



KAVELPASPOORT  
DE HEEZE: HOLTHUIS



**KAVELS  
+ PANDEN**



## WONEN NABIJ DE VELUWE

Vergeet de Serengeti...  
ga eerst op safari in eigen land





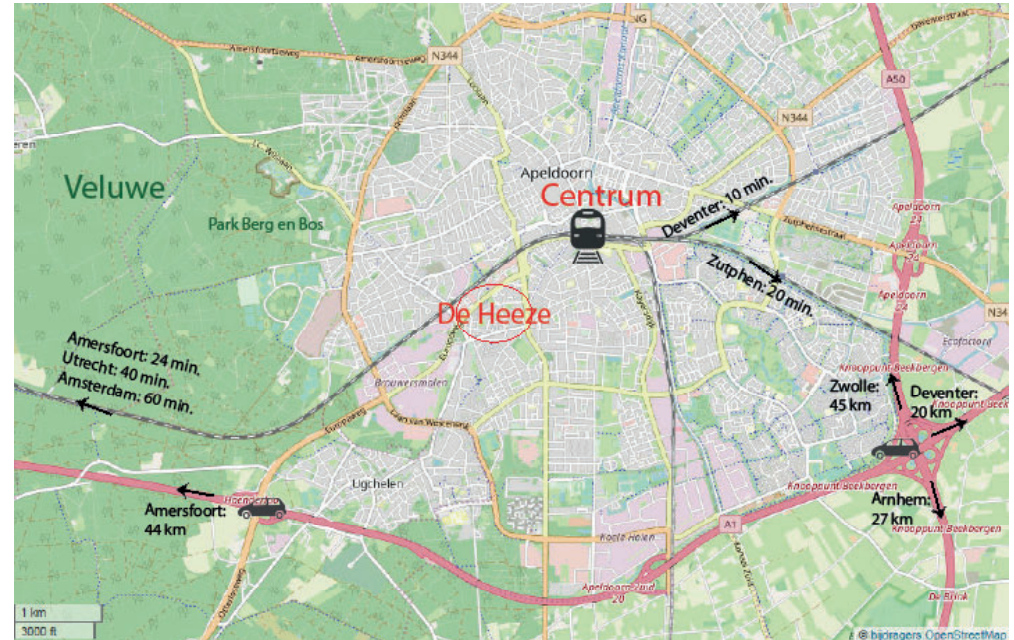
# INLEIDING

Apeldoorn ligt centraal in het land en is goed bereikbaar. Groen, ruimte en natuur vormen belangrijke elementen die de identiteit van Apeldoorn vormen.

In De Heeze zijn twee bouw kavels beschikbaar aan de straat Holthuis. Holthuis bevindt zich aan de westkant van Apeldoorn. Vanaf Holthuis is het tien minuten fietsen naar het centrum van Apeldoorn. De Veluwe ligt twee kilometer westwaards. Het treinstation van Apeldoorn ligt op fietsafstand en aansluitingen op de A1 en A50 zijn vlakbij.

Er zijn veel voorzieningen 'om de hoek'. Op loopafstand (max. 10 minuten) bevinden zich o.a. een huisartsenpraktijk, sport-scholen, middelbare school, kinderopvang, supermarkt en speeltuin. Op fietsafstand (max. 5 minuten) bevinden zich twee basisscholen en een stadspark.

In dit kavelpaspoort worden de mogelijkheden beschreven voor het bouwen van uw woning aan het Holthuis.



Holthuis: een typisch Apeldoornse woonomgeving met veel groen en fraaie woningen.



## 4 HOLTHUIS



Holthuis is een straat zonder doorgaand autoverkeer. Op vijf minuten loopafstand bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum, de Veluwe en Ede-Wageningen.





Zicht op Holthuis. Een autoluwe straat met karakteristieke bebouwing.

Holthuis is een lommerrijke straat met fraaie laanbeplanting. De woningen staan op diepe kavels met een ruime achtertuin en een eigen oprit.

De bebouwing in de straat heeft een 'dorpse' uitstraling en een herkenbare hoofdvorm: een lage gootlijn en een steile kap. Ondanks de overeenkomsten zijn er geen twee gelijk. De veelal vrijstaande woningen benadrukken de 'dorpse uitstraling'. Dit type woningen worden liefkozend Apeldoornse huisjes genoemd.

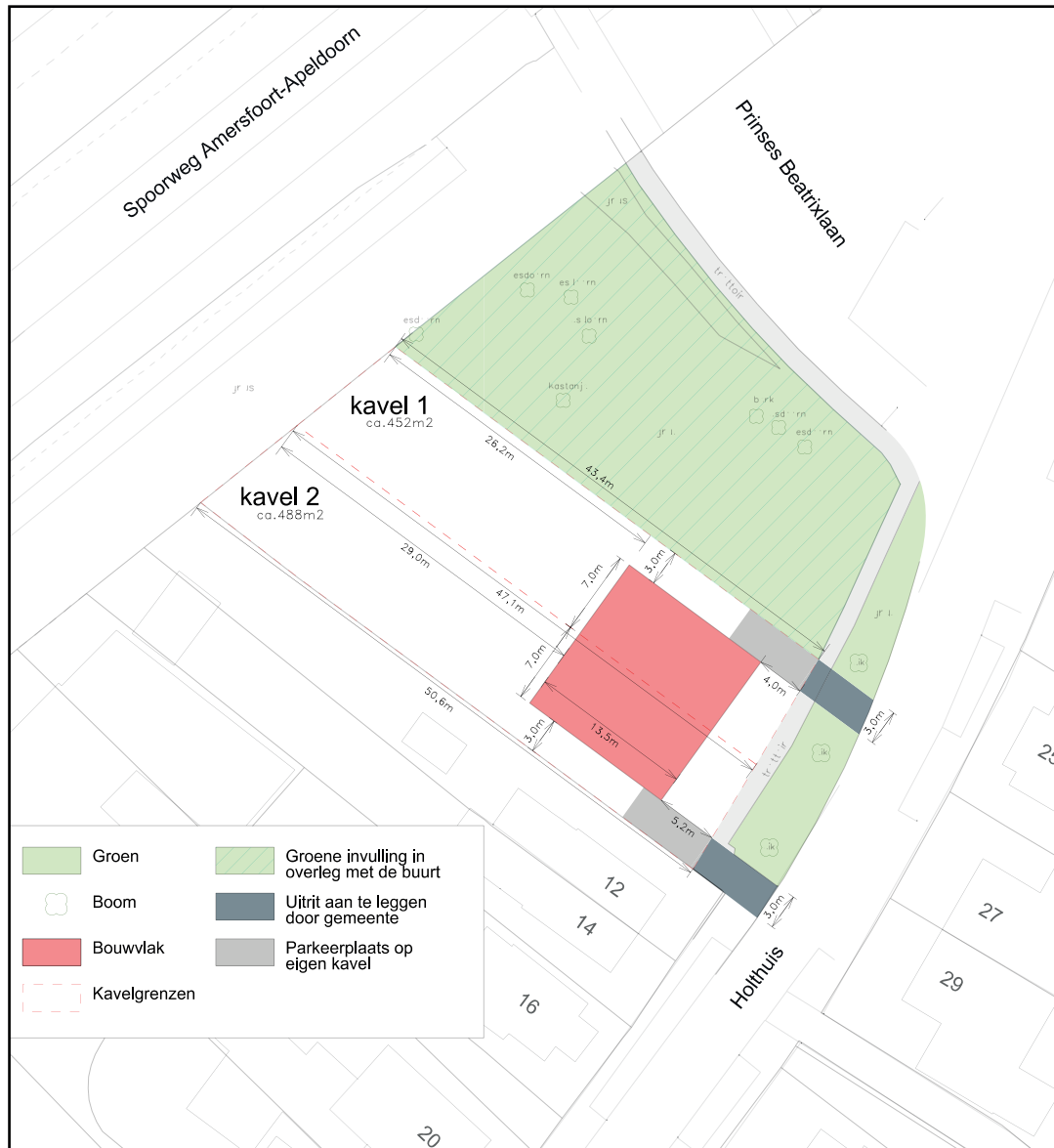
De autoluwe omgeving biedt een veilige (speel)omgeving voor jong en oud. Een aantrekkelijke en comfortabele plek om te wonen.



Zicht op de vrije kavels aan Holthuis. De grond is tijdelijk in gebruik geweest als paardenwei. De grond biedt ruimte voor een twee-onder-één-kapwoning.



# 6 VERKAVELING



Het bestemmingsplan Bouwhof / De Heeze bepaalt wat er in de wijk met de ruimte mag gebeuren. Zo wordt in dit plan aangegeven hoe er mag worden gebouwd op de kavels. De regels van het bestemmingsplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website [ruimtelijkeplannen.nl/](http://ruimtelijkeplannen.nl/)

## Bouwvlak, erfstrook en tuinstrook

Uw kavel is verdeeld in een tuinstrook (t), bouwvlak en een erf (e). Maximaal 60% van de kavel mag worden bebouwd.

### Bouwvlak

De hoofdbouw van de woning (meer dan één bouwlaag) moet binnen het bouwvlak liggen zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven. De bouwvlakken zijn 13,5 meter diep. De breedte van het bouwvlak is 7,0 meter.

### Tuinstrook

De tuinstrook is de zone tussen de openbare ruimte en het bouwvlak van de woning en bevindt zich aan de voorkant van de woning. In beginsel zijn in de tuinstrook geen gebouwen en erfafscheidingen hoger dan 1 meter toegestaan.

### Erfstrook

Het erf is de zone die naast en achter het bouwvlak ligt. In de erfzone mogen bijgebouwen, overkappingen en aan- uitbouwen worden geplaatst. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor deze erfbebouwing (bijvoorbeeld maximale oppervlakte, afstand tot de voorgevel en hoogte). Voor erfafscheidingen geldt bijvoorbeeld een maximaal voorgeschreven bouwhoogte van 2 meter.

## Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen

Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen hebben maximaal één bouwlaag. Een bijgebouw is functioneel ondergeschikt aan de woning (berging, garage, hobbyruimte, etc.).

Bijgebouwen, aan- uitbouwen en overkappingen staan op een teruggetreden positie t.o.v. van de hoofdbouw.

## Goot- en nokhoogte

De maximaal voorgeschreven bouwhoogte voor de hoofdbouw is 9 m. De maximaal voorgeschreven goothoogte voor de hoofdbouw is 6 m.

De hoofdbouw dient afgedekt te worden met een hellend dakvlak (mansarder- of zadelpak).

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

Voertuigen moeten worden geparkeerd op de eigen kavel. Bij voorkeur wordt een auto zover mogelijk achter de voorgevel van de woning geparkeerd.

De gemeente legt inritten aan in de openbare groenstrook om de kavels te ontsluiten.

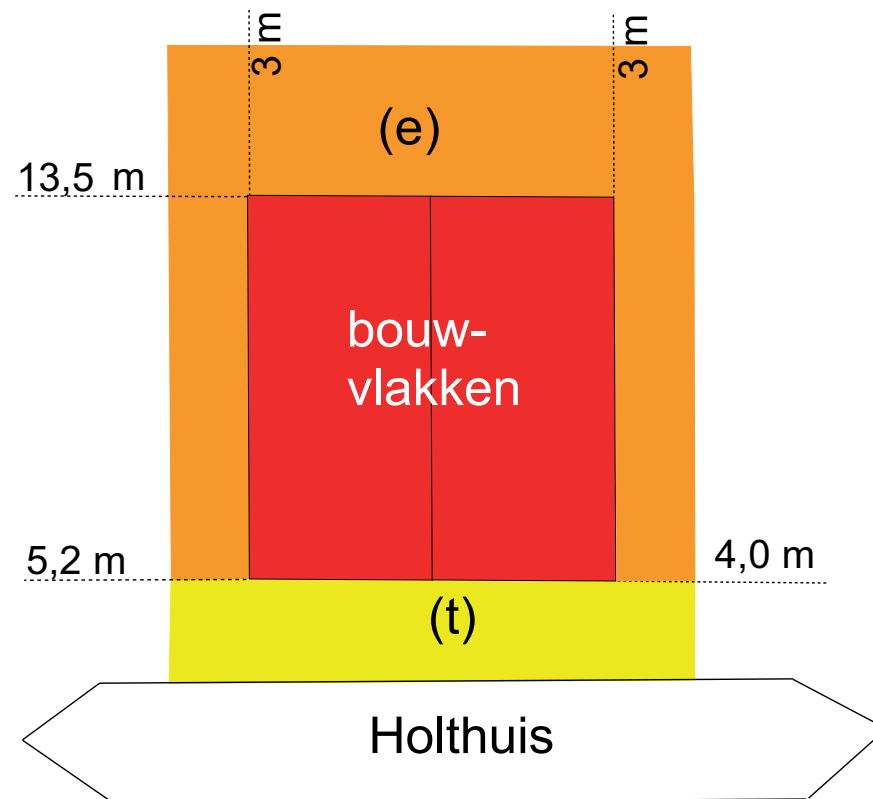
## 8 BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN KAVELS 1 EN 2

1

Kavels 1 en 2 bieden ruimte voor een twee-onder-één-kapwoning van maximaal 7 meter breed en 13,5 meter diep.

1

De twee-onder-één-kapwoning moet binnen het bouwvlak en aan één zijde op 3 meter van de zijdelingse gelegen kavelgrens worden gebouwd. Deze strook van 3 meter breed biedt voldoende ruimte voor het parkeren op de eigen kavel.





# WELSTANDSKADERS

Om de karakteristieke bebouwing te waarborgen gelden er voor de kavel eisen van welstand.

De welstandscriteria zijn digitaal raadpleegbaar via [apeldoorn.nl/welstand](https://www.apeldoorn.nl/welstand)

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) beoordeelt of uw bouwplan voldoet aan de doelstellingen van de gemeente Apeldoorn.

## Gebiedsdoelstellingen

Zoek aansluiting bij de omgeving, maar neem ook de ruimte om het gebouw een eigen gezicht te geven.

Apeldoornse huisjes: Vrijstaande woningen, meer diep dan breed en hebben de kaprichting haaks op de weg. Gezamenlijk vormen ze een ritme van gelijkvormige panden, waarbij wel ondergeschikte individuele verschillen voorkomen. Vaak kennen de woningen architectonische decoraties in de voorgevel (daklijst, siermetselwerk, lateien) Deze details dragen in hoge mate bij aan de aantrekkelijkheid.

# GROEN

9

## Groen tussen voortuin en straat

De openbare groenvakken grenzend aan de straat met daarin 3 statige eikenbomen geven de omgeving karakter en komen niet voor kap in aanmerking.

## Groene invulling naast kavelnummer 1

Het groene gebied naast kavelnummer 1 wordt in overleg met de buurt (openbaar) ingericht. Denk daarbij aan bijvoorbeeld een paardenweitje of parkje. Het uitgangspunt is dat de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden blijven.



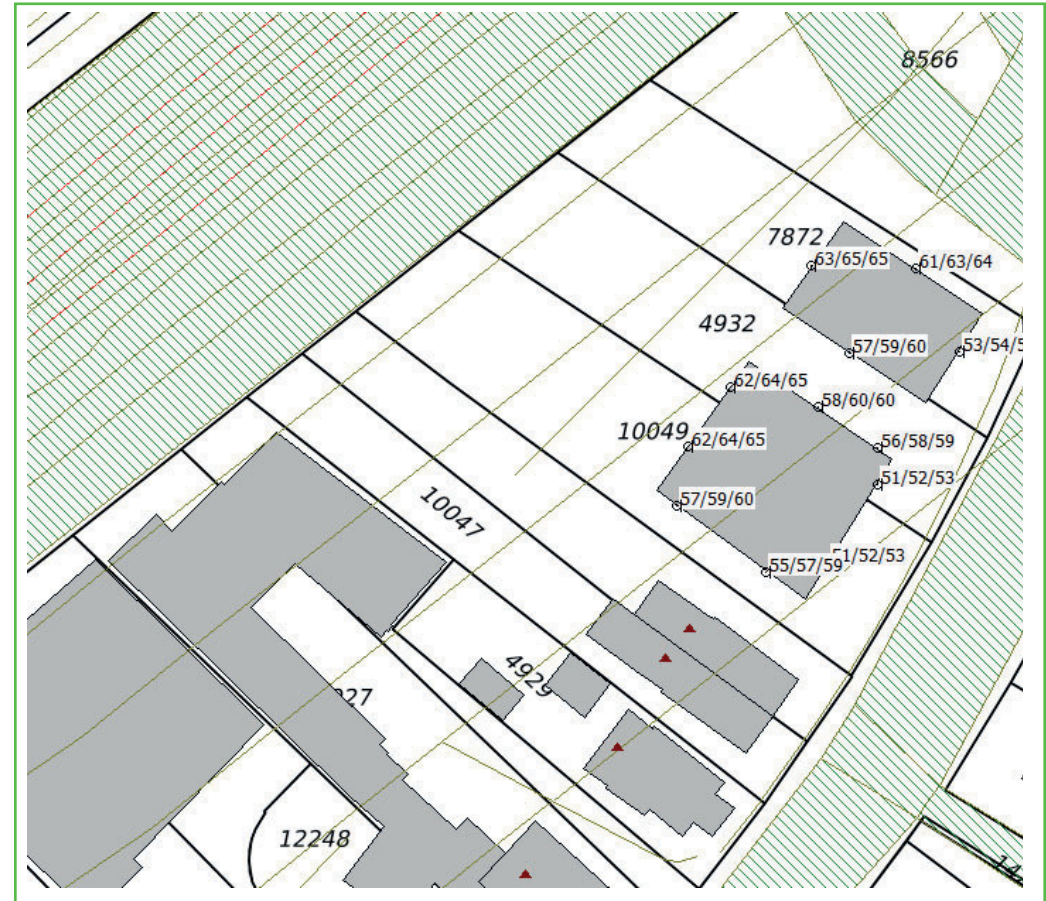
## 10 GELUID

Achter de kavels loopt een spoorlijn. Dit kan overlast geven. De geluidsbelastingen als gevolg van het spoort zijn in de bijgevoegde weergegeven. De geluidsbelasting in de woning kan zeer beperkt worden door bij het ontwerp van de woning juiste keuzes te maken op het gebied van:

- locatie en omvang van ramen; en
- type en soort gevel; en
- type ventilatie en kierdichting; en
- type en 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 bouwbesluit eis ten aanzien van geluidswering.

De keuzes die u maakt op het gebied van geluidswering kunnen goed samengaan met het energiezuinig maken van uw woning. Bijvoorbeeld trippelglas heeft een betere geluidswering dan dubbelglas en tegelijkertijd maakt het uw woning energiezuiniger.



Geluidsbelasting op basis railgegevens 20 en programma Geomilieu 5.0.



Bij het ontwerpen van uw woning kunt u met de onderstaande aspecten rekening houden. Het zijn geen bouw-regels, maar handreikingen om uw nieuwe huis 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 woning.
- Verbijzonder uw woning door het toepassen van elementen zoals erkers en bloemkozijnen (een kozijn dat uit de gevel steekt). Dit geeft uw woning een eigen uitstraling en levert bovendien extra woongenot op.
- 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 dakpannen op elkaar af te stemmen. Verder is het voor het beeld van de woning het mooist als de bovenkant van de zonnepanelen in lijn ligt met de bovenkant van een rij dakpannen.
- Het verdient de voorkeur om bijgebouwen los van de woningen te plaatsen. Hierdoor komt de woning aan alle zijden vrij op de kavel te staan. Een bijgebouw met (zadel)kap sluit beter aan op de omgeving dan een garage met plat dak.
- Geef een aan- uitbouw een open uitstraling. Voor het straatbeeld zijn blinde gevels minder prettig.
- Verhoog de gootlijn van de hoofdbouw t.o.v. de gootlijn van een aan- of uitbouw. Het onderscheid tussen het hoofdvolume en het neven-volume wordt dan sterker benadrukt.
- Te veel bestrating in tuinen zorgt voor problemen tijdens hevige regenbuien en aanhoudende droogte, opwarming van de stad en verlies van biodiversiteit. U bent verplicht hemelwater op eigen terrein op te vangen.



## 12 INSPIRATIE



Het heeft de voorkeur als een bijgebouw vrij van de woning en diep op de kavel wordt gesitueerd. Het bijgebouw neemt dan een bescheiden plaats in en valt minder op in het straatbeeld.



Als de eerste paar meters vanaf de voorgevel gevrijwaard blijven van zonnepanelen, vallen ze grotendeels weg achter de kap van de buurman. Zonnepanelen blijven dan een detail in het straatbeeld.



Geef een uitbouw een open transparante uitstraling richting de openbare ruimte.



Een serre of een erker aan de voorzijde kan een mooie toevoeging zijn waarmee u bovendien meer volume realiseert.

Voor vragen ten aanzien van de bouwregels kunt u terecht bij het omgevingsloket. U kunt een afspraak inplannen via de onderstaande volgende link:

[apeldoorn.nl/ter/bb-afspraak-omgevingsloket](https://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. Onze energieadviseurs hebben alle kennis in huis om jou met een goed en passend advies de deur uit te laten lopen. Kosteloos en vrijblijvend.

[energiekapeldoorn.nl/energiek-wonen/energieloket/](https://energiekapeldoorn.nl/energiek-wonen/energieloket/)

Voor meer inspiratie en tips zie het *Dik Apeldoorns Stadskookboek*:

[apeldoorn.nl/ter/apeldoornse-kookboeken](https://apeldoorn.nl/ter/apeldoornse-kookboeken)

- Intermezzo: het Apeldoorns huisje naar grootmoeders recept. Deel 1. Pagina 98 en 99.
- Gebiedsrecepten: De Heeze en Winkelwijert. Deel 2. Pagina 176 t/m 185
- Huis-, tuin en keukenrecepten: aanbouwen, dakkapellen, kleurgebruik, verduurzaming, erfafscheidingen. Deel 3. Pagina 454 t/m 483

Voor informatie ten aanzien afkoppelen van het regenwater zie:

[apeldoorn.nl/koppel-regenwater-af?highlight=regenwater](https://apeldoorn.nl/koppel-regenwater-af?highlight=regenwater)

Voor tips ten aanzien van natuurinclusief bouwen zie de brochure van de vogelbescherming:

[vogelbescherming.nl/bescherming/wat-wij-doen/in-de-stad/bewoners/brochure-verbouwplannen-](https://vogelbescherming.nl/bescherming/wat-wij-doen/in-de-stad/bewoners/brochure-verbouwplannen-)



# 14 CONTACTGEGEVENS

Interesse in de kavel? Neem dan contact op met de Kavels en Panden winkel.

## **Contactgegevens**

E-mail [kavelsenpanden@apeldoorn.nl](mailto:kavelsenpanden@apeldoorn.nl)

Website [apeldoorn.nl/kavelsenpanden](https://apeldoorn.nl/kavelsenpanden)

## **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.

2019, GEMEENTE APELDOORN



