenlaantje. Naast deze deels al aanwezige groenstructuur die het buurtje overstijgt, wordt ook een interne groenstructuur in de nieuwe buurt ontworpen.

Deze interne groenstructuur is het belangrijkste structurerende element in de nieuwe buurt. De groenzone speelt een belangrijke rol in het watersysteem van de buurt door middel van een systeem van bodempassages, maar zal daarnaast bijdragen aan de woonkwaliteit en heeft een belangrijke verblijfsfunctie.

Binnen de groenstructuur zijn verschillende typen groene ruimtes gecreëerd. De hoofdstructuur is een aaneenschakeling van groene brinkachtige ruimtes en lineaire elementen. Op de brinkjes is naast de bodempassage ruimte voor een of meerdere grote bomen en speelplekken. Er zal een speelplek voor kinderen van 0 tot 6 jaar komen en een voor kinderen tussen de 0 en 12 jaar. De speelplekken worden bij de uiteindelijke inrichting geïnspireerd door het Betuwse landschap. De brinkjes moeten plekken worden waaraan het prettig wonen en verblijven is. Ze zorgen voor lucht in het buurtje, dat verder vrij stevig bebouwd zal zijn.

De lineaire elementen kunnen worden vormgegeven als (dubbele) laantjes met kleinere bomen zoals bijvoorbeeld sierfruitbomen. Op die manier wordt de Betuwse sfeer als het ware de buurt "ingetrokken". Daarnaast wordt aan één zijde ruimte voor parkeren gereserveerd.



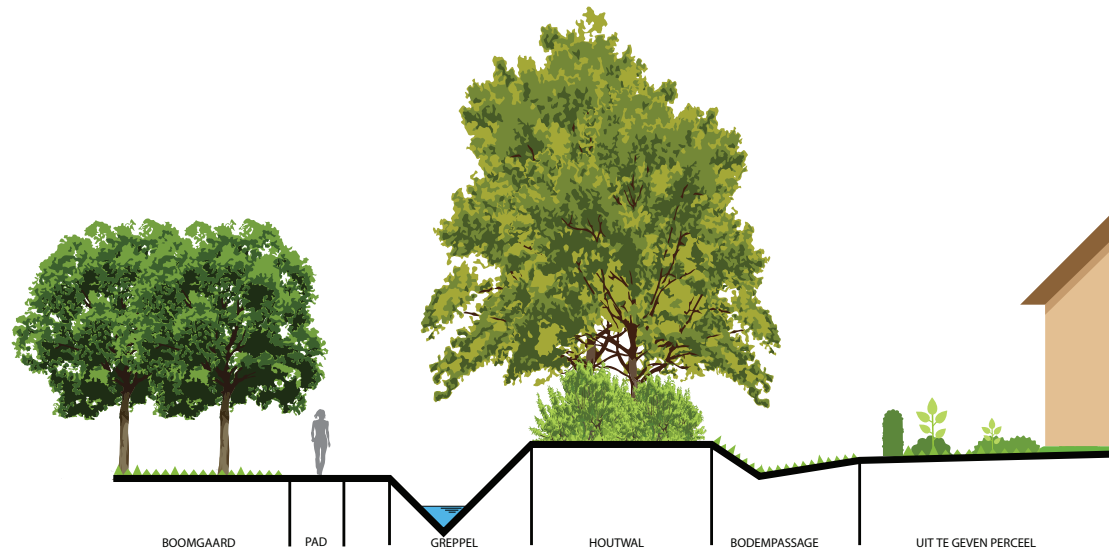
Referentie groen brinkje



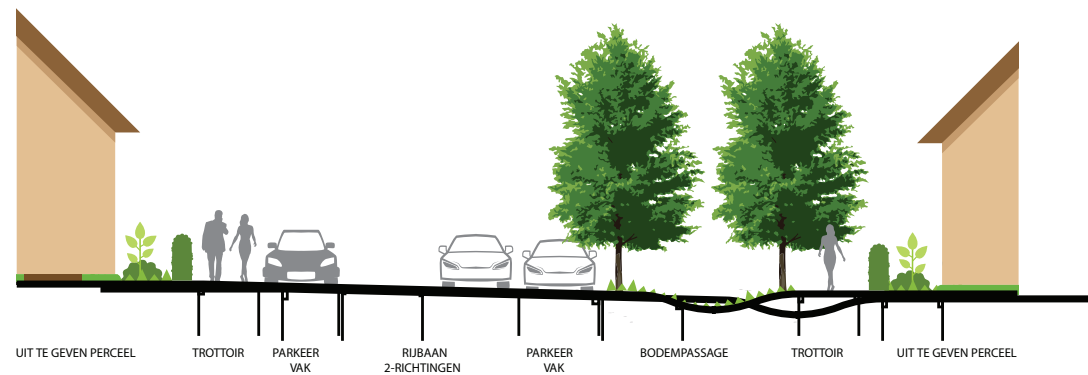
Referentie laantje met bodempassage



groene doorsteek



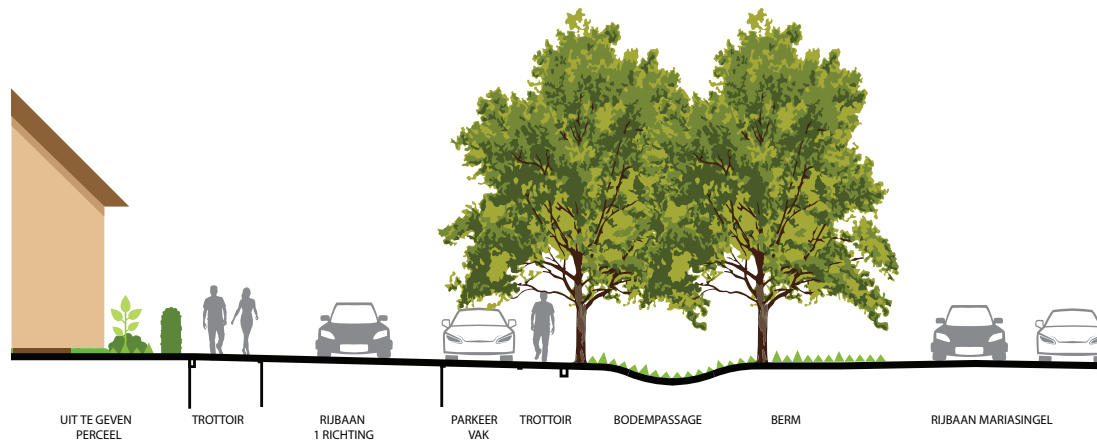
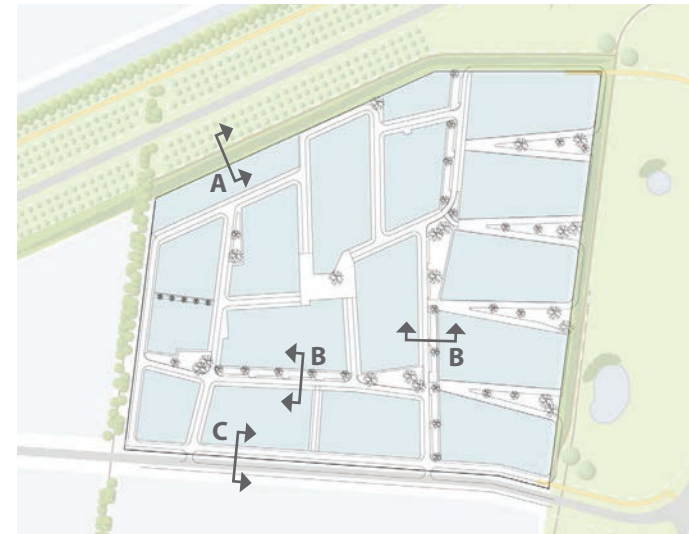
Profiel A: Noordrand met houtwal / achterkantsituatie



Profiel B: woonstraatje met bodempassage

Het is belangrijk dat de het groen levendig wordt en een prettige ruimte prettige ruimte om aan te wonen en in te verblijven. Aan tenminste aan een zijde van de groene brinkjes en lijnen zijn voorkanten en entrees van woningen gelegen.

Naast de hoofdstructuur is er ook nog een andere groene plek, die meer als een plantsoen zal worden vormgegeven. Dit is de tegenhanger van het wat steniger vormgegeven dorpsplein. Er staat minimaal één grote boom. Daarnaast wordt er ook nog een groene doorsteek naar het eikenlaantje aan de westzijde gemaakt. Deze zal worden voorzien van een pad en waar mogelijk begeleidende beplanting van kleine bomen. Aan de noordzijde van het veld worden tevens twee doorsteken gemaakt richting de (nog aan te leggen) boomgaard, zodat een ommetje door en om de buurt kan worden gemaakt.



Profiel C: Parallelweg - ringweg

Dorpsplein



Dorpsplein

Bij een buurtje dat de sfeer van een dorp moet uitstralen, hoort natuurlijk ook een dorpsplein. Het dorpsplein kent duidelijke grenzen (wanden) en biedt ruimte aan bijzondere typologieën en woningen. Voor het dorpsplein worden uitspraken gedaan over de rooilijnen en de overgang openbaar-privé (zie hoofdstuk "Beeldregie bebouwing").

Het plein zal worden ingericht als één verhardingsvlak, afwijkend van de overige woonstraatjes in het gebied. Op het dorpsplein zal ook een grote pleinboom komen, die eraan zal bijdragen dat het plein het karakter van een dorpsplein krijgt. Op het plein kan ook geparkeerd worden, maar de parkeerplekken zullen op een goede manier moeten worden ingepast in de pleinverharding. Het vlak ligt op één niveau, dus zonder hoogteverschillen. Er geldt het principe van "shared space", verschillende verkeersstromen houden rekening met elkaar. Het materiaal voor de bestrating is afwijkend van dat in de woonstraatjes en is duurzaam en natuurlijk van karakter.



Referentie dorpsplein



Referentie dorpsplein

Openbare ruimte en ontsluiting

- woonstraat
- eenrichtingstraat
- parkerenstrook in het groen
- dorpsplein
- erf
- groene brink
- liniair groen
- plantsoen



Wiggen / erven

Aan de oostzijde wordt het veld begrensd door de droge ecozone, welke hier is ingericht als een groene weide waarin ook koeien grazen. Aan deze rand kan een aantrekkelijk woonmilieu worden gecreëerd. Daarbij zal het uitgangspunt moeten zijn dat er een verweving van groen en rood moet plaatsvinden, een verweving van bebouwing en ecozone dus. De bebouwing zal grotendeels worden georiënteerd op de weide en daarmee een relatie moeten aangaan met het groen. Daarnaast zal het groen als het ware de buurt ingetrokken moeten worden om daarmee niet alleen de woningen die direct grenzen aan de rand van het groen te laten profiteren, maar ook de zone daarachter.

In de proefverkaveling die voor het veld is opgesteld wordt de verweving van groen en rood voorgesteld in de vorm van een aantal groene wiggen waarin het karakter van de ecozone kan worden doorgezet. Deze verweving kan ook op andere manieren kan plaatsvinden, bijvoorbeeld met bijzondere woontypologieën. Daarbij wordt onder andere gedacht aan een vormen van wonen op een boeren erf, een landgoedtypologie of een vrije verkaveling van woningen los in het groen.



Referentie Erfwonen: Erve Aduard, Zuidhorn



Referentie boeren erf



Referentie boeren erf gelegen aan de weide



Referentie verandawoning



Referentie groene rand



Referentie woonpad

Het woonveld wordt aan de nood- en oostzijde ruimtelijk gescheiden van de aangrenzende ecozone door middel van een houtwal. Deze houtwal zal bestaan uit bomen (zoals de eik en de els) en heesters (hazelaar, liguster, etc). Er zijn openingen mogelijk in de houtwal, zodat er een ruimtelijke en zichtrelatie te maken is tussen het wonen en de natuur van de ecozone. Dit kan door gaten te maken in de houtwal: onderbeplanting (heesters) of bomen kunnen plaatselijk worden verwijderd. Hier zal ook een struinpad komen. Dit principe is zichtbaar in profielen F en G op pagina 23.

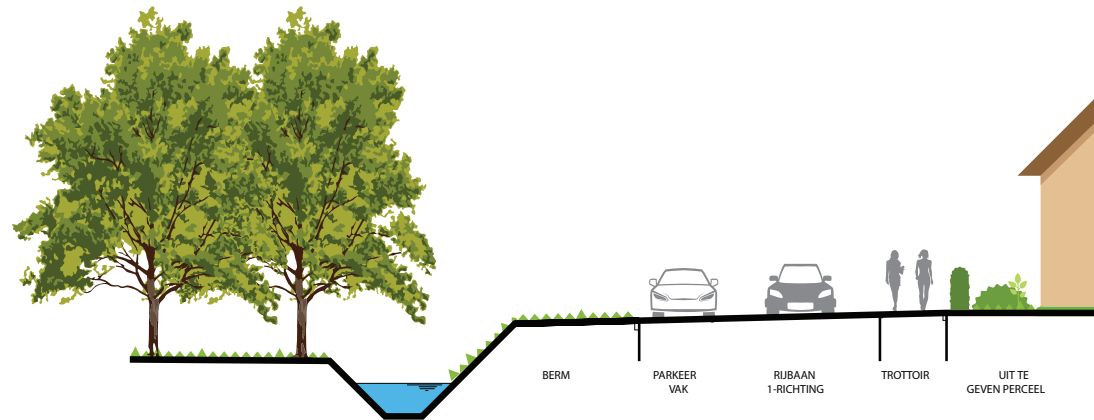
Woonstraatjes

De woonstraatjes in het veld passen bij de dorpse woonsfeer. De straatjes zijn niet breder dan nodig en de verharding ligt (zo veel mogelijk) in één vlak. Er zullen dus geen stoepranden zijn, de verschillende gebruikstypen van de openbare ruimte worden helder door belijning en afwijkende steenformaten en verbanden. Het principeprofiel is te zien in profiel E op pagina 22.

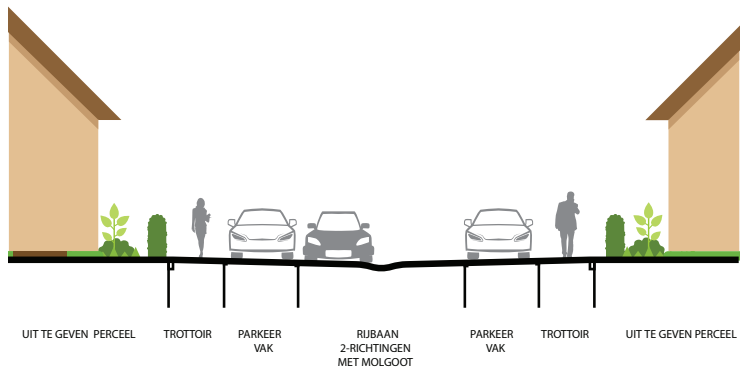
De straatjes zijn niet breder dan nodig. Wanneer de situatie dat toelaat, worden de straatjes ingericht t.b.v. éénrichtingsverkeer. Dat zal zich met name aan de randen van de nieuwe buurt voordoen.

Voor het bestratingsmateriaal geldt dat uitgegaan wordt van duurzame materialen die passen bij een dorpse uitstraling. De kleur zal zich in de rode en roodbruine tinten bevinden.

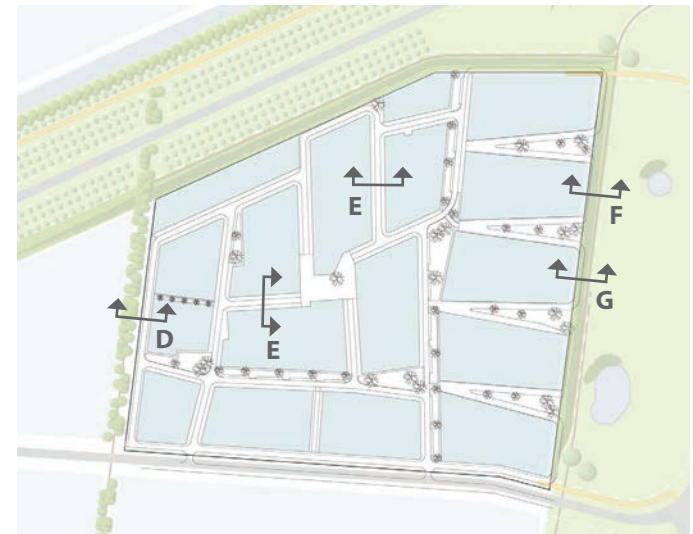


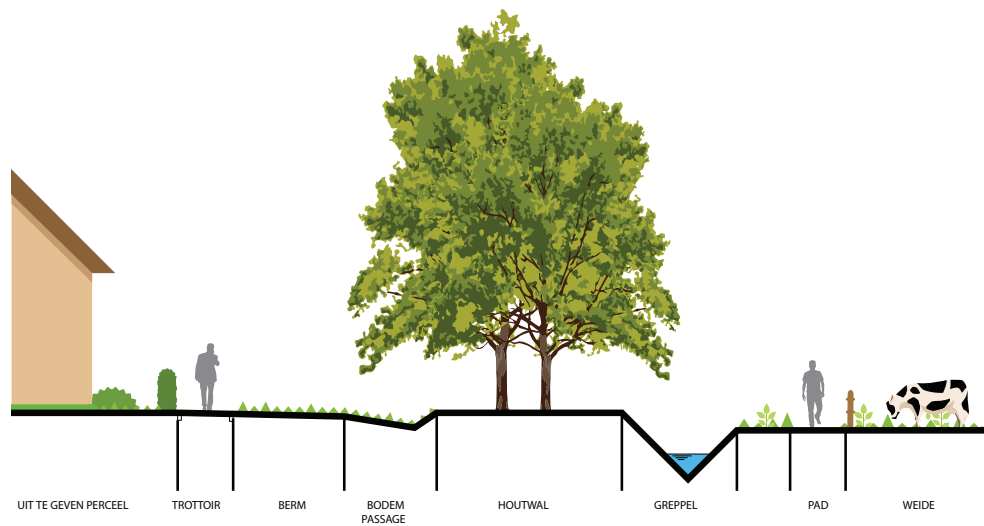


Profiel D: wonen aan het eikenlaantje

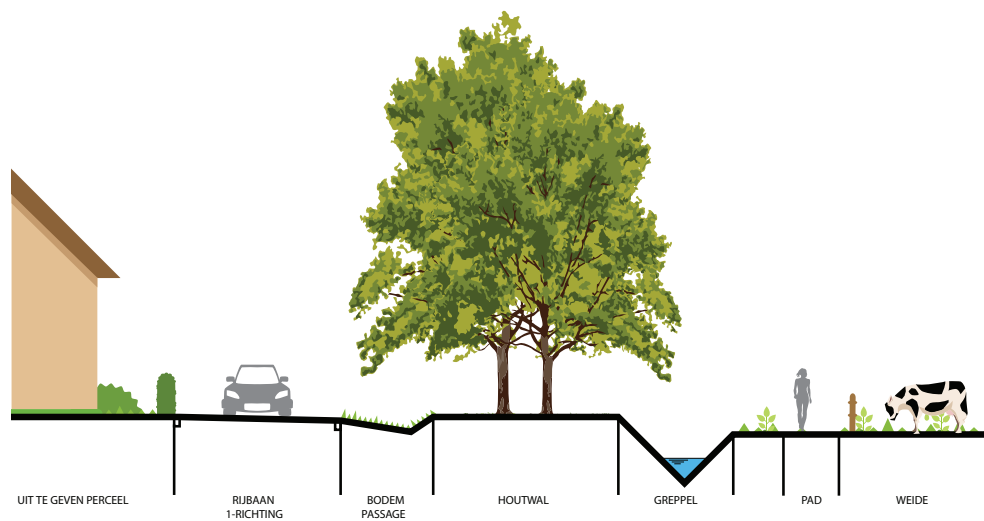


Profiel E: principe "standaard" woonstraatje



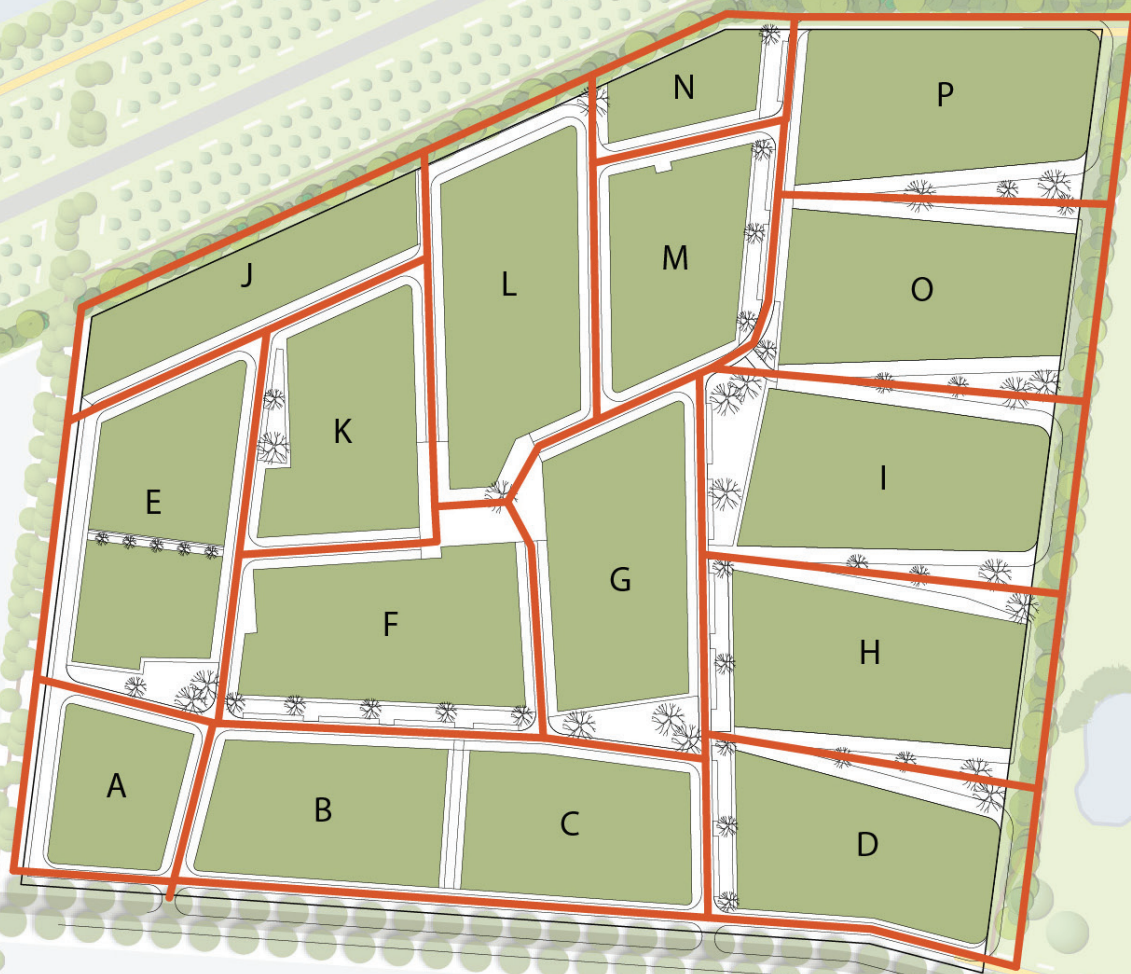


Profiel F: woonpad aan de Weide



Profiel G: woonstraatje aan de Weide

Parkeereenheden



Parkeren

Parkeerplaatsen zijn duidelijk als zodanig herkenbaar. In principe wordt uitgegaan van langsparkeren, haaks parkeren sluit niet aan bij het gewenste dorps beeld. Bij bijzondere woontypologieën, zoals bij de erfjes aan de oostzijde, horen ook bijpassende parkeervoorzieningen. In de voorbeeldverkaveling is te zien hoe hiermee kan worden omgegaan. Op een aantal plekken in de groenstructuur is ruimte voor een parkeerstrook.

Bij de uitwerking van de verschillende bouwvelden, moet het parkeren per bouwveld kloppen. Het is niet de bedoeling dat eventuele parkeerproblemen naar toekomstige fases worden doorgeschoven. Concreet houdt dat in dat per bouwveld het benodigd aantal parkeerplekken aan de "eigen kant" van de straat of binnen het bouwveld zelf zal moeten worden gerealiseerd, en niet aan de overkant van de straat. De assen van de weg vormen in principe de scheiding tussen twee "parkeereenheden". Uitzonderingen zijn bouwvelden waar aan de overzijde van de straat geen bebouwing is voorzien.



Referentie parkeren



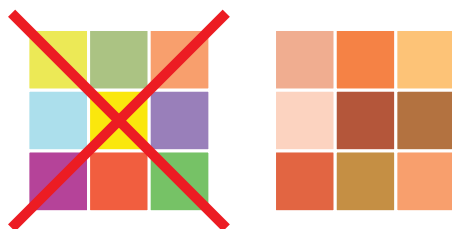
Beeldregie bebouwing

Variatie

De dorpse woonsfeer wordt in de bebouwing onder andere vertaald door middel van variatie. De verdeling van het veld in bouwvelden is zodanig georganiseerd, dat bij de invulling daarvan automatisch een zekere mate van variatie wordt bereikt: richtingverdraaiingen, afwijkende hoeken, verspringingen in de straten, etc. Dit soort situaties vragen om specifieke oplossingen die zorgen voor variatie in de bebouwing.

Binnen de bouwvelden wordt dan ook een variatie in typologieën nagestreefd. Een gezonde afwisseling van rijtjes in verschillende lengtes, twee- en driekappers en op strategische plekken een vrijstaande woning. Dit zorgt voor een variërende korrelgrootte van de bebouwing, wat typerend is voor een dorp.

Naast variatie in typologieën, zal er ook worden gevarieerd in de rooilijn. Daarmee zal een afwisseling ontstaan van woningen met voortuinen van verschillende dieptes, stoepjes gekoppeld aan de woning of woningen die direct aan de openbare ruimte staan. Dit zal bijdragen aan een levendig straatbeeld. Ook het afwisselen van voor- en zijtuinen speelt hierin een rol. Er wordt in principe geen rooilijn vastgelegd, behalve op een aantal cruciale plekken in het raamwerk.



Beeldregie: variantie en samenhang

Verder wordt er gezocht naar een gevarieerd kappenlandschap. Dwars- en langskappen wisselen elkaar af en er is ook alle ruimte voor afwijkende kapvormen, zoals mansardekappen en schilddaken. Ook variatie in de goothoogte kan hier bijdragen aan een gevarieerd kappenlandschap en gevelbeeld.

Het hoofdmateriaal voor de bebouwing in het veld is baksteen. De basis is een rode of roodbruine steen, maar er is alle ruimte voor kleuraccenten. Dat kan een wit gekeimde gevel zijn, maar ook een contrasterende baksteen. Deze accenten kunnen op blokniveau zitten, maar ook op straatniveau.

Om ervoor te zorgen dat bij rijenwoningen in voldoende mate bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld, wordt bij rijtjes vanaf 5 woningen op minimaal twee van de onderstaande aspecten gevarieerd:

- verspringende rooilijn
- kapverdraaiing
- goothoogte

kleuraccent



kaprichting



verspringing rooilijn



kaprichting



goothoogte



bouwhoogte



Ruimtelijk raamwerk



Architectuur

Voor de architectuur geldt dat één straat nooit één architectuur kan hebben. Dat wil niet automatisch zeggen dat per straat meerdere architecten nodig zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het niet het geval kan zijn dat in een straat hetzelfde woningtype met eenzelfde architectuur steeds maar doorgekopieerd kan worden. Er zal dus in elke straat een gevarieerd architectonisch beeld moeten worden gerealiseerd.

Openbaar-privé

Voor de begrenzing van privéterreinen geldt dat de erfscheiding hoofdzakelijk groen zal zijn. Daarbij valt te denken aan hagen en hekwerken of tuinmuren i.c.m. beplanting. Op een aantal plekken in het raamwerk worden speciale eisen gesteld aan de overgang tussen openbaar gebied en privéterreinen.

Zo wordt aan het dorpsplein op een aantal plekken een rooilijn gedefinieerd. Het plein wint aan karakter wanneer de pleinruimte op een goede manier begrenst wordt. De bebouwing zal direct aan het plein staan of de grens tussen openbaar en privéterrein wordt gemarkeerd door een stoepenzone. De rooilijn is op deze plekken bepaald tussen de 0 en 1 meter van de voorzijde van de kavel. In de kaart op de vorige pagina is te zien waar deze situatie zich voordoet.

Ook langs de hoofdgroenstructuur worden aanvullende eisen gesteld aan de overgang tussen openbaar en privé. Daar waar de aanliggende bouwvelden niet direct aan de groenstructuur grenzen, wordt een voortuin van tenminste 1,80 meter voorgeschreven. De erfscheiding zal op deze plekken bestaan uit een haag. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het groene karakter en groenbeleving van deze ruimtelijke drager van de buurt.



Bebouwing direct aan het plein



Groene voortuinen



Bijzondere kopgevel



Hoogte-accnt met bijzondere architectuur



Notariswoning



Langgevelboerderij



Afwijkende architectuur



Hoogte-accnt met bijzondere architectuur

Specials

Binnen het raamwerk zijn een aantal specials benoemd. Dit zijn prominente plekken in de nieuwe buurt die een essentiële rol spelen bij het bepalen van de sfeer en uitstraling. Het kan gaan om een rijtje bebouwing, een individuele woning of een gevel. Per special zullen, afhankelijk van de rol en betekenis, aanvullende eisen worden gesteld aan de uitwerking en inpassing van de bebouwing, maar soms ook meer vrijheden wanneer het gaat om de architectonische uitwerking. Zo kan bijvoorbeeld afgeweken worden van de bouwregels mbt materiaalgebruik- en kleur.

A: bebouwing op het plein

Binnen de structuur van het nieuwe buurtje is een dorpsplein gecreëerd. Aan drie zijde van het plein is een rooilijn gedefinieerd en wordt daarmee een pleinwand gemaakt. Aan de noordzijde is het aangrenze bouwveld zodanig gedimensioneerd, dan een woning als het ware het plein is op geschoven.

Omdat de bebouwing hier als het ware op het plein staat, zal het een alzijdige uitstraling moeten krijgen. Daarmee wordt het plein extra gemarkeerd. De typologie is in principe vrij, maar er valt bijvoorbeeld te denken aan een soort notarisvilla, maar ook een soort langeveeltypologie met 1 of 2 woningen daarin behoort tot de mogelijkheden. Aan de zuidzijde geldt de rooilijn van 0 tot 1 meter.

B, E en F: markering entrees

Aan de oostzijde is het veld zowel in het noorden als het zuiden aangetakt op het fietsnetwerk van Schuytgraaf. Special B ligt in de zichtlijn wanneer het veld vanaf deze zijde wordt benaderd. Deze plek leent zich bij uitstek voor een bijzonder vormgegeven (vrijstaande) woning die enerzijds een markering van de fietsentree vormt en anderzijds profiteert van bijzondere ligging aan de boomgaard en de weide.

Specials E en F markeren de hoekpunten van het veld. Ook hier wordt optimaal geprofiteerd van de ligging aan en het zicht op de grootschalige droge ecozone. Deze plekken liggen vanuit de ecozone en de aangrenzende infrastructuur ook prominent in het zicht, wat vraagt om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing. Op deze plekken is een bebouwingsaccent gewenst, bijvoorbeeld als hoogteaccent of door middel van een bijzondere architectonische uitwerking.

C en D: eindpunt zichtassen

De buurt bestaat overwegend uit relatief korte intieme straatjes, maar op een aantal plekken kun je verder kijken. Specials C en D vormen de eindpunten van twee belangrijke zichtlijnen in het buurtje. De bebouwing hier moet onderscheidend zijn ten opzichte van de omliggende woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een bijzonder vormgegeven vrijstaande woning te realiseren, of rijtje woningen dat zich in architectuur onderscheidt.

Voorbeeldverkaveling



Voorbeeldverkaveling

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten is een proefverkaveling opgesteld die een mogelijke invulling geeft aan de ontwikkeling van het veld tot een woonbuurt met een dorpse sfeer. Bij de configuratie van bouwvelden is flexibiliteit een van de belangrijkste uitgangspunten geweest. De afmetingen van de velden zijn zodanig (bij voorkeur ca 50 m diep) dat de velden verschillende typen woningen kunnen accommoderen en er kan in de tijd ook gewisseld en gevarieerd worden. De voorbeeldverkaveling is dus slechts een indicatie van wat mogelijk is binnen deze verdeling in bouwvelden, er is ruimte voor andere invullingen. De dorpse woonsfeer is en blijft wel het uitgangspunt.

Woningaantallen / laadvermogen

Naast de in de voorgaande hoofdstukken beschreven middelen die moeten bijdragen aan de dorpse woonsfeer, zal ook per woonveld een maximaal aantal woningen worden meegegeven. Dit aantal is voor een groot deel gebaseerd op het laadvermogen van de openbare ruimte.



Colofon

Dit Ruimtelijk Raamwerk is een product van de afdeling stedenbouw en landschap van de Gemeente Arnhem.