



Samen te

Apeldoorn

Wonen in Woudhuis

Bouwen in een bestaande wijk

Uw droomhuis realiseren in een bestaande, groene wijk met veel voorzieningen? Dat kan! Aan de oostkant van de wijk Woudhuis zijn nog enkele kavels beschikbaar. De kavels variëren in grootte en locatie en hebben één ding gemeen: er kunnen vrijstaande woningen op worden gebouwd. Wellicht uw nieuwe thuis?



Wonen in Woudhuis

Bouwen in een bestaande wijk

Het is goed wonen, werken en recreëren in Apeldoorn. De bruisende binnenstad heeft niet alleen een keur aan winkels, maar biedt ook veel cultureel vertier. Aan de rand van de stad is paleis Het Loo te vinden met zijn kroondomeinen, met daaraan grenzend de Veluwe. Aan de andere kant ligt de IJsselvallei. Tel die 'groene' en culturele ingrediënten op bij de centrale ligging, de ruime keuze aan scholen en sportverenigingen – met als markant gebouw Omnisport – en het mag duidelijk zijn: Apeldoorn is een prima woonstad.

Woudhuis heeft alles

De Apeldoornse wijk Woudhuis heeft verschillende scholen en het winkelcentrum in het nabijgelegen Osseveld biedt allerlei winkelvoorzieningen. Woudhuis ligt centraal – dichtbij de snelweg, bushaltes en treinstation – en wordt deels begrensd door het natuurgebied/landgoed Woudhuis.

De verschillende buurten in de wijk hebben een eigen uitstraling en woon sfeer. Geen eenheidsworst dus, in Woudhuis.

In het oosten van Woudhuis zijn nog enkele kavels vrij. Wie hier bouwt, realiseert een nieuw huis naar eigen

ontwerp in een bestaande wijk.

Een groot voordeel, want wachten op allerlei voorzieningen – zoals in nieuwbouwwijken – hoeft dus niet. Woudhuis is al een levendige wijk, met veel groen en speelruimte. Een unieke kans dus, om te bouwen in een bestaande wijk.



De kavels op een rij

- **vijf kavels (van 1.000 m² tot circa 1.670 m²) aan de Lupineweg en Houtsingel**
 - ideaal om wonen en werken te combineren
- **een kavel (van circa 460 m²) aan De Hovenlaan**
 - eigenwijs en modern bouwen
- **twee kavels (van circa 600 m²) aan de Houttuinen Zuid**
 - typisch Apeldoornse huizen in eigentijdse vorm
- **zes kavels (van 772 m² tot circa 1.000 m²) op Het Plateau aan de Noorderhoogte en Zuiderhoogte**
 - welstandsvrij bouwen

Zie voor specifieke informatie de bijlagen en bijlage A voor de overzichtskaart.



Wat kost dat?

Natuurlijk hangen de kosten van de bouw van een nieuw huis vooral af van de kavelprijs en het ontwerp en de grootte van de te bouwen woning. Bedragen verschillen per situatie, maar houd in elk geval rekening met kosten voor:

- de kavel
- de notaris en het kadaster
- de architect
- de aanneemsom (bouwkosten)
- de bouwvergunning
- duurzaam en aanpasbaar bouwen
- sonderingskosten (voor het bepalen van de fundering)
- heien (als dit nodig is)
- meerwerk (voor extra's tijdens de bouw)
- aansluiting van gas, water, elektra, riolering, centrale antenne, telefoon
- rente tijdens de bouw
- tuinaanleg
- verhuizen en inrichten



Op welke wijze worden de kavels verkocht?

De verkoop is niet gebonden aan een bepaalde periode, biedingssysteem of loting. De kavels worden gedurende het gehele jaar tegen een vaste koopsom aangeboden. In bijlage F staat de verkoopmethodiek beschreven.

Op de website www.apeldoorn.nl/bouwkavels staat een overzicht van de kavels die nog beschikbaar zijn, de bijbehorende prijzen en oppervlakten. Via het inschrijfformulier kunt u de kavel(s) van uw voorkeur kenbaar maken (bijlage G).

Bestemmingsplan: informeer goed naar de regels

Het bestemmingsplan voor Osseveld/Woudhuis is in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Meer weten? De bestemmingsplanjurist van de afdeling Ruimtelijke Juridische Zaken informeert u graag. Telefoonnummer 14 055.

Bouwwensen versus bouwweisen

Wie gaat bouwen, heeft natuurlijk zo zijn of haar wensen. Logisch, want u bouwt niet elke dag uw eigen huis. Bedenk wel dat er bepaalde regels en eisen zijn waaraan uw ontwerp moet voldoen. Die vindt u in de welstandseisen. Een goed architectonisch ontwerp dat rekening houdt met deze eisen, biedt goede kansen voor een snelle bouwvergunningprocedure. De kavels op Het Plateau zijn welstandsvrij.



Als u zelf gaat bouwen, krijgt u te maken met veel nieuwe termen, regels, eisen, noem maar op. Om te voorkomen dat u door de bomen het bos niet meer ziet: neem contact op met de gemeente en stel uw vragen! Uw architect kan u ook op weg helpen. Het is verstandig om uw (voorlopige) schetsontwerpen te bespreken met de gemeente, zodat u tijdig ontdekt of uw plannen voldoen aan de richtlijnen en (welstands)eisen. Kom met uw ideeën of vragen, we helpen u graag.

In bijlage D.1 vindt u een samenvatting van het gebiedsgerichte welstandsbeleid, in bijlage D.2 een toelichting op welstandsvrij bouwen en in bijlage E staan de stedenbouwkundige eisen per kavel aangegeven.

Bodem is geschikt voor het beoogde doel

Koopt u een kavel in Woudhuis, dan koopt u grond, geschikt voor het beoogde doel. Dat blijkt op basis van onderzoeksgegevens. De gemeente verklaart dat ter plaatse van de te kopen kavels geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem voorkomen, zodanig dat het door de koper voorgenomen gebruik daardoor wordt belemmerd of onmogelijk gemaakt.

Meer weten?

U vindt meer informatie in de bijlagen. Heeft u vragen, neem dan contact op met de gemeente Apeldoorn, afdeling Grondzaken, Theo Ronkes Agerbeek, telefoon 14 055 of t.ronkesagerbeek@apeldoorn.nl.



Bijlagen bij deze brochure Wonen in Woudhuis	
A.	Overzichtskaart Woudhuis Oost
B.	Oppervlakten en prijzen per kavel
C.	Situatietekening per kavel
D.1	Gebiedsgericht welstandsbeleid
D.2	Welstandsvrij bouwen
E.1 t/m E.4	Stedenbouwkundige eisen per kavel
F.	Verkoopmethodiek
G.	Inschrijfformulier
H.	Conceptkoopcontract
I.	Vereisten voor energieprestatie en Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel bouwen
J.	Programma van eisen aanleg infiltratievoorziening



Uitgave

gemeente Apeldoorn
dienst Ruimtelijke Ontwikkeling
Marktplaats 1
Postbus 9033
7300 ES Apeldoorn
www.apeldoorn.nl/bouwkavels

Tekst

Anne-Marie Veldkamp

Fotografie

Imre Csany

Vormgeving

Vormvisie BNO, Apeldoorn

juni 2010

Aan de in deze folder en in bijbehorende informatiemap gebruikte foto's, tekeningen en teksten kunnen geen rechten worden ontleend.