

KAVELPASPOORT STANDPLAATSEN LAAN VAN ZODIAK



Gemeente Apeldoorn, afdeling Vastgoed en Grond
Versie: 26 november 2024
Status: concept

01 | 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 Laan van Zodiak bevindt zich een woonwagencentrum. Dit bestaande woonwagencentrum wordt uitgebreid met 12 nieuwe woonstandplaatsen, bestaande uit 6 huurstandplaatsen en 6 koopstandplaatsen. Om de realisatie van extra woonstandplaatsen mogelijk te maken, is het omgevingsplan aangepast. In dit kavelpaspoort leggen we in hoofdlijnen de mogelijkheden uit voor het bouwen/plaatsen van een sta-/salonwagen op de nieuwe woonstandplaatsen aan de Laan van Zodiak.

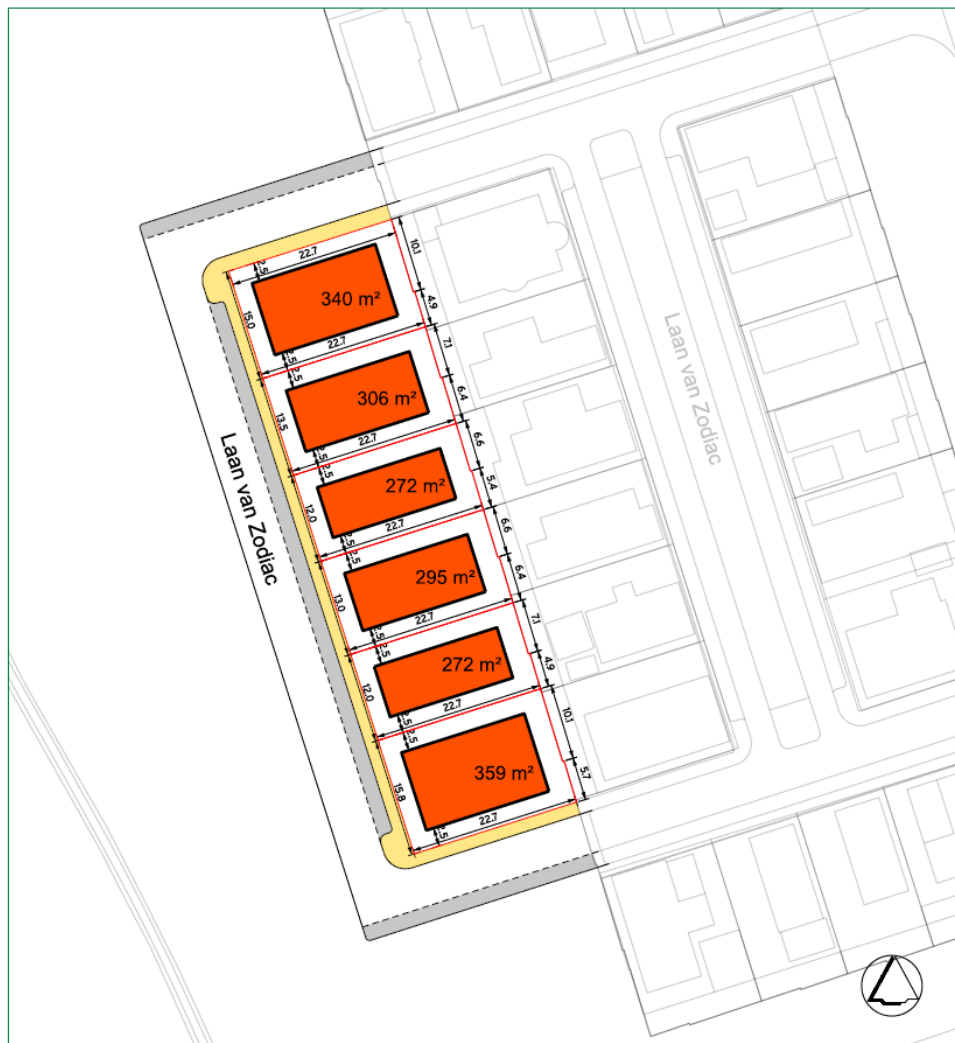
LIGGING

Het plangebied ligt in het noordoosten van Apeldoorn aan de Laan van Zodiak, in de uitbreidingswijk Zuidbroek, deelgebied Het Rooster. Het plangebied sluit aan bij het bestaande woonwagencentrum dat verder omringd wordt door verschillende woonclusters en groen. Aan de noordoostkant van het plangebied, achter de geluidswal, ligt de rijksweg A50. Ten noorden van het plangebied loopt de Oost-Veluweweg die de aansluiting op de rijksweg A50 vormt.



Luchtfoto gebied

02 | DE STANDPLAATSEN



verklaring

- 272 m² kavelgrens standplaats
Incl. oppervlakte van de kavel
- mogelijke plek sta-/salonwagen
- trottoir
- parkeren/inrit

Voor regels en toelichting zie uitwerkingsplan "Zuidbroek uitwerking 45" NL.IMR0.0200.up1049-vas1

Maten in meters, aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:
Gemeente Apeldoorn

Project: standplaatsen Laan van Zodiac	Schaal: 1:500	Formaat: A3
	Status: definitief	Get.: LE
Onderwerp: Kavelaspoort 6 kavels t.b.v. standplaatsen	Datum: 10-12-2024	Opdr.: SD
		Gecc.: Blad: 1 van 1



03 | OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan geeft aan dat het bouwen van een woonwagen (hierna: sta-/salonwagen) mogelijk is. Het omgevingsplan kunt u bekijken via.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Ter plaatse geldt het omgevingsplan 'Apeldoorn, Zuidbroek uitwerking 45'. Hieronder vind u een samenvatting van een aantal regels die in het omgevingsplan 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-/salonwagens minimaal 5 meter uit elkaar staan.

De sta-/salonwagen mag maximaal 4 meter hoog zijn.

ZIJ- EN ACHTERTUIN

De niet bebouwde grond mag als tuin, erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt. Gebruik van de niet bebouwde grond voor bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

VOORTUIN

Een 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- EN UITBOUWEN, OVERKAPPINGEN

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn maximaal 5 meter hoog. Een overkapping is maximaal 3,3 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 50 m², waarbij de totaal bebouwde oppervlakte van alle bouwwerken inclusief sta-/salonwagen maximaal 60% van de kaveloppervlakte mag bedragen. Er is in alle gevallen 20 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Daar waar volgens het omgevingsplan bebouwing is toegestaan, mag ook ondergronds worden gebouwd. Daarbij geldt dat het ondergronds gebouwde functionele eenheid vormt met de sta-/salonwagen.

04 | BODEM, RIOLERING EN INFILTRATIE

BODEM

In het najaar van 2023 is in opdracht van de gemeente Apeldoorn door het ingenieursbureau Econsultancy onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater ter plekke van het plangebied. De resultaten van het bodemonderzoek zijn uitgewerkt in de rapportage '*Rapport verkennend bodemonderzoek Laan van Zodiak (ong.), Apeldoorn*' d.d. 9 november 2023, kenmerk 22963.001. Het bodemonderzoek is te raadplegen via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/Bijlagen>.

Op basis van deze onderzoekgegevens verklaart de gemeente Apeldoorn dat ter plaatse van het plangebied geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem voorkomen, zodanig dat het voorgenomen gebruik als standplaatsen daardoor wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

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 sta-/salonwagen geplaatst wordt met een dak van 24 m². De infiltratievoorziening (grindkoffer/kratjes) die door de koper van de kavel 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 rioolafvoerbuis 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 á 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 2024. De afvoerbuis wordt aangelegd vanaf de weg tot ca 50 cm op de kavel.

05 | OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de realisatie van een sta-/salonwagen is een omgevingsvergunning 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 vergunningsaanvraag 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 luifels en klompenhokken.

06 | HANDREIKINGEN

Bij het ontwerpen van uw sta-/salonwagen kunt u met de onderstaande onderdelen rekening houden. Het zijn geen bouwregels, maar tips om uw sta-/salonwagen 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- en/of uitbouw een open uitstraling. Voor het straatbeeld zijn blinde gevels minder prettig.

Omgevingsplan en bouwregels

Voor vragen ten aanzien van het omgevingsplan en de bouwregels kunt u terecht bij het omgevingsloket. U kunt een afspraak inplannen via www.apeldoorn.nl/afspraak-omgevingsloket-belafspraak

Energiebesparende maatregelen

Voor een advies op maat en vragen over energiebesparende maatregelen kunt u terecht bij het Energiepunt Apeldoorn. Informatie kunt u vinden op de website www.apeldoorn.nl/energiepunt. Het Energiepunt is er om u te helpen met het verduurzamen van uw huis. Dit doen onze energieadviseurs door vrijblijvend onafhankelijk en gratis advies te geven. Of u nu energie wilt besparen of zelf energie wilt opwekken. Of voor het milieu, met meer met plezier wonen of omdat het fijn is voor uw portemonnee. Het Energiepunt zit in het centrum van Apeldoorn aan de Paslaan 1.

Afkoppelen regenwater

Voor meer informatie over het afkoppelen van het regenwater bekijk dan de website www.apeldoorn.nl/apeldoorn-klimaatbestendig/hoe-u-regenwater-afkoppelt-van-het-riool.

07 | OVERIG

ONDERHOUD VRIJSTAANDE MUUR ONS HUIS

Woningcorporatie Ons Huis is eigenaresse is van de vrijstaande muur die grenst aan de kavels 4 t/m 9. Een situatietekening van deze muur is toegevoegd onder bijlage B.

Voor Ons Huis is het van belang dat deze muur in stand blijft en dat zij na eigendomsoverdracht van de standplaatsen het onderhoud aan de vrijstaande muur kan blijven uitvoeren. Daarom wordt in de koopovereenkomst een verplichting voor de eigenaar/gebruiker van de standplaats opgenomen om Ons Huis toegang te verlenen tot de standplaats om de muur te onderhouden.

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 kadasterkosten;
- Splitsingskosten kavel;
- Leges vergunning en onderzoekskosten;
- Energievoorziening;
- Aanleg tuin;
- Mogelijk afvoerkosten vrijkomende grond of bijstorten grond;
- Aansluitkosten nuts en glasvezel.

08|CONTACTGEGEVENS

Contactgegevens:

E-mail: kavelsenpanden@apeldoorn.nl

Website: www.apeldoorn.nl/laanvanzodiak

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 Omgevingsvergunning

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

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.
- Aanwezige 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 spuieisen kan worden voldaan, dient dit nader onderbouwd te worden middels spuiberkening.
- 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.

Bijlage B: G-tekening muur

