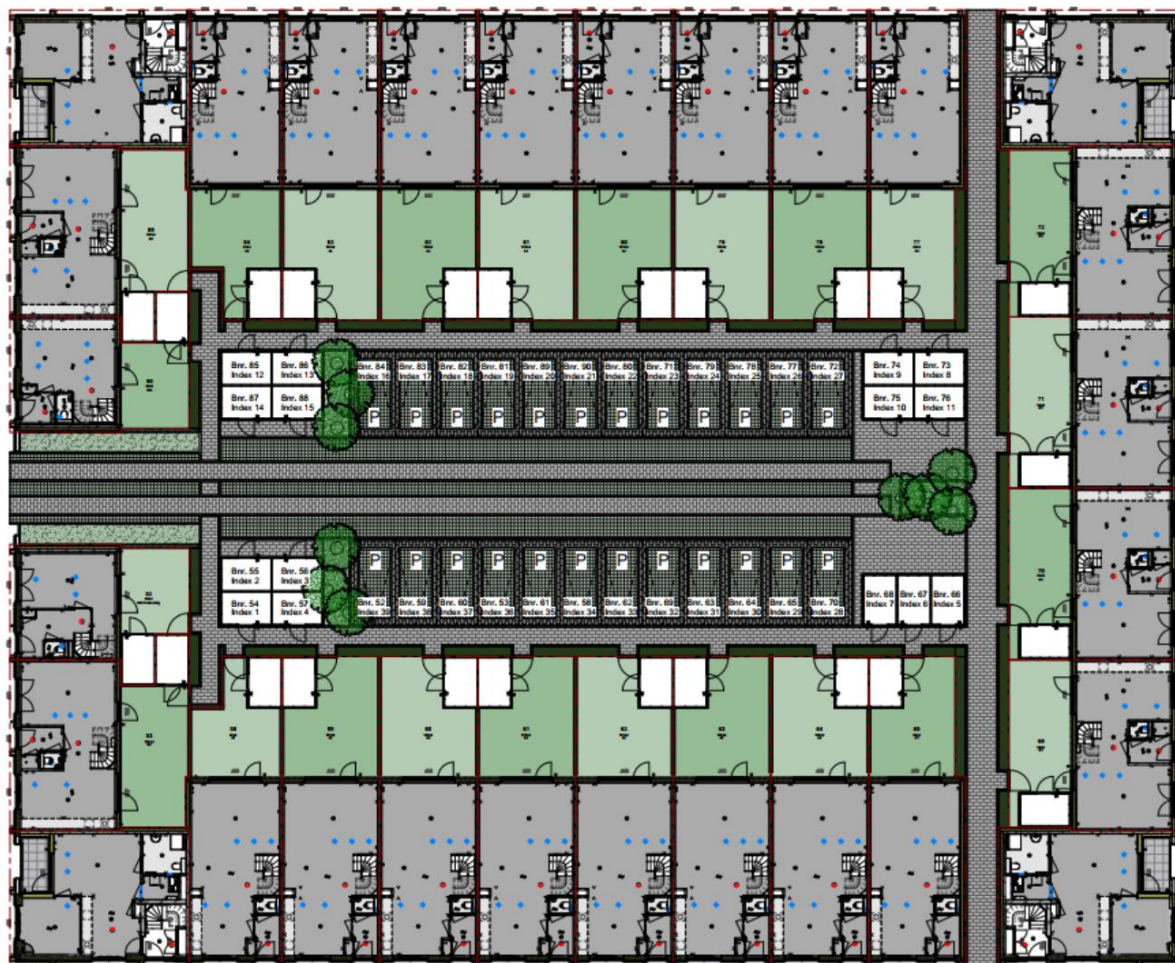


## Kopersnotitie inzake het project Het Zijdekwartier – Parkzijde fase 1

Op het voormalig AKZO-terrein in Arnhem hebben Van de Klok Nieuwbouw B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. ('VOF OC') het project Het Zijdekwartier ontwikkeld. Het Zijdekwartier bestaat uit verschillende fases. Deze notitie betreft Parkzijde fase 1.



Figuur 1

Omdat Parkzijde fase 1 bestaat uit vier hoekgebouwen, grondgebonden woningen en een binnenterrein, brengt de VOF OC je met deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van Het Zijdekwartier – Parkzijde fase 1 ('Parkzijde'). De praktische informatie over (het gebruik van) de appartementengebouwen, de woningen en het parkeerterrein.

### **1. Omschrijving van Parkzijde**

Parkzijde bestaat uit 15 appartementen en 24 eengezinswoningen. Op het binnenterrein bevinden zich 24 parkeerplaatsen en bergingen voor de appartementen. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de eigenaren van de eengezinswoningen.

Parkzijde is schematisch weergegeven in de tekening hieronder.



Figuur 2

## 2. Splitsingen woonappartementsrechten & gemeenschappelijke binnenterrein

De hoekgebouwen en het binnenterrein met alle voorzieningen wordt betrokken in een splitsing in appartementsrechten.

Als je een eengezinswoning koopt, koop je ook een parkeerplaats. Omdat die parkeerplaats in de splitsing is betrokken koop je ook een deel in het gemeenschappelijke binnenterrein.

Als je een appartementenwoning koop, koop je ook een deel in het gemeenschappelijke binnenterrein en het gemeenschappelijk hoekgebouw.

Als eigenaar van de appartementenwoningen krijg je recht op gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw waar je in gaat wonen (denk aan de ontvangsthuis en trappenhuis).

Als eigenaar van een eengezinswoning en de appartementen krijg je recht op gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het binnenterrein (denk aan rijstroken, voetpaden en verlichting).

Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- Parkzijde zijn uniforme uitstraling behoudt zoals deze wordt opgeleverd;
- alle eigenaren van in Parkzijde zeggenschap hebben over en meebetalen aan

gemeenschappelijke onderdelen voor zover je daar gebruik van maakt.

- in welke verhouding de verschillende eigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten. Al deze kosten vertalen zich in de VvE bijdrage;
- de planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage wordt vastgesteld;
- het onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten door de VvE wordt verzorgd. Hier horen ook de infiltratiekratten bij onder het parkeerterrein. De hemelwaterafvoer van de eengezinswoningen wordt ook aangesloten op de infiltratiekratten.

### **Huishoudelijk reglement**

In de eerste vergadering van de VvE wordt een voorstel gedaan voor een huishoudelijk reglement.

Hierin wordt o.a. opgenomen:

- een zonweringsvoorstel, waarin wordt geregeld wat voor soort zonwering mag worden geplaatst. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- Allerlei praktische zaken.

### **3. Overig**

- in de gevels van Parkzijde worden waar nodig voorzieningen voor vleermuizen en vogels ingebouwd. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarom moeten deze voorzieningen in stand gehouden worden. De voorzieningen mogen niet afgesloten worden;
- De grondgebondenwoningen krijgen drie minicontainers (kliko's) voor: (1) PBD, (2) GFT en (3) papier. De aanbiedplaatsen voor de minicontainers van de grondgebondenwoningen zijn aan de Enka-laan Voor het restafval en glas van alle woningen worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Enka-laan. De appartementen in deze fase krijgen geen minicontainers en maken enkel gebruik van de ondergrondse afvalcontainers;
- In verband met het afwateren van de loggia's en dakterrassen op de binnentuin, mogen de loggia's en de dakterrassen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën);
- De verlichting van het binnenterrein is aangesloten op de algemene elektrameters van de appartementen, waardoor de kosten voor rekening van de VvE komen.
- Onder de poortwoning wordt verlichting aangebracht, die wordt aangesloten op elektrameter van de poortwoning.
- Er is een bodemsanering uitgevoerd, daarbij is de locatie geschikt gemaakt voor de functie wonen. Er zijn geen gebruiksbepalingen voor graven tot 14 m + NAP. Onder 14 m + NAP kan sprake zijn van gehalten in de grond boven de voorkeurswaarde, maar onder de grenswaarde. Bij graven onder 14 m + NAP is sprake van een meldingsplicht bij de gemeente en dienen er mogelijk maatregelen te worden getroffen. Wij adviseren om in geval van graafwerkzaamheden contact op te nemen met de gemeente.
- Met de gemeente is afgesproken dat:
  - a. voor de appartementenwoningen een zelfbewoningsplicht van 4 jaar gerekend vanaf de datum van oplevering geldt; en
  - b. dat de parkeerplaatsen niet los van de woning mogen worden verkocht.
- De penanten (smal uitstekend muurtje) die aan de voorgevel worden gemaakt zijn gezamenlijk eigendom van de twee aangrenzende woningen.
- In het verleden zijn verschillende erfdienstbaarheden gevestigd. Deze erfdienstbaarheden staan het beoogde gebruik (wonen) niet in de weg. Daar waar een boetebeding of uitvoeringsverplichting is opgenomen, worden kopers gevrijwaard.

### **4. Parkeerterrein fase 1**

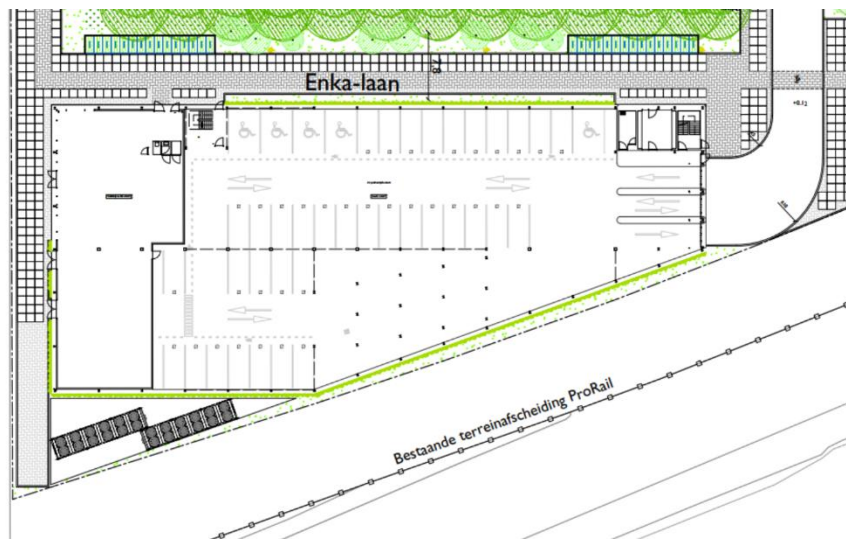
De eengezinswoningen in fase 1 krijgen in het gemeenschappelijke deel per woning één eigen parkeerplaats toegewezen. Bezoekers en eigenaren van de appartementen kunnen, bij beschikbaarheid, parkeren in de parkeerhub. De eengezinswoningen hebben een loze leiding vanaf de eigen parkeerplaats naar de meterkast voor het aansluiten van een laadpaal. De plaatsing van de laadpalen wordt in de VVE besproken.

### **Parkeergarage/Parkeerhub**

In de nabijheid van Parkzijde wordt een parkeerhub gerealiseerd. De parkeerhub bestaat uit een meerlaagse parkeergarage.

De parkeerhub wordt gerealiseerd aan de Enka-laan, naast het spoor.

De onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van de ligging van de parkeergarage/parkeerhub.



Figuur 3

In de parkeerhub bevinden zich 2 soorten parkeerplaatsen:

- eigen parkeerplaatsen;
- gezamenlijke parkeerplaatsen.

In je eigen koopovereenkomst staat of je een eigen parkeerplaats koopt.

De gezamenlijke parkeerplaatsen zijn bestemd voor de eigenaren die geen eigen parkeerplaats kopen, bezoekers van alle eigenaren van de woningen in Het Zijdekwartier, de commerciële ruimte in de parkeerhub en bezoekers. Omdat het aantal en soort woningen in het noordelijk appartementencluster nog niet vaststaat kan het aantal gezamenlijke parkeerplaatsen nog wijzigen. Dit heeft effect op de hoogte van de servicekosten voor deze parkeerplaatsen. Daarnaast is er op de begane grond van het parkeergebouw een commerciële ruimte, een technische ruimte voor de collectieve energievoorziening van de appartementen in de Carrezijde (deze vormen geen onderdeel van Parkzijde).

### **Laden van elektrische auto's**

In de parkeergarage worden op de begane grond laadpalen aangelegd. Alle laadpalen in de parkeergarage worden enkel via Opcharge geplaatst.

Meer informatie vind je in de brochure die ter informatie bij de koopovereenkomst is gevoegd.

De parkeergarage heeft een maximaal beschikbaar vermogen voor elektra. Daarom wordt de parkeergarage voorzien van een loadbalancing systeem. Dit systeem regelt de verdeling van elektra over de laadpalen. Dit betekent dat hoe meer laadpalen er komen hoe lager de



laadsnelheid zal zijn.

## **5. Verenigingen van Eigenaars**

Bij de splitsing in appartementsrechten wordt een vereniging van eigenaars ('VvE') opgericht. Als eigenaar van een appartement ben je automatisch lid van de VvE. Dit betekent dat je meebeslist over zaken die jouw gebouw als geheel aangaan tijdens de algemene ledenvergaderingen. Het lidmaatschap van een VvE betekent ook dat je een maandelijkse bijdrage moet betalen, die gebuikt wordt voor het onderhoud en de verzekering van gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De gezamenlijke parkeerplaatsen zijn mandelig gemaakt. Dit betekent dat die gezamenlijk eigendom zijn van alle eigenaren in het project Het Zijdekwartier. Er wordt een beheervereniging opgericht, waarvan alle eigenaren lid worden. Aan deze vereniging worden de servicekosten voor de mandelige parkeerplaatsen betaald. De vereniging zorgt ervoor dat de servicekosten aan de VvE worden overgemaakt.

De raming van de door jou te betalen VvE-bijdrage zijn:

- Voor je appartementenwoning ongeveer € 123,00 per maand;
- Voor de eigen parkeerplaatsen op het binnenterrein ongeveer € 25,00 per maand;
- Voor de mandelige parkeerplaatsen ongeveer € 31,00 per maand. Deze kosten worden betaald door alle eigenaren van woningen en commerciële ruimten in het project Zijdekwartier. Wij verwachten op dit moment dat dit 603 eigenaren zijn.

De raming is gebaseerd op een begroting. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE worden de daadwerkelijke bijdrage van de servicekosten bepaald en wordt een bestuur benoemd dat bestaat uit een aantal appartementseigenaren.

## **6. Commerciële ruimte**

Op de begane grond van de parkeerhub wordt een commerciële ruimte gerealiseerd met een entree. Deze ruimte worden verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan gaan gebruiken en exploiteren. Daghoreca, maatschappelijke functies, zorgfuncties maar ook winkels behoren hierbij tot de toekomstige mogelijkheden. De bevoorrading van winkels kan 24 uur per dag plaatsvinden. Het bestemmingsplan is in te zien via de volgende link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

De eigenaren en gebruikers van de commerciële ruimte mag voor eigen rekening en risico op de puien die grenzen aan de bedrijfsruimten naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, windschermen etc. aanbrengen.

## **7. Opkoopbescherming gemeente Arnhem**

In de gemeente Arnhem geldt de zogenaamde opkoopbescherming. Deze is te vinden in de artikelen 12 tot en met 17 van de Huisvestingsverordening (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR709142/1>).