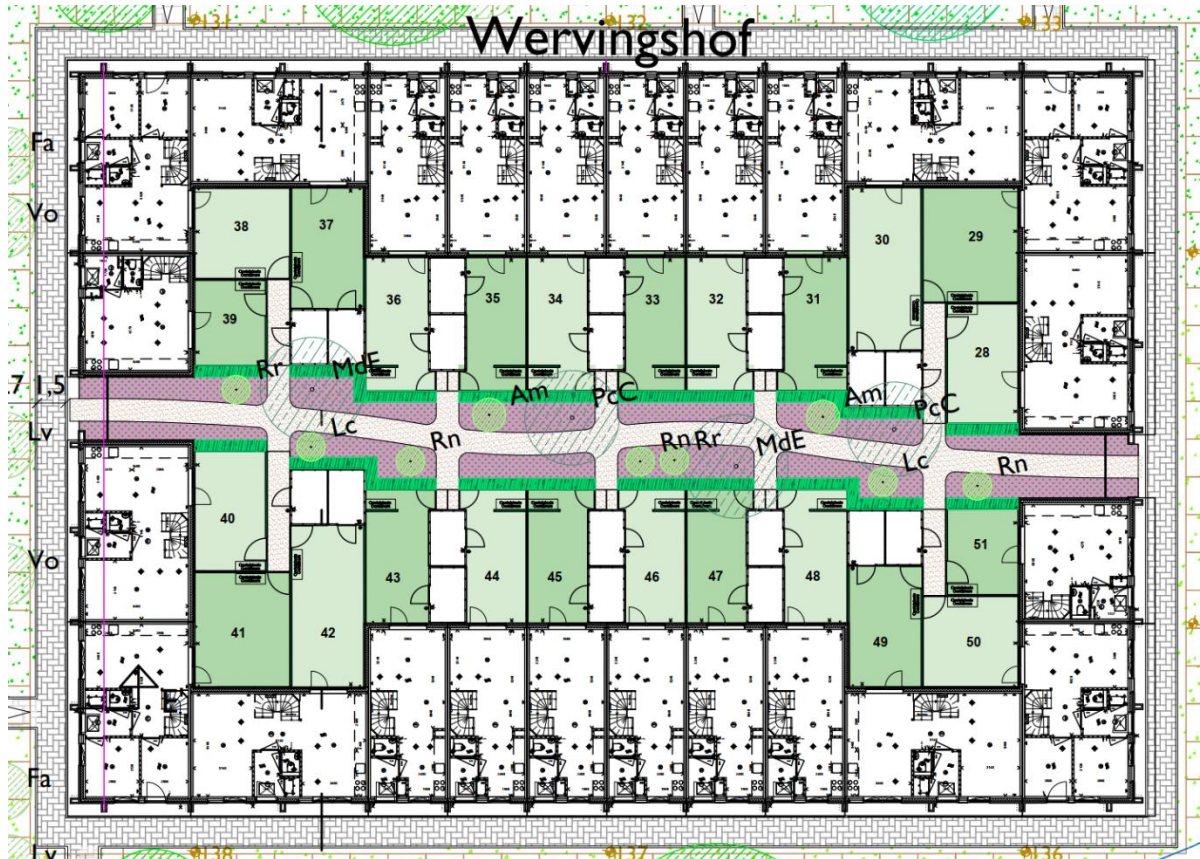


Kopersnotitie inzake het project Het Zijdekwartier – Parkzijde fase 2

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 2.



Figuur 1

Omdat Parkzijde fase 2 bestaat uit grondgebonden woningen en een gezamenlijk achterpad met groen, brengt de VOF OC je met deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van Het Zijdekwartier – Parkzijde fase 2 ('Parkzijde'). De praktische informatie over (het gebruik van) de woningen en het achterpad met groen.

1. Omschrijving van Parkzijde

Parkzijde bestaat uit 24 eengezinswoningen met een gezamenlijk achterpad en groen. Het achterpad en het groen wordt eigendom van de eigenaren. Tussen de bouwnummers 51 en 28 respectievelijk 39 en 40 bevinden zich schijfgevels. De kosten voor onderhoud zijn voor rekening van de eigenaren van de aangrenzende woningen.

Parkzijde is schematisch weergegeven in de tekening hieronder.



Figuur 2

2. Gezamenlijk achterpad en groen

Het achterpad mag gebruikt worden door alle eigenaren. De zijpaden mogen gebruikt worden door de eigenaren van de woningen (tuinen) die daaraan grenzen.

Alle eigenaren moeten bijdragen aan het beheer en onderhoud van het achterpad en het groen. Dit wordt geregeld via een erfdiensbaarheid in de akte van levering. Alle eigenaren dragen bij aan de kosten en zijn zelf verantwoordelijk voor (de organisatie van) het beheer.

De verlichting wordt aangesloten op de elektrameter van de woningen van bouwnummers 28, 33 en 40.

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;

- Alle woningen krijgen drie minicontainers (kliko's) voor: (1) PBD, (2) GFT en (3) papier. De aanbiedplaatsen voor de minicontainers zijn aan de Enka-laan Voor het restafval en glas worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Enka-laan;
- Er is een bodemsanering uitgevoerd, daarbij is de locatie geschikt gemaakt voor de functie

wonen. Er zijn geen gebruiksbeperkingen 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. Er is sprake van een eenvoudige registratie.

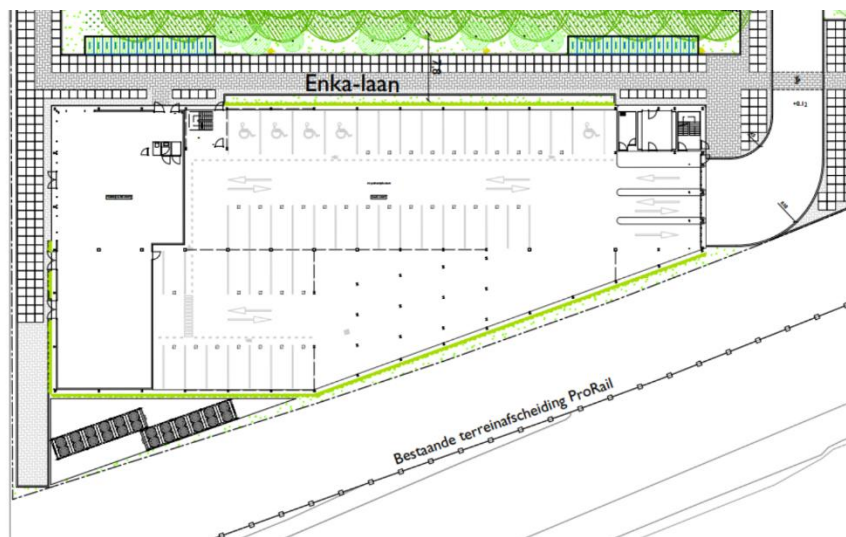
- De penanten (smal uitstekend muurtje) die aan de gevel worden gemaakt en die op de erfgrans staan, zijn gezamenlijk eigendom van de twee aangrenzende woningen.
- In het verleden zijn verschillende erfdienstbaarheden gevestigd. Deze erfdienstbaarheden staan het beoogde gebruik (wonen) niet in de weg. Daar waar een boetebeding of uitvoeringsverplichting is opgenomen, worden kopers gevrijwaard.

4. 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 (alle woningen in fase 2 krijgen een eigen parkeerplaats)
- gezamenlijke parkeerplaatsen.

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.

Bij de eigen parkeerplaatsen wordt een loze leiding gelegd. Als je een laadpaal wilt realiseren dan kan dat alleen via Opcharge. 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. Vereniging van Eigenaars

Bij de splitsing in appartementsrechten van de parkeerhub 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 maandelijks 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 de eigen parkeerplaatsen in de parkeerhub ongeveer € 46,00 per maand;
- Voor het aandeel in 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>).