

1 Inleiding

Apeldoorn ligt centraal in het land en is goed bereikbaar. Groen, ruimte en natuur vormen belangrijke onderdelen die de identiteit van Apeldoorn. Aan de Zwaansprengweg wonen en werken veel kermisexploitanten. Om de realisatie van extra woonstandplaatsen mogelijk te maken is het bestemmingsplan aangepast. Er gaan 4 standplaatsen in de verkoop.

In dit kavelpaspoort leggen we in hoofdlijnen de mogelijkheden uit voor het bouwen / plaatsen van een sta- / salonwagen op de nieuwe standplaatsen aan de Zwaansprengweg.

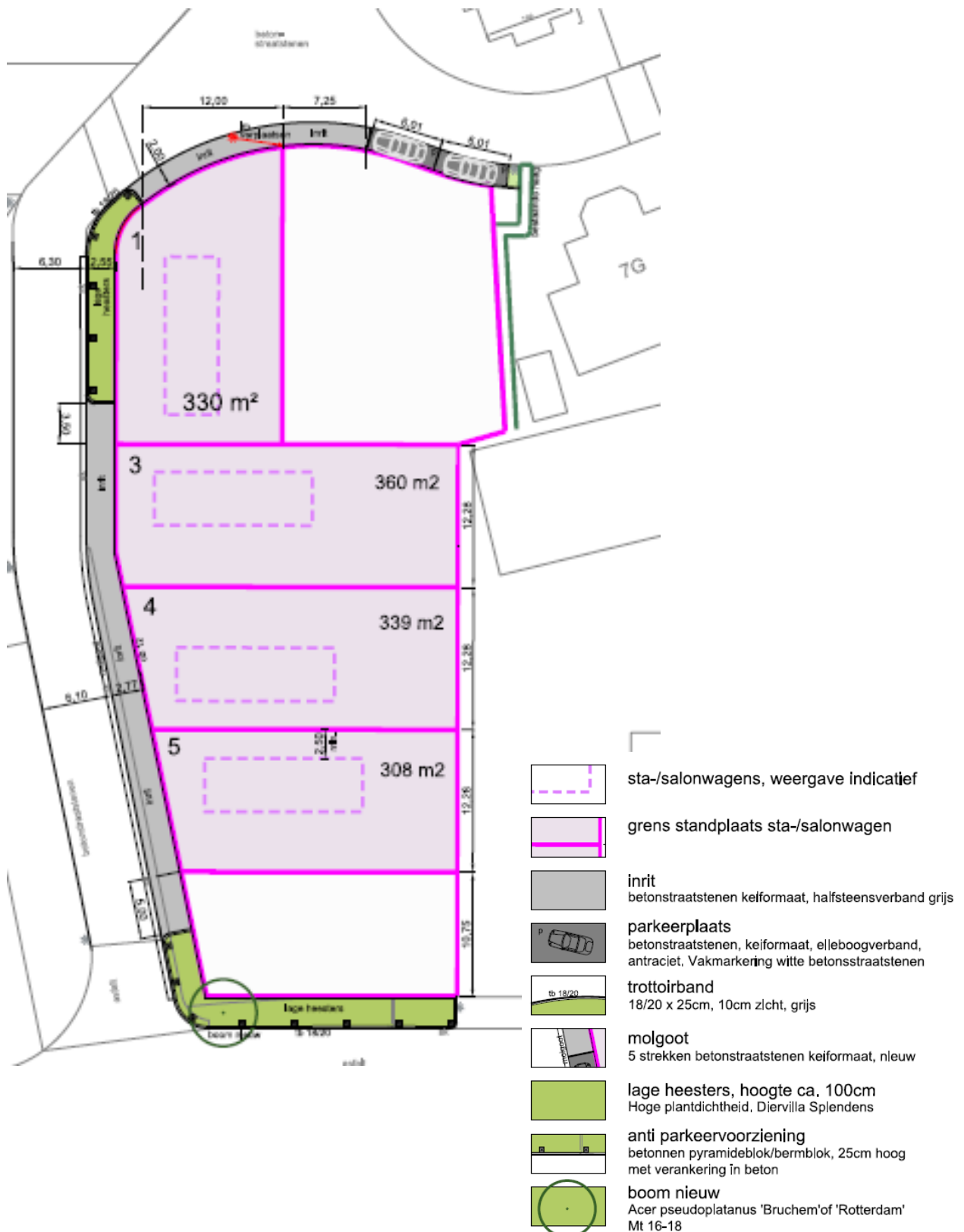
Ligging

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van bedrijventerrein Kayersmolen. Ten oosten ligt het Apeldoorns kanaal en wat meer naar het zuiden de Zwaanspreng (beek). Aan de westzijde ligt de spoorlijn en daar iets achter de Kayersdijk, een doorgaande weg. Aan de noordzijde van het plangebied zijn al meerdere standplaatsen gevestigd. Rondom het plangebied zijn bedrijven gevestigd.



Luchtfoto gebied

2 Standplaatsen Zwaansprengweg



3 BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan 'Zwaansprengweg naast 7G en 9' is op deze standplaatsen van toepassing. Dit bestemmingsplan geeft aan dat het bouwen van een vrijstaande woning in de vorm van een sta- / salonwagen mogelijk is. Het bestemmingsplan kunt u bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl/

Hieronder vindt u een samenvatting van een aantal regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bouwvlak en hoogte

De sta- / salonwagen moet op de standplaats geplaatst worden. Hierbij moet de afstand tussen de sta- / salonwagen en de kavelgrens minimaal 2,50 meter bedragen, zodat sta- / salonwagen minimaal 5 meter uit elkaar staan. Dit is vanwege de brandveiligheid. Hiermee voorkomen we dat brand makkelijk kan overslaan.

De sta- / salonwagen mag maximaal 5 meter hoog zijn.

Zij en achtertuin

De niet bebouwde grond mag als tuin, erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt. Opslag voor de voorgevel van de sta- / salonwagen (de gevel aan de kant van de straat) is niet toegestaan.

Voortuin

De voortuin is minimaal 2,5 meter diep. Een heg of schutting als erfafscheiding van de voortuin mag maximaal 1 meter hoog zijn. De (voor) tuin mag verhard worden. We adviseren om de tuin zo min mogelijk te verharden en groen toe te passen, hierdoor wordt water in de bodem opgenomen en gaan we verdroging tegen. Een groene omgeving is in de zomer koeler dan een verharde stenige omgeving.

Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn maximaal 5 meter hoog. Een overkapping is maximaal 3 meter hoog. Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen staan niet voor de voorgevel van de sta- / salonwagen.

Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen hebben gezamenlijk een maximale oppervlakte van 45 m² waarbij de totaal bebouwde oppervlakte van alle bouwwerken inclusief sta- / salonwagen maximaal 75% van de kaveloppervlakte mag bedragen. Een kelder onder het maaiveld is niet toegestaan. Kelderbakken boven de grond zijn toegestaan.

Parkeren

Voertuigen worden zo veel mogelijk geparkeerd op de eigen kavel. Het liefst wordt een auto zover mogelijk achter de voorgevel van de sta- / salonwagen geparkeerd.

4 Bodem, riolering en infiltratie

Bodem

De standplaatsen worden eind 2022 gesaneerd tot gemiddeld ca. 1 meter diepte beneden bestaand maaiveldniveau waarbij de aanwezige ernstige vervuilingen verwijderd worden. Daarna wordt er op de standplaatsen tot het bestaande maaiveldniveau (dikte minimaal 50 cm) zand voor zandbed aangebracht waarna de standplaatsen geschikt zijn voor de functie wonen.

Afkoppelen van regenwater

Om verdroging tegen te gaan mag regenwater niet langer rechtstreeks worden afgevoerd via het riool, maar moet het voor een deel ter plekke in de grond worden “geïnfiltreerd”. Dit noemen we het afkoppelen van regenwater.

Volgens de waterwet en Algemeen Plaatselijke Verordening geldt bij deze kavels dat het regenwater geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein. Hiervoor moet de koper van de kavel een voorziening maken waarin minimaal een regenbui van 20 mm op het dakoppervlak geïnfiltreerd kan worden. Denk hierbij aan een grindkoffer of ondergrondse kratten. Extra regenwater (regenbui van meer dan 20 mm) kan aan de voorzijde van de kavel wegstromen naar de openbare weg. Dat water loopt dan via de putjes het riool in.

Rekenvoorbeeld

Stel dat er een wagen geplaatst wordt met een dak van 24 m². De infiltratievoorziening (grindkoffer / kratjes) die door de koper gerealiseerd moet worden op eigen terrein moet dan $24 \times 0,02 = 0,48 \text{ m}^3$ (480 liter) groot zijn.

Riolering

De gemeente legt een riool afvoerbuis aan waarop de koper van de kavel zijn riolering kan aansluiten. De afvoerbuis heeft een diameter van 125 mm en leggen we op ongeveer 80 cm a 1 meter diep aan. De precieze plek van deze afvoerbuis is nog niet bekend en kan opgevraagd worden bij de gemeente nadat de buizen zijn aangelegd in de winter 2022 / 2023. De afvoerbuis wordt aangelegd vanaf de weg tot ca 50 cm op de kavel.

5 Bouwvergunning

Voor de realisatie van een sta- / salonwagen is een bouwvergunning nodig. Een aanvraag kunt u doen via www.omgevingsloket.nl

Bij de aanvraag moet u stukken indienen. In bijlage A staat dit verder uitgelegd.

Tips

- Aansluitingen op water- elektra of glasvezeldata zijn werkzaamheden waar de gemeente geen invloed op heeft. Deze worden aangelegd door nuts- en communicatiebedrijven. De kosten voor de aansluiting zijn voor rekening van de koper van de standplaats. Hiervoor heeft elk bedrijf zijn eigen tarieven. Aanvragen kunt u zelf doen via www.mijnaansluiting.nl. Bedrijven hebben vaak veel voorbereidingstijd nodig waardoor we adviseren de benodigde aansluitingen op tijd aan te vragen.
- Nutsbedrijven sluiten tegenwoordig geen nieuwe woningen meer aan op gas.

Welstandskader

De vergunning aanvraag wordt getoetst aan de reguliere eisen in de welstandsnota. Dat betekent dat de aanvragen beoordeeld worden in relatie met het omgevingsbeeld, waarbij wordt ingezet op woonwagens in een rustige uitstraling, een eenduidige vorm van één laag met kap. Bij voorkeur met gevels in een lichte kleur. Beperk het aantal toevoegingen, zoals dakkapellen, luifels en klompenhokken.

Bijkomende kosten

Houd naast de aankoopkosten van de grond en de kosten voor de realisatie van de sta- / salonwagen ook rekening met onder andere de volgende bijkomende kosten:

- Notaris en kadaster kosten;
- Leges vergunning en onderzoekskosten;
- Energievoorziening;
- Aanleg tuin;
- Mogelijk afvoerkosten vrijkomende grond of bijstorten grond;
- Aansluitkosten nuts en glasvezel.

6 HANDREIKINGEN

Bij het ontwerpen van uw sta- / salonwagen kunt u met de onderstaande onderdelen rekening houden. Het zijn geen bouw-regels, maar tips om uw woning nóg beter tot zijn recht te laten komen:

- Besteed in het ontwerp bijzondere aandacht aan de gevel aan de straatkant. Dit is het visitekaartje van uw sta- / salonwagen .
- Het is het mooist om bijgebouwen los van de sta- / salonwagen te plaatsen. Hierdoor komt de sta- / salonwagen aan alle zijden vrij op de kavel te staan.
- Geef een aan- uitbouw een open uitstraling. Voor het straatbeeld zijn blinde gevels minder prettig.

Voor vragen ten aanzien van het bestemmingsplan en de bouwregels kunt u terecht bij het omgevingsloket. U kunt een afspraak inplannen via [www. apeldoorn.nl/ter/bb-afspraak-omgevingsloket](http://www.apeldoorn.nl/ter/bb-afspraak-omgevingsloket)

Voor een advies op maat en vragen over energiebesparende maatregelen kunt u terecht bij het Energieloket van Energiek Wonen via energiekapeldoorn.nl/energiek-wonen/energieloket/

Onze energieadviseurs hebben alle kennis om jou met een goed en passend advies de deur uit te laten lopen. Dit is kosteloos en vrijblijvend.

Voor meer informatie over het afkoppelen van het regenwater bekijk [www. apeldoorn.nl/koppel-regenwater-af](http://www.apeldoorn.nl/koppel-regenwater-af)

7 CONTACTGEGEVENS

Contactgegevens

E-mail: kavelsenpanden@apeldoorn.nl

Website www.apeldoorn.nl/zwaansprengweg

Disclaimer

De te sluiten koopovereenkomst en het bestemmingsplan bevatten bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van een standplaats. De in het kavelpaspoort weergegeven bouwregels zijn een samenvatting van de regels die op de standplaats van toepassing zijn. De bepalingen die in de overeenkomsten 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.

Bijlage A: aanvraag Bouwvergunning

Onderstaande lijst is specifiek voor de situatie van sta- / salonwagens.

Een uitgebreide uitleg kunt u vinden op <https://www.apeldoorn.nl/ter/fl-algemene-indieningslijst-omgevingsvergunning>

In verband met de planning adviseren wij een aanvraag te doen via www.omgevingsloket.nl.

Altijd indienen:

- Volledig en correct ingevuld aanvraagformulier
- Goede bouwkundige tekeningen tenminste schaal 1:100 voorzien van alle relevante maatvoering
- Plattegronden
- Relevante lengte- en dwarsdoorsneden
- Geveltekeningen
 - o Algemene eisen aan tekeningen, alle bijgevoegde tekeningen bevatten:
 - o De te gebruiken materialen en duidelijkheid hoe het bouwwerk is opgebouwd.
 - o Aanduiding van het kleurgebruik.
 - o Maatvoering.
 - o Schaalaanduiding
- Situatietekening tenminste schaal 1:1000. De tekening dient de afmetingen van het perceel en het bebouwde oppervlak (aantal m2 bebouwd) weer te geven alsmede de maatvoering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelgrenzen. Tevens dient deze te worden voorzien van de noordpijl.
- Toekomstig gebruik van het bouwwerk in relatie tot bestemmingsplan.
- Bestemming van de ruimten en gebouwen.
- Opgave gebruiksfuncties, aantal personen, gebruiksoppervlakten en verblijfsgebieden in relatie tot Bouwbesluit.
- Peilhoogte ten opzichte van het aansluitend terrein.
- Aanwezigheid en uitbreiding van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

Indien bestaande wagen (zonder certificaat en eerder legaal gebouwd)

- Alle tekeningen en overige stukken uit de eerder verleende vergunning.

Indien gecertificeerde wagen (bestaand of nieuw)

- Certificaat met bijbehorende bijlagen

Indien nieuwe wagen (zonder certificaat)

- Principedetails tenminste schaal 1:5 Die verband houden met het uiterlijk en de bouwkundige opbouw van het bouwwerk.
- Kleurenfoto's van de bestaande situatie en omgeving
- Kleuren en materialenstaat
- De afmetingen van het bouwwerk.
- De afmetingen binnen het bouwwerk gelegen ruimten.
- De hoogteligging van de verschillende vloeren van het bouwwerk en hoogteverschillen ten opzichte van aansluitend terrein.

- Aanduiding van de gebruiksoppervlakten, inclusief een opsomming van het totaal van de oppervlakten, op tekening.
- Aanduiding van de verblijfsgebieden cq verblijfsruimten inclusief oppervlakten op tekening.
- Aanduiding van de mogelijke onbenoemde ruimten inclusief oppervlakten op tekening.
- Deuren en daglichtopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies.
- Draairichtingen van beweegbare constructieonderdelen.

Constructief

- Hoofdprincipe van de constructie van de nieuwe toestand en, indien van toepassing, de bestaande toestand
Dit betreft:
 - tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering
 - schematisch funderingsoverzicht
 - plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering;
 - een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - 1°. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - 2°. de constructieve samenhang;
- Gegevens omtrent overbruggen van hoogteverschillen, trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen waaruit gestelde eisen blijken.
- Brand- of rookwerendheid, indien van toepassing, van de diverse scheidingsconstructies.
- Inbraakwerende voorzieningen.
- Ventilatieprincipe inclusief ventilatieberekening in relatie met benodigde capaciteit en de daarvoor benodigde bouwkundige voorzieningen.
- De spuivoorzieningen oftewel draaiende delen aangeven op geveltekening. Indien twijfelachtig of aan spueisen kan worden voldaan, dient dit nader onderbouwd te worden middels spuiberekening.
- De daglichtberekeningen.
- De rioleringsprincipes voor vuil water en hemelwater, waarbij opgemerkt kan worden dat het voor nieuwbouw op grond van de bouwverordening niet is toegestaan hemelwater te lozen op gemeentelijk riolering.
- De afmetingen van de vrije doorgangen.
- De toiletruimte(n) en badruimte(n).
- De meterruimte.
- De opstelplaatsen van aanrecht en kooktoestel.
- De opstelplaatsen stooktoestel/warmwatertoestel.
- De bouwfysische gegevens van de thermische schil, in relatie met BENG-berekening. Indien twijfelachtig of bepaalde Rc- en U-waarden met gekozen constructieopbouw behaald kunnen worden, dient dit nader onderbouwd te worden middels productinformatie.
- De BENG berekening inclusief opgave van gehanteerde uitgangspunten (overzicht gekozen gebouwfuncties, energiesectoren, verwarmde/onverwarmde zones) en benodigde kwaliteitsverklaringen.