

Bouwkavel

Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan



INHOUD

1. Inleiding	pagina 3
2. Bestemmingsplan & welstandskader	pagina 7
3. Belangrijke handreikingen & tips	pagina 9
4. Natuurinclusief bouwen	pagina 11
5. Contactgegevens	pagina 12

1 INLEIDING

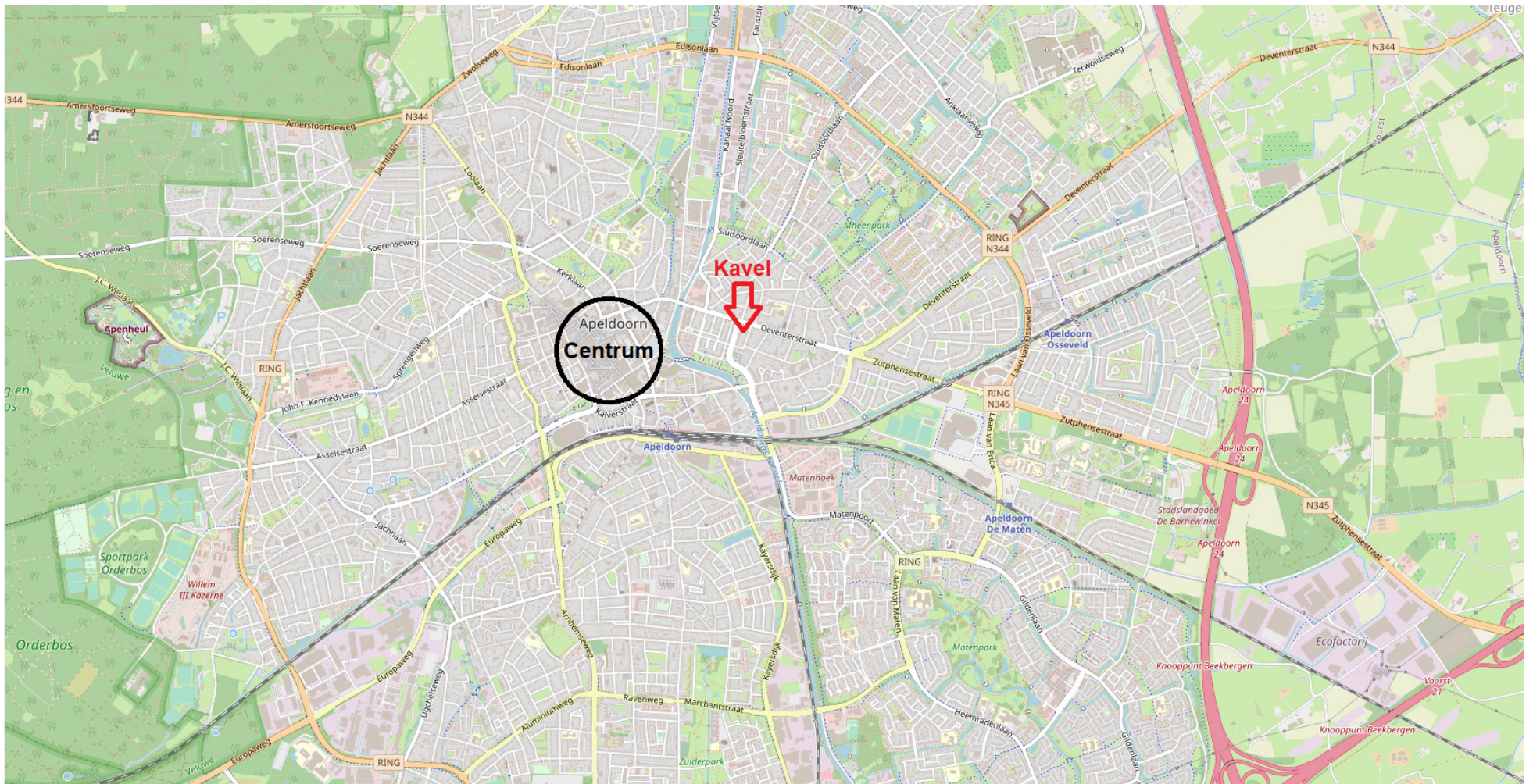
Aan de Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan bieden wij een kavel aan voor een vrijstaande woning. De kavel ligt in de geliefde wijk Welgelegen, is goed bereikbaar en ligt op loopafstand van het gezellige Apeldoorns kanaal en de binnenstad. Ook is de ligging gunstig ten opzichte van het centraal station en de diverse uitvalswegen. In dit kavelpaspoort worden de mogelijkheden beschreven voor het bouwen van uw droomhuis op deze locatie en krijgt u een indruk van de directe omgeving.



Indicatieve weergave kavel Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan in vogelvlucht-perspectief.



Hoek Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan / Deventerstraat; impressie straatbeeld.



De locatie van de kavel ten opzichte van het centrum van Apeldoorn.



2 BESTEMMINGSPLAN & WELSTANDSKADER

Het vigerende bestemmingsplan is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl

De volledige inhoud van het bestemmingsplan kunt u ook inzien bij ons Omgevingsloket, u kunt hiervoor een afspraak maken via <https://www.apeldoorn.nl/bb-afspraak-omgevingsloket>

Daarnaast geldt de landelijke regelgeving voor vergunningsvrij bouwen. Houdt u er rekening mee dat deze regels kunnen afwijken van de regels uit het bestemmingsplan.

Bouwvlak, erfstrook en tuinstrook

Uw kavel wordt verdeeld in een bouwvlak, een erfstrook en een tuinstrook. Op de vorige pagina wordt in kleur aangegeven waar deze zones zich precies bevinden. De hoofdbouw van de woning moet binnen het bouwvlak (zie rode aanduiding) liggen zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Het bouwvlak hoeft overigens niet volledig bebouwd/benut te worden. Het bouwvlak is 12 meter diep en de breedte van het bouwvlak is 7 meter. De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter.

Naast het bouwvlak is ook de tuinstrook (zie gele aanduiding) vastgelegd in het bestemmingsplan. De tuinstrook is de zone tussen de openbare ruimte en het bouwvlak van de woning en bevindt zich grotendeels aan de voorzijde van de kavel.

Op de tuinstrook voor de woning mogen geen bouwwerken worden geplaatst. Het is hier bovendien niet toegestaan om een hoge schutting of andere gebouwde erfafscheiding hoger dan 1 meter te plaatsen. Lage erfafscheidingen zijn wel toegestaan. Op de 1 meter diepe tuinstrook naast de woning (zie wederom de afbeelding op pagina 6) mogen eveneens geen bouwwerken worden gerealiseerd.

Vervolgens is er nog de erfstrook (zie oranje aanduiding op pagina 6). Op de erfstrook mag onder bepaalde voorwaarden wel gebouwd worden. Deze zone wordt met name gebruikt voor de positionering van bijgebouwen. Bijgebouwen (totale oppervlakte maximaal 50 m²) worden bij voorkeur vrijstaand uitgevoerd. Bij niet vergunningsvrije bouwwerken moet daarnaast minimaal 1 meter van de zijdelingse erfsgrens gebouwd worden.

Nokhoogte, goothoogte en dakvorm

De maximaal voorgeschreven bouwhoogte voor de hoofdbouw is 11 meter. Dit is de maximale hoogte van de 'nok'. De maximale goothoogte voor de hoofdbouw die voorgeschreven is in het bestemmingsplan bedraagt 6 meter. Een plat dak of een lessenaarsdak zijn de voorgeschreven dakvormen, omdat deze dakvormen goed aansluiten op het bestaande bebouwingslint, zie ook de foto op de cover. Een traditionele kap is hier niet toegestaan.

Voor bijgebouwen en aan- uitbouwen geldt een maximaal voorgeschreven goothoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter. De maximaal voorgeschreven goot- en bouwhoogte voor overkappingen is 3 meter.

Parkeren

De kavel moet beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij voorkeur wordt de auto achter de voorgevel van de woning geparkeerd.

De inrit van de openbare ruimte tot aan de kavelgrens (de gemeentelijke inrit) wordt door de gemeente aangelegd en is maximaal 3,5 meter breed. Uiteraard mag de breedte van het gedeelte van de inrit op uw eigen terrein hiervan afwijken.

Erfafscheidingen

Voorzijde kavel: bij voorkeur uitvoeren als haag, maar nooit hoger dan ca. 1 meter. Deze hoogte geldt ook voor de zij-erfafscheidingen op de tuinstrook, zie wederom de afbeelding op pagina 6. Zij- en achtererfafscheidingen binnen de erfstrook; maximaal 2 meter hoog en bij voorkeur 'groen' uitvoeren (klimopscherm o.i.d.). Op of net naast de linker erfgrens realiseert de gemeente Apeldoorn een erfafscheiding ten behoeve van de woningen aan de Deventerstraat 98/100/102. Deze erfafscheiding bestaat deels uit een hekwerk met hederen en houten schuttingdelen en deels uit de nieuwe bergingen die op het terrein van de Deventerstraat 98/100/102 worden gerealiseerd.

Welstandskader

Omdat de kavel aan de Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan ligt, een voor Apeldoorn belangrijke weg, is een kwalitatief hoogwaardige uitstraling zeer wenselijk. De nieuwe woning moet passen in het straatbeeld, dat veelal kubistisch en modern is. Bij het ontwerp en de keuzes van architectuur kan hier op worden aangesloten, uiteraard rekening houdend met de voorgeschreven nok- en goothoogte. Voor wat betreft het kleur- en materiaalgebruik kunnen kenmerken van de naastgelegen woningen worden gebruikt als referentie. Een rode baksteen is hier verplicht, de woning mag niet (zoals de woningen aan de overkant) volledig wit worden gestuct, wel is het mogelijk (mits in de goede verhouding) om delen van de gevel wit uit te voeren (bijvoorbeeld stucwerk). Garages/bergingen worden bij voorkeur vrijstaand uitgevoerd.

3 BELANGRIJKE HANDREIKINGEN & TIPS

Belangrijke handreikingen en aanbevelingen:

- In lijn met de waterwet en algemeen plaatselijke verordening geldt bij deze kavel dat het regenwater geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein. Hiervoor dient minimaal een fysieke berging van 20 mm ten opzichte van het verhard oppervlak (20Liter/m²) in stand te worden gehouden zodat regenwater op de kavel geïnfiltreerd wordt. Eventueel surplus van regenwater (bij zeer felle of langdurige regenbuien) kan aan de voorzijde van de kavel oppervlakkig aangeboden worden aan het aangrenzende openbaar gebied.
- Voor de kavel loopt een weg. De geluidsbelasting in de woning als gevolg van de weg, kan zeer beperkt worden door bij het ontwerp van de woning juiste keuzes te maken op het gebied van: locatie en omvang van ramen, type gevel, type ventilatie en kierdichting en de dikte van het glas. Een architect en/of bouwfysicus kan u adviseren over de te maken keuzes. Bij het indienen van de bouwvergunning dient een geluidsrapport te worden toegevoegd waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de bouwbesluitseisen ten aanzien van geluidswering. De keuzes die u maakt kunnen goed samengaan met het energiezuinig maken van uw woning, zoals bijvoorbeeld trippelglas. Er is een akoestisch onderzoek gedaan, dit advies is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en kan op verzoek naar de koper worden verzonden.
- Er is een bodemadvies, daaruit blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. Dit advies wordt als bijlage toegevoegd aan het koopcontract. Geadviseerd wordt om op deze locatie te werken met een gesloten grondbalans, oftewel het hergebruiken van de grond op het verkochte. Mocht er toch grond afgevoerd moeten worden of juist het kavel (uiteindelijk) opgehoogd moeten worden, dan zijn de kosten voor rekening van de kavelkoper.
- Besteed in het ontwerp bijzondere aandacht aan de gevel aan de straatkant, dit is het visitekaartje van uw woning. Welstand (CRK) zal hier ook met aandacht naar kijken.
- Als u wilt weten of uw bouwplan haalbaar is, kunt u een conceptaanvraag (vooroverleg) indienen. Vergunningverlening Wabo toetst dit vooroverleg aan de regels van het bestemmingsplan en aan de welstandseisen. De betreffende afdeling laat u vervolgens weten of uw bouwplan haalbaar is. Om te mogen bouwen heeft u dan nog wel een reguliere omgevingsvergunning nodig. Aan de beoordeling van een vooroverleg zijn kosten verbonden. Deze leges worden bij de reguliere omgevingsvergunningsaanvraag verrekend, mits er niet langer dan een half jaar gewacht is met het indienen van de officiële aanvraag. Een vooroverleg is overigens geen verplichting, u kunt ook meteen een reguliere vergunningsaanvraag doen.

- Het verdient de voorkeur (geen verplichting) om bijgebouwen los van de woningen te plaatsen. Hierdoor komt de woning aan alle zijden vrij op de kavel te staan. U bent vrij om te kiezen voor een plat dak of een kap voor uw bijgebouw. Als u kiest voor een kap, dan heeft deze bij voorkeur dezelfde dakbedekking als uw woning.
- Probeer, als u voor zonnepanelen kiest, deze zoveel mogelijk op te laten gaan in het dak. Dat kan door de kleur van de panelen en de dakbedekking op elkaar af te stemmen.
- Energieneutraal bouwen wordt steeds belangrijker. Voor een advies op maat en vragen over energiebesparende maatregelen kunt u terecht bij het Energiepunt, een initiatief van de gemeente Apeldoorn. Naast energiebesparende tips hebben zij ook kennis van de subsidies die op dit moment van kracht zijn, zoals bijvoorbeeld subsidies op warmtepompen. Onze adviseurs hebben alle kennis in huis om u met een goed en passend advies de deur uit te laten lopen en dat kosteloos en vrijblijvend! Voor meer informatie: www.apeldoorn.nl/energiepunt.

4 NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Apeldoorn is een groene en soortenrijke stad en u kunt daaraan bijdragen!

Door middel van praktische maatregelen kunt u bijdragen aan een natuurinclusieve en klimaatbestendige omgeving die veel voordelen oplevert. Zo zorgen we gezamenlijk voor een gezonde en prettige leefomgeving.

Praktische tips voor de woning en de omgeving:

- **Plaats één of meerdere nestkasten.**

Ideaal voor stadsbewoners zoals de huismus en gierzwaluw. Bij voorkeur kasten die worden ingebouwd; beter en duurzamer.

- **Vergroen uw dak.**

Ook interessant voor een aanbouw en/of bijgebouw.

- **Vervang tegels door groen.**

Het weghalen van tegels biedt meer ruimte aan planten, dieren en natuurlijk bodemleven.

- **Plant (inheemse) bomen en struiken.**

Bomen en struiken zijn beeldbepalend, geven privacy, bieden schaduw en zorgen voor een fijne atmosfeer en schuilplaats voor vele diersoorten.

- **Plaats vogel-/insectvriendelijke beplanting en vermijd bestrijdingsmiddelen.**

Bij voorkeur plantsoorten die hier van nature thuishoren.

- **Zorg voor een groen rommelhoekje.**

Rommelhoekjes zorgen voor schuilplaatsen, broedgelegenheden en komt het bodemleven ten goede (bijv. takken-/composthoop of strooisellaag).

- **Vergroot het wateraanbod.**

Bijvoorbeeld door aanleg van poel, regenton of vogelbad.

- **Wees spaarzaam met licht.**

Te veel, of te fel kunstmatig licht verstoort het bioritme van nachtdieren en kan het lokale ecosysteem ontwrichten. Een alternatief als dimbare (amberkleurige) ledverlichting maakt een groot verschil.

6 CONTACTGEGEVENS

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met Martin van Dam, verkoopadviseur woonkavels van de gemeente Apeldoorn.

Contactgegevens

Telefoon 06 2849 8462

E-mail kavelsenpanden@apeldoorn.nl

Website www.apeldoorn.nl/quarlesvanufford

Disclaimer

De te sluiten koopovereenkomst en het bestemmingsplan bevatten bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van een kavel. De in het kavelpaspoort weergegeven bouwregels zijn een samenvatting van de regels die op de kavels van toepassing zijn. De bepalingen die in de overeenkomsten en in de verschillende van toepassing zijnde regelgevingen worden/zijn opgenomen gaan, in het geval ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort, te allen tijde voor.