

Kopersnotitie inzake het project Cobercokwartier Blok B – de Melkontvangst

Aan de Rijn in Arnhem heeft BPD Ontwikkeling B.V. ('BPD') het project Cobercokwartier ontwikkeld. Cobercokwartier bestaat uit verschillende fases. Deze notitie betreft Blok B – de Melkontvangst.



Figuur 2 (dit is een schets, de situatie kan nog wijzigen)

Omdat Cobercokwartier Blok B bestaat uit een openbare parkeergarage met daarop en er om heen meerdere gebouwen, commerciële ruimten en een gemeenschappelijke binnentuin, die in bouwkundig opzicht (deels) van elkaar afhankelijk zijn, brengt BPD je met deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van Cobercokwartier Blok B – de Melkontvangst ('De Melkontvangst') en praktische informatie over (het gebruik van) het complex.

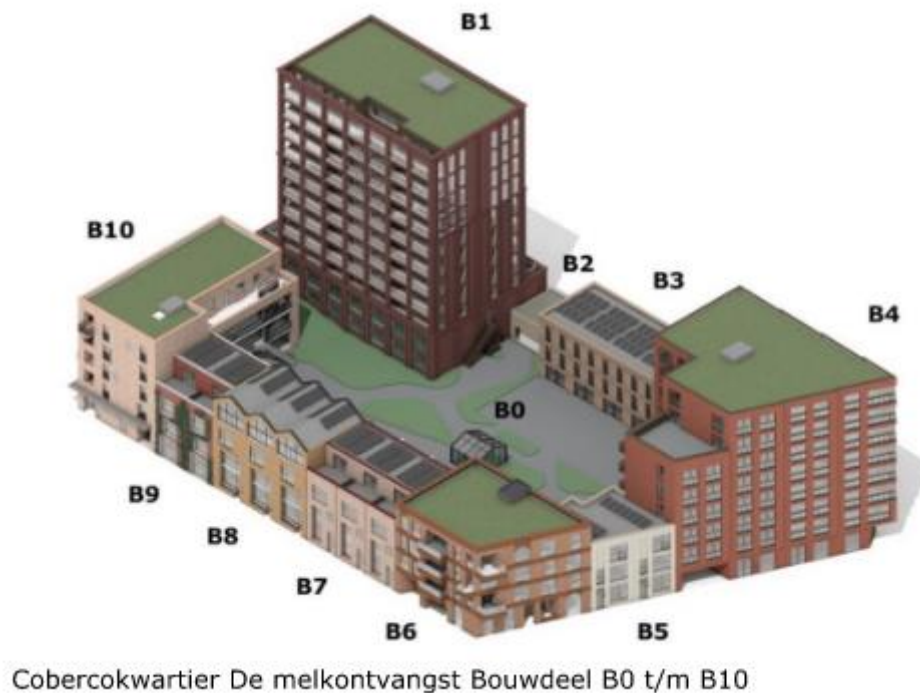
1. Omschrijving van De Melkontvangst

Tot De Melkontvangst behoren:

- Een openbare parkeergarage op de begane grond met inrit onder woonblok B4 en hellingbaan ('de parkeergarage'); de hellingbaan tussen woonblok B1 en B10 is de toegang tot de naastgelegen parkeerhub;
- Een collectieve binnentuin boven de parkeergarage;
- 4 woongebouwen en collectieve fietsenstallingen, 3 commerciële ruimten en 15 eengezinswoningen.

Alle gebouwen en woningen worden op, dan wel tegen, de parkeergarage gebouwd. Op de parkeergarage ligt een binnentuin. De gebouwen, de parkeergarage en de binnentuin zijn dus bouwkundig met elkaar verbonden.

De Melkontvangst is schematisch weergegeven in de tekening hieronder.



Figuur 2

2. Rechten Vattenfall en Liander

In De Melkontvangst worden meerdere opstalrechten gevestigd, zoals de gebruikelijke opstalrechten voor (de technische ruimten van) de nutspartijen Vattenfall en Liander. Op grond van het opstalrecht worden deze partijen eigenaar van bepaalde gedeelten van het gebouw waar zich de installaties bevinden die ook eigendom zijn van deze partijen.

3. Splitsingen in appartementsrechten

Je koopt een deel van Blok B en het gebouw waar je in gaat wonen. Naast het eigendomsrecht dat je recht geeft op het gebruik van je eigen appartement heb je als appartementseigenaar recht op gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw waar je in gaat wonen (denk aan de ontvangsthal, liften en trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenstallingen en de gemeenschappelijke binnentuin).

De appartementsrechten ontstaan doordat de gebouwen van De Melkontvangst worden betrokken in meerdere zogenaamde splitsingen in appartementsrechten.

Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- Blok B zijn uniforme uitstraling behoudt zoals deze wordt opgeleverd;
- alle eigenaren van Blok B zeggenschap hebben over en meebetalen aan gemeenschappelijke onderdelen;
- de eigenaren van de verschillende gebouwen zeggenschap hebben over en meebetalen aan hun 'eigen' gebouw en geen zeggenschap hebben over of mee moeten betalen aan andere tot het project behorende gebouwen.

De volgende splitsingen zijn voor jou van belang:

A. Hoofdsplitsing in appartementsrechten van De Melkontvangst

Alle gebouwen, maar ook de commerciële ruimten en de parkeergarage worden in deze splitsing van elkaar gescheiden in 6 aparte appartementsrechten (ook wel indexnummers).

In deze splitsing is kort gezegd tussen alle gebouwen, commerciële ruimten en de parkeergarage gemeenschappelijk:

- de fundering van Blok B;
- de opstalverzekering van Blok B;
- de hagen tussen de privétuinen en de binnentuin op de begane grond;
- de binnentuin;
- de entree parkeergarage-binnentuin.

B. Ondersplitsing (Gebouwen B1, B4, B6 en B10)

In deze ondersplitsingen worden de appartementen van het betreffende gebouw van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen gebruikt worden door de appartementen in het betreffende gebouw, zoals bijvoorbeeld de liften, de gemeenschappelijke fietsenstallingen en de hoofdentreehal voor de appartementen. Daarnaast moeten de appartementseigenaren ook meebetalen aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging Van Eigenaren van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw aan de hoofd Vereniging van Eigenaren.

Wat wordt geregeld met betrekking tot de ondersplitsing van deze gebouwen:

- in welke verhouding de verschillende woningeigenaren 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 van het betreffende gebouw wordt vastgesteld;
- dat er beperkingen zullen gelden ten aanzien van het realiseren van harde vloerafwerking zoals onder andere tegels, laminaat, gietvloeren of pvc; deze worden uitgewerkt in het huishoudelijk reglement;
- de appartementen worden aangesloten op een WKO (warmtepomp in combinatie met een stadswarmte aansluiting) waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd. De leidingen hiervoor lopen, evenals leidingen voor andere nutsvoorzieningen, ook deels door privébergingen en de parkeergarage. Indien er inspectie, onderhoud of vervanging aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot de privé berging;
- om een uniforme uitstraling van Blok B te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- naast de eigen privé berging is er voor de eigenaren in gebouw B1, B4 en B10 een gemeenschappelijke fietsenstalling waar je een of twee stadsfietsen per woning in kunt stallen; Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen;
- in de gevels van De Melkontvangst 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;
- voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Badhuisstraat;
- 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);
- Aan de gevels van de woningen die grenzen aan de woonstraten komt openbare straatverlichting. Deze verlichting moet in stand gehouden worden;
- Er komt een Delftse stoep rondom het blok. Dit is een strook grond, die eigendom is van de gemeente. Bij de woningen met de bouwnummers 160 en 161 komt een strook grond met gevelgroen, die eigendom wordt van de betreffende kopers.

C. Ondersplitsing (Gebouwen B3, B5, B7, B8 en B9 - de eengezinswoningen)

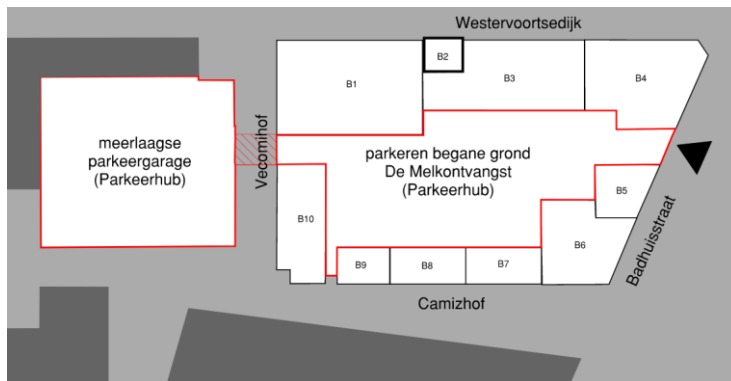
In deze ondersplitsingen worden de appartementen van het betreffende gebouw van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen gebruikt worden door de appartementen in het betreffende gebouw, zoals de gevels. Daarnaast moeten de appartementseigenaren ook meebetalen aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging Van Eigenaren van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw aan de hoofd Vereniging van Eigenaren.

Wat wordt geregeld met betrekking tot de ondersplitsing van deze gebouwen:

- in welke verhouding de verschillende woningeigenaren 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 van het betreffende gebouw wordt vastgesteld;
- de appartementen worden aangesloten op een hybride WKO (collectieve bodemwarmtepomp in combinatie met een stadswarmte aansluiting) waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd. De leidingen hiervoor lopen, evenals leidingen voor andere nutsvoorzieningen, ook deels door privébergingen en de parkeergarage. Indien er inspectie, onderhoud of vervanging aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot de privé berging;
- om een uniforme uitstraling van Blok B te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- naast de eigen privé berging is er voor de eigenaren in gebouw B1, B4 en B10 een gemeenschappelijke fietsenstalling waar je een of twee stadsfietsen per woning in kunt stallen; Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen;
- in de gevels van De Melkontvangst 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;
- voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Badhuisstraat;
- 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);
- Aan de gevels van de woningen die grenzen aan de woonstraten komt openbare straatverlichting met een kastje/voorziening in de gevel. Deze verlichting moet in stand gehouden worden;
- De zonnepanelen liggen op het gemeenschappelijke dak en zijn daarom ook gemeenschappelijk. De kosten voor onderhoud en vervanging worden gedragen naar rato van het aantal zonnepalen dat een bepaalde woning heeft.
- Er komt een Delftse stoep rondom het blok. Dit is een strook grond, die eigendom is van de gemeente. Bij de woningen met de bouwnummers 160 en 161 komt een strook grond met gevelgroen, die eigendom wordt van de betreffende kopers.

4. Parkeergarage/Parkeerhub

Naast de Melkontvangst wordt een commerciële en openbare parkeerhub gerealiseerd. De parkeerhub bestaat uit een meerlaagse parkeergarage. De parkeerhub wordt naast Blok B1 en B10 gerealiseerd tegen de bestaande fabriek aan. De entree van de parkeergarage bevindt zich in de Melkontvangst. Auto's rijden het gebouw binnen onder Blok B4 en kunnen op een van de 42 parkeerplekken onder de Melkontvangst parkeren of gebruik maken van de hellingbaan tussen de Blokken B1 en B10 om in de meerlaagse parkeerhub te parkeren. De onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van de ligging van de parkeergarage/parkeerhub.



Figuur 3

- Het (recht op het) gebruik van deze parkeervoorziening wordt nader toegelicht in een bijlage bij de koopovereenkomst.
- Alle bewoners van De Melkontvangst zijn altijd gerechtigd om door de parkeergarage naar hun berging of de gemeenschappelijke fietsenstalling te gaan.
- Het is voor bewoners mogelijk om via het trappenhuis in het midden van de parkeergarage onder de Melkontvangst de gemeenschappelijke daktuin te bereiken. Individuele bezoekers van de parkeerhub hebben geen toegang tot dit trappenhuis.
- De liften vanuit de parkeergarage naar de appartementen en de entree naar de binnentuin zijn alleen toegankelijk voor de bewoners van het betreffende gebouw;
- Tot het eigendom van de parkeergarage behoort ook de in-/uitrit en de voetgangerstoegang naar de Badhuisstraat en de toegang via de Camizhof.
- Op een deel van het dak van de parkeergarage ligt een binnentuin en privé tuinen van de 'eengezinswoningen' en enkele appartementen. Het dak van de parkeergarage zal tot en met de waterkerende laag onderdeel zijn van de parkeergarage. Het onderhoud van het dak komt daarom tot en met de waterkerende laag voor rekening en risico van de eigenaar van de parkeergarage.
- De vloer van de parkeervoorziening in de Melkontvangst zal bestaan uit betonklinkers op zand. Ook zit er een sprinklerinstallatie, stuwdrukventilatoren en CO/LPG detectie in de parkeervoorziening.
- Eén van de vluchtroutes loopt over de daktuin via het trappenhuis naar de onderliggende parkeergarage.
- In het geval van brand in de parkeergarage zal de brandmeldinstallatie en sprinklerinstallatie in werking treden. Bij de brandweeringang (voetgangersentree tussen B9 en B10) wordt onder andere een flitslicht, brandweerpaneel en sleutelkuis t.b.v. de sprinklerpompruimte gerealiseerd.
- Mogelijk worden er door de exploitant laadpalen voor elektrische auto's geplaatst en diverse voorzieningen zodat dit aantal in de toekomst mogelijk uitgebreid kan worden. Mede afhankelijk ook van beschikbaarheid op het elektriciteitsnetwerk (netcongestie).

5. In welke Verenigingen van Eigenaars neem je deel?

Bij alle splitsingen 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 gebruikt wordt voor het onderhoud en de verzekering van gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

In de volgende VvE's neem je direct of indirect deel:

- Directe deelneming:
 - de VvE van je eigen blok;
- Indirecte deelneming (via je lidmaatschap van de hiervoor genoemde VvE):
 - de hoofd VvE van Blok B (in welke VvE onder meer het beheer van de binnentuin zal plaatsvinden).

Alle VvE's worden voor de werkbaarheid beheerd door een professionele VvE-beheerder te weten VVE Diensten Nederland.

De raming van de door jou te betalen VvE-bijdrage is per maand ongeveer:

- Blok B1, bouwnummers 10 t/m 58: € 2,45 per m2 woonoppervlakte;
- BLOK B3, B5, B7, B8 en B9, bouwnummers 70 t/m 74, 120, 121 140 t/m 142, 150 t/m 152, 160 en 161: € 61,00 per woning;
- Blok B4, bouwnummers 90 t/m 113: € 1,63 per m2 woonoppervlakte;
- BLOK B6 bouwnummers 130 t/m 136: € 2,64 per m2 woonoppervlakte;
- BLOK B10 bouwnummers 170 t/m 187: € 2,50 per m2 woonoppervlakte.

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

6. Binnentuin

Er wordt een collectieve binnentuin gerealiseerd op een deel van de parkeergarage.

De binnentuin mag gebruikt worden door alle eigenaren van de woningen en de commerciële ruimte binnen Blok B2. De woningeigenaren en de eigenaren van de commerciële ruimte in Blok B2 grenzend aan de binnentuin beslissen over en betalen mee aan het onderhoud en vernieuwing van de binnentuin.

7. Commerciële ruimten

In de Blokken B1, B2 en B4 worden commerciële ruimten gerealiseerd met een entree op de begane grond. Deze ruimten worden verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan gaan gebruiken en exploiteren. Dagboreca, 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 ruimten mogen voor eigen rekening en risico op de puien die grenzen aan de bedrijfsruimten naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, windschermen etc. aanbrengen.

8. Glasbewassing

De glasbewassing van de ramen -voor zover dit niet mogelijk is vanaf de begane grond of vanaf eigen balkon/terras)- moet voor zover mogelijk van binnenuit plaatsvinden. Voor de ramen in de gevels grenzende aan de openbare straat kan eventueel een hoogwerker worden gebruikt.

9. 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://lokaleregeling.overheid.nl/CVDR709142/1>).