Zuidbroek uitwerking 31

Betreft	**Woningen op vijf locaties in deelgebieden Het Mozaïek en Het Rooster**
Status	**concept**
Datum	**oktober 2016**

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing 11
1.3 Planonderdelen 13

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING 15
2.1 Masterplan Zuidbroek 15
2.2 Het Mozaïek 15
2.3 Het Rooster 16
2.4 Ruimtelijke uitwerking 18
2.5 Uitvoerbaarheid 23

3 JURIDISCHE PLANOPZET 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Voorschriften 25
3.3 Plankaart 26

4 VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING 27
4.1 Uitwerking 27

Voorschriften **29**

1 INLEIDENDE BEPALINGEN 31
Artikel 1.1 Begripsbepalingen 31

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN 33
Artikel 2.1 Wonen 33

3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN 37
Artikel 3.1 Slotbepaling 37

Bijlagen **39**

Bijlagen bij de toelichting 41
Bijlage 1 Procedureschema 43

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking 31

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 2.100 à 2.400 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord uitgebreid met circa 48 ha. Ook wordt een groot park aangelegd, met een oppervlakte van circa 37 ha. Dit park is een belangrijk onderdeel van de Groene Mal; de stedelijke groenstructuur van Apeldoorn.
Met het oog op de ontwikkeling van Zuidbroek is in maart 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is in belangrijke mate gebaseerd op het Masterplan Zuidbroek, dat een integrale visie bevat op de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische opbouw van Zuidbroek. In het masterplan zijn de hoofdstructuur van de nieuwe wijk en de indeling in deelgebieden vastgelegd. De precieze invulling van die deelgebieden krijgt verder vorm en inhoud in de stedenbouwkundige uitwerking die per deelgebied wordt gemaakt. Deze deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld.
Het bestemmingsplan Zuidbroek is in hoofdzaak te beschouwen als een ontwikkelingsgericht plan. Aan het merendeel van de te ontwikkelen woongebieden zijn globale, nader uit te werken bestemmingen toegekend. Op grond van artikel 3.2, lid 2 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht de uit te werken bestemming Woondoeleinden uit te werken, met inachtneming van de in dat lid opgenomen uitwerkingsvoorschriften.

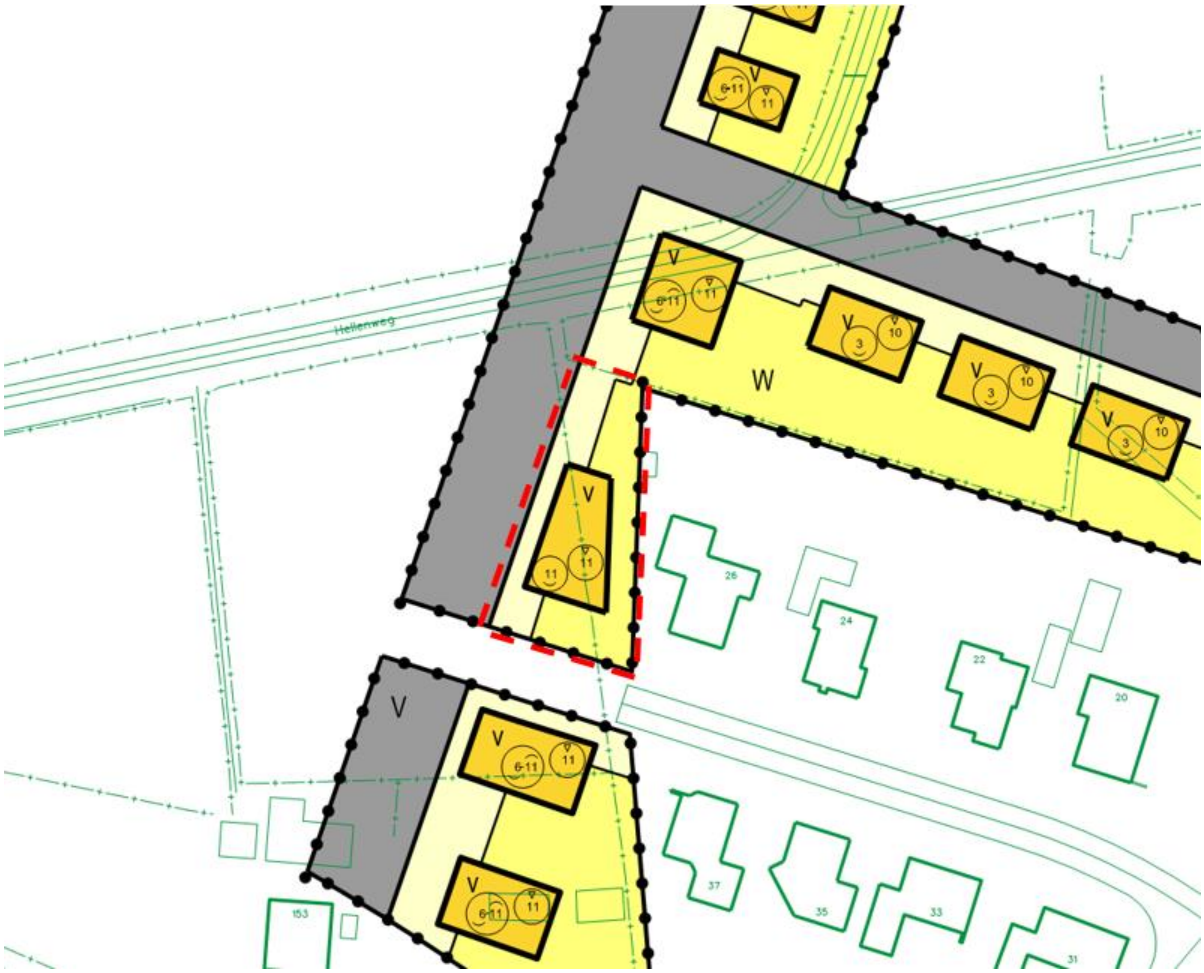
In voorliggend uitwerkingsplan zijn plannen voor ontwikkelingen op vier plekken in Zuidbroek opgenomen:
- 7 + 22 woningen aan de Laan van Zuidbroek;
- 4 woningen aan de Vliegenzwam;
- 6 woningen aan de Honingzwam en
- 1 kavel aan de Polkastraat.

Laan van Zuidbroek
Een ontwikkelaar heeft een bouwplan opgesteld voor het realiseren van woningen langs de westelijke zijde van Laan van de Zuidbroek. Het gaat dan om twee locaties met respectievelijk 22 en 7 woningen langs die weg. De eerste locatie betreft het gedeelte tussen de Argusvlinder en het Oranjetipje. Het tweede gedeelte betreft de grond tussen de Nijbroekseweg en de Rumbastraat. Het betreffende bouwplan gaat uit van (half-)vrijstaande woningen, twee- en drie-onder-een-kap woningen. Hiermee wordt aangesloten bij het beoogde beeld voor de Laan van Zuidbroek en bij de reeds gerealiseerde bebouwing langs die weg. Voor de beschreven locaties geldt in bestemmingsplan Zuidbroek een uit te werken woonbestemming.

Vliegenzwam en Honingzwam
Min of meer gelijktijdig met het de opstelling van het hierboven aangehaalde bouwplan, is een bouwplan opgesteld voor het realiseren van respectievelijk 4 en 6 twee-onder-een-kap woningen aan de Vliegenzwam en de Honingzwam. Bij de Vliegenzwam gaat het om een locatie tussen de Nijbroekseweg en Park Zuidbroek, tegenover de daar al gerealiseerde woningen aan de Vliegenzwam 7 t/m 21. Bij de Honingzwam gaat het om een locatie tussen de Nijbroekseweg en Park Zuidbroek, tegenover de daar al gerealiseerde woningen aan de Honingzwam 9 t/m 29.

Polkastraat
Aan de beschreven uitwerkingsplicht hebben burgemeester en wethouders (mede) uitvoering gegeven door op 3 november 2011 het gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan 'Zuidbroek 4e uitwerking deelgebied Het Mozaïek' vast te stellen. Dat uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw nabij de Vellertheuvel, de Vellertzoom en in het Anklaarseveld.

Deze woningbouw is inmiddels grotendeels gerealiseerd dan wel in aanbouw. Een deel dat nog niet gerealiseerd is, betreft een kavel voor een vrijstaande woning aan de Polkastraat, op de hoek met de Calypostraat. Het geldende uitwerkingsplan voor een woning op dit kavel schrijft een minimale goothoote van 11 meter voor en . ook een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dat terwijl voor de aangrenzende woonpercelen een minimale goothoogte van 6 meter geldt. Vermoedelijk betreft de minimale goothoogte voor de kavel een omissie. Een binnen de omgeving gangbaar woningontwerp is met die voorgeschreven maatvoering niet mogelijk op dit perceel.



Afbeelding 1: uitsnede geldende plankaart, met de kavel aan de Polkastraat rood omkaderd

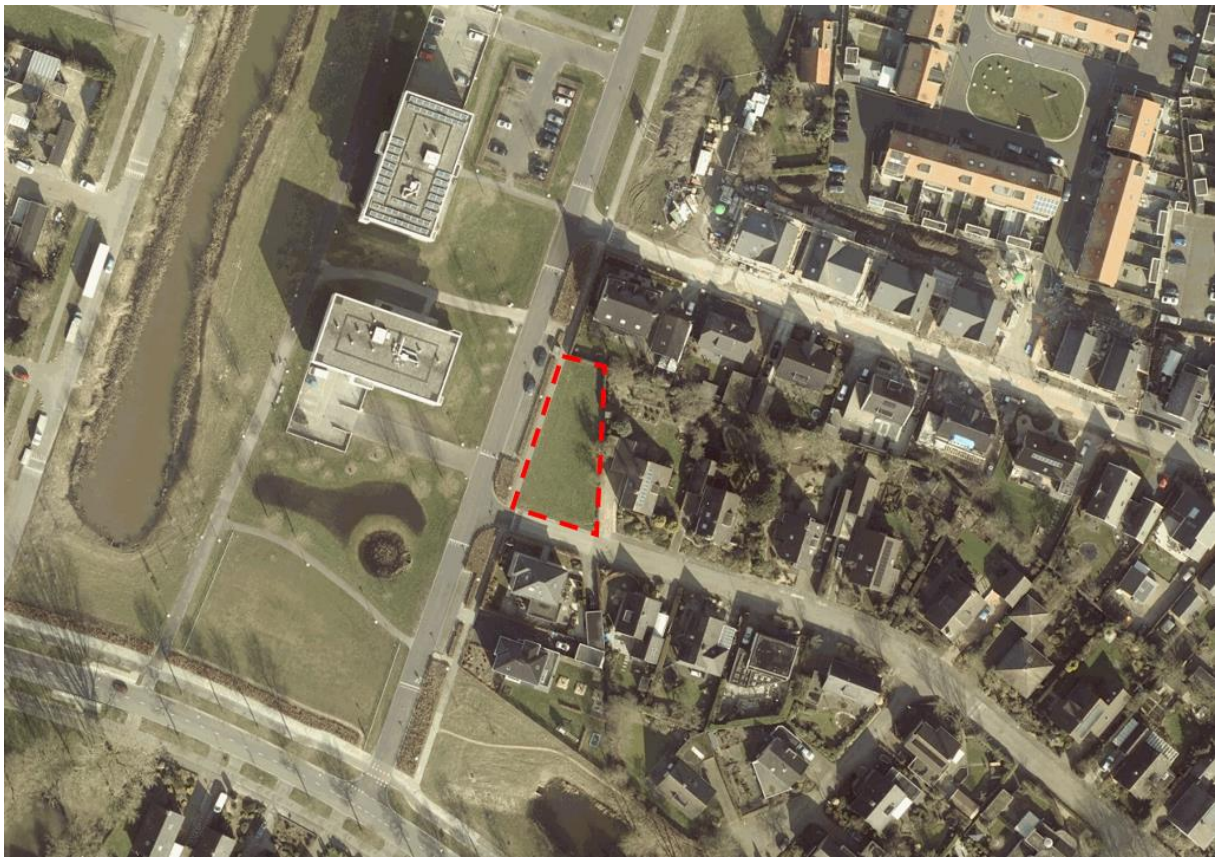
In lid 3 van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een uitwerking (of wijziging), zolang die nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe uitwerking (of wijziging). Mede daarop gelet is gekozen voor het opnieuw uitwerken van het bestemmingsplan Zuidbroek voor de kavel aan de Polkastraat. De minimale goothoogte wordt hiermee in lijn gebracht met de minimale goothoogte die voor de omliggende woningen geldt.

Uitwerking
Teneinde de realisatie van beide beschreven bouwplannen mogelijk te maken is dit uitwerkingsplan opgesteld. Hiermee wordt 'Zuidbroek 4e uitwerking deelgebied Het Mozaïek' deels vervangen door een nieuwe uitwerking. Na vaststelling maakt dit uitwerkingsplan in juridische zin onderdeel uit van bestemmingsplan Zuidbroek.

Afbeelding 2: ligging plangebied binnen plankaart van bestemmingsplan Zuidbroek, met van links naar rechts, de locatie aan de Polkastraat, de twee locaties aan de Laan van Zuidbroek en de locatie aan de Vliegenzwam en de Honingzwam

Afbeelding 3: luchtfoto locatie Laan van Zuidbroek, noordelijk deel met 22 woningen

Afbeelding 4: luchtfoto locaties zuidelijk deel met (van links naar rechts) de Laan van Zuidbroek (7 woningen), de Vliegenzwam (4 woningen) en de Honingzwam (6 woningen).



Afbeelding 5: locatie Polkastraat (1 woning)

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in twee deelgebieden van Zuidbroek; De locaties aan de Laan van Zuidbroek en aan de Polkasstraat zijn gelegen in deelgebied het Mozaïek, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. De locaties aan de Vliegenzwam en de Honingzwam maken deel uit het deelgebied Het Rooster.
Het plangebied bestaat uit vijf delen.

Afbeelding 6: Situatie aan de Laan van Zuidbroek met de twee noordelijke deelgebieden (rood omkaderd) t.b.v. in totaal 22 woningen

Afbeelding 7: (Van links naar rechts) Situatie aan de Laan van Zuidbroek met het zuidelijke deelgebied (t.b.v. 7 woningen) , de locatie aan de Vliegenzwam (t.b.v. 4 woningen) en aan de Honingzwam (t.b.v. 6 woningen).

Afbeelding 8: Situatie met het deel van het plangebied aan de Polkastraat rood omkaderd

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plankaart, met tekeningnummer up1030, op schaal 1:1.000, bestaande uit drie bladen, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.
- De voorschriften, waarin de doeleinden van de uitgewerkte bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.
- De toelichting, waarin de aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING

2.1 Masterplan Zuidbroek

Voor Zuidbroek is een Masterplan opgesteld, waarin de programmatische uitwerking en de ruimtelijke structuur van Zuidbroek in hoofdlijnen zijn aangegeven. Het Masterplan is in september 2003 door de gemeenteraad van Apeldoorn vastgesteld en dient als kader voor de verdere uitwerking van Zuidbroek in deelplannen c.q. stedenbouwkundige (beeldkwaliteit)plannen.
In het Masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Het betreft onder meer de lange lanen en groenzones (parken). De verbindende structuur van de lange lijnen zorgt voor de samenhang van Het Mozaïek met de overige delen van Zuidbroek en de ruimere omgeving (Zevenhuizen). De lange lijnen zijn:

- Het verlengde van de Laan van de Dierenriem (Laan van de Charleston).
- Het verlengde van de Laan van de Leeuw (Laan van Zuidbroek).
- Het 'oude' lint Nijbroekseweg.

Voorts zorgt de Vellertzoom voor een duidelijk herkenbare, groene overgangszone tussen het woongebied en het bedrijvenpark. Centraal in het plangebied bevindt zich Park Zuidbroek, die onderdeel is van stedelijke hoofdgroenstructuur (Groene Mal). Binnen het raamwerk van deze structuur zijn drie woongeboeden opgenomen t.w. Het Mozaïek, Het Rooster en De Wellen en het bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord' langs de Oost-Veluweweg en de A50.
Bij het kruispunt van de Laan van de Charleston met de Distelvlinderlaan is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) gesitueerd. Hier zijn de centrale maatschappelijke voorzieningen voor de wijk gesitueerd. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg worden gecombineerd met een (buurt)supermarkt en zorgappartementen (een vorm van centrumstedelijk wonen).
Het plangebied van deze uitwerking betreft onderdelen van het deelplan Het Mozaïek en van Het Rooster.

2.2 Het Mozaïek

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundige plan van Het Mozaïek is de indeling van het woongebied verder uitgewerkt. Het Mozaïek wordt gekenmerkt door een eigen ruimtelijke karakteristiek van 'scherfachtige', groene ruimtes met veel doorzichten en variatie. Deze openbare ruimtes vormen het kader voor de omliggende buurtjes met een grote variatie aan architectuur. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk te 'wonen in en aan de groene ruimten' mogelijk te maken. Sommige van deze ruimten hebben qua maat een monumentale allure (zoals de Laan van de Charleston) en andere hebben een meer intiemer, kleinschaliger karakter (zoals het Mambohof). Door deze variatie wordt niet alleen binnen het deelgebied diversiteit bereikt, maar onderscheidt Het Mozaïek zich daarmee ook van de twee andere deelgebieden Het Rooster en De Wellen.

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitplan voor het Mozaïek is de opzet van het stedenbouwkundige plan, de visie op de openbare ruimte en het streefbeeld van de bebouwing 'samenhangend' beschreven. De uitgangspunten, voorwaarden en/of richtlijnen zijn 'richtinggevend' voor de uitwerking van de bouwplannen (en de inrichting van de openbare ruimte). De 'richtlijnen' dienen als aansturingkader en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij geven uitwerking aan het welstandsbeleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Een bijzonder aspect daarbij is, dat er per deelgebied onderscheid is gemaakt in de zwaarte van welstandstoetsing (van welstandsvrij tot -zwaar).
Niet voor ieder gebied in Apeldoorn gelden gelijke welstandseisen. Voor grote delen van Apeldoorn is een welstandsthema en een welstandsniveau vastgesteld. De methodiek voor het nieuwe welstandsbeleid is uitgebreid beschreven in de nota "Over welstand geschreven" (gemeente Apeldoorn, mei 2004).

Binnen het welstandsbeleid zijn vier niveaus van toepassing, oplopend van welstandsvrij tot zwaar. In het algemeen geldt dat hoe groter de openbaarheid (zichtbaarheid van de gebouwen) hoe hoger de eisen die gesteld worden. Bij de lagere welstandsniveaus is de marge om af te wijken van de thematische uitgangspunten groter dan bij de hogere niveaus. Het is aan de Commissie om in ieder concreet geval te beoordelen of het ontwerp van een bouwplan binnen deze marge blijft. Binnen dit uitwerkingsplan is het welstandsniveau "zwaar" van toepassing.
De architectonische uitgangspunten voor de 7 + 22 woningen aan de Laan van Zuidbroekzijn beschreven in 'Beeldkwaliteit Zuidbroek-Mozaïek' (Gemeente Apeldoorn, augustus 2005 / gewijzigd december 2006) als onderdeel van 'De Lanen' (paragraaf 4.1, 'Laan van de Leeuw; statige villa's in lijn'). De architectonische uitgangspunten voor de kavel aan de Polkastraat zijn in hetzelfde BKP beschreven onder 'het Anklaarseveld' (paragraaf 4.5).

2.3 Het Rooster

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling van Zuidbroek is een Masterplan opgesteld, waarin de programmatische uitwerking en de ruimtelijke structuur van Zuidbroek in hoofdlijnen zijn aangegeven. Het Masterplan is in september 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en dient als kader voor de verdere uitwerking van Zuidbroek in deelplannen c.q. stedenbouwkundige (beeldkwaliteit) plannen.
In het stedenbouwkundig plan Het Rooster (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009) zijn de structuur, de woonvlekken en het openbare gebied verder uitgewerkt. Zo is voor de bebouwing een maatgevende verkaveling met de bijbehorende woningtypologieën opgesteld en zijn er uitwerkingen voor de inrichting van de openbare ruimte gemaakt.
Mede gezien de tijdspanne van bijna zes jaar tussen de vaststelling van het Masterplan en de stedenbouwkundige uitwerking van Het Rooster, zijn enkele uitgangspunten van het Masterplan inmiddels achterhaald of onvolledig gebleken en daarop aangepast. Het gaat hierbij onder meer om de volgende punten:

- Aanpassing en aanvulling van het woningbouwprogramma (onder andere de wens voor 100 extra sociale woningen en het terugbrengen van het gestapelde programma).
- Opzetten van een gedegen verkeersstructuur, waarbij parkeren voldoende en evenwichtig is opgelost.
- Introductie van meer buurtgroen, dat voor de wijk meerwaarde heeft.

2.3.2 Planbeschrijving

<u>Ruimtelijke opzet Het Rooster</u>
Het Rooster is, naast het Mozaïek en de Wellen, één van de woongebieden in Zuidbroek. De wijk wordt begrensd door de Laan van Zuidbroek, De Rumbastraat, de Laan van Zodiak en de Korrelhoed aan respectievelijk de west-, zuid-, oost- en noordkant.

Het Rooster onderscheidt zich van de andere twee deelgebieden door een rasterstructuur met bouwblokken. Het raster bestaat uit een grid van lange, in noord-zuidrichting, lopende straten dwarsstraten, waaronder de Nijbroekseweg. en het Schegpark. Het deel ten noorden van de Oesterzwam wordt verder nog verbijzonderd door kleinere groenplekken die zich telkens uitstekken tussen twee noord-zuid lopende straten.

<u>Samenhang met omgeving</u>
Op het hogere schaalniveau zorgt de verbindende structuur voor de samenhang tussen het Rooster en de overige delen van Zuidbroek:

- de Vellertzoom en de Rumbastraat / Groene Wig (grootschalige groenstructuren resp. aan de noord- en zuidzijde van Het Rooster);

- de Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak (respectievelijk aan de west- en oostzijde van Het Rooster). Deze lanen zijn opgespannen tussen de Korrelhoed (Vellertzoom) en de Rumbastraat;
- de Nijbroekseweg: een oude landweg die in het stedenbouwkundige plan is opgenomen;
- de Distelvlinderlaan (in het verlengde van de Oesterzwam): een structuur die Het Mozaiëk en Het Rooster met elkaar verbindt, voorzien met een groenstructuur in de vorm van bermen en bomen.

Deze lijnen vormen het netwerk waardoor de interne en externe samenhang ontstaat.

Verkeersstructuur

Alle wegen rond en binnen het Rooster zijn 30km wegen waarop de inrichting ook is afgestemd.

Lange, noord-zuid gerichte lijnen

De in noord-zuidrichting lopende Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak vormen samen met de Laan van de Charleston de dragers van Zuidbroek. Binnen deze monumentale lanen met aan weerszijden van de weg dubbele bomenrijen in grasbermen, zijn de buurten opgesloten. In het Rooster wordt de noord-zuidrichting als structurerende richting verder opgepakt door de zogenaamde 'lange stegen' en 'groene grachten' die om en om zijn opgespannen tussen Korrelhoed en Rumbastraat. De openbare ruimte van de stegen en groene grachten wordt ingevuld met donkere gebakken klinkers. De bermen van de groene grachten hebben een functie in het zichtbaar afkoppelen van hemelwater (wadi structuur). Deze wadi structuur is ook terug te vinden in het Schegpark.

Korte, oost-west wegen

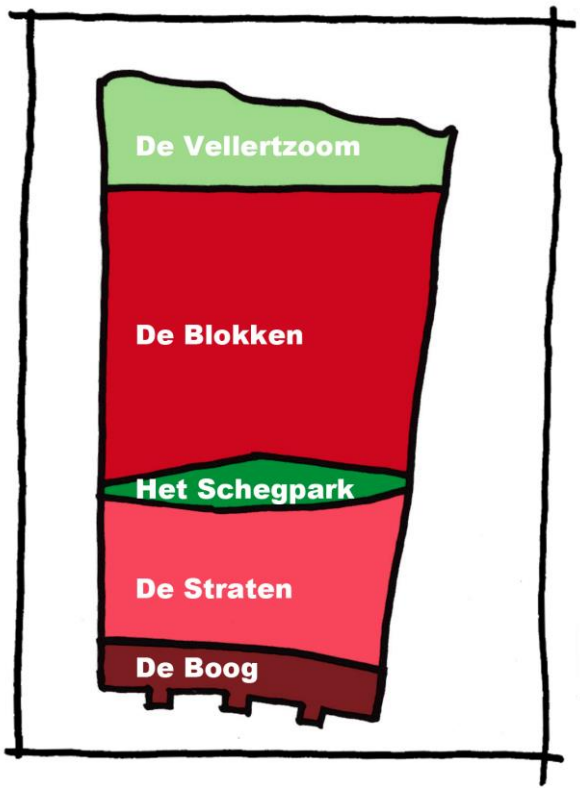
Op buurtniveau zijn er een aantal zogenaamde korte stegen. Deze hebben een relatief smal profiel en zijn vrij van geparkeerde auto's.

Doorweven met groen

Op buurtniveau zijn er nog in Het Rooster ook groenelementen opgenomen: In het deel van het Rooster ten noorden van de Oesterzwam is een serie groene veldjes tussen de bouwblokken gesitueerd, de zogenaamde “huiskamers”.
In het zuidelijke deel van het Rooster ligt het Schegpark (tussen het Mosklokje en de Kastanjeboleet). Het Schegpark is gelegen in zowel het Rooster als in het Mozaïek en wordt doorsneden door de Laan van Zuidbroek. Het deel van het park in het Mozaïek is al gerealiseerd. Het schegpark heeft een functie voor waterberging en waterinfiltratie (wadi's), voor spelen en als honden uitlaatplaats (afgeschermd op een gedeelte van het Schegpark).

Parkeerhoven binnen de bouwblokken en in de straten

Het parkeren in het Rooster wordt hoofdzakelijk uit het zicht opgelost in parkeerhoven binnen de bouwblokken. De openbare ruimte van de parkeerhoven bestaat grotendeels uit een donker bruine betonstraatsteen waarbij het gedeelte van de rijloper is uitgevoerd in een waterpasserende uitvoering. Bij de entrees van de parkeerhoven wordt de erfafscheiding voor een gedeelte (door de ontwikkelaar) doorgezet in de openbare ruimte, dit om aansluiting te zoeken bij het principe van het gesloten bouwblok.



Afbeelding 9: deelgebieden Het Rooster

De bouwblokken dienen elk een eigen architectonische uitstraling te krijgen, met een gevarieerd dakenlandschap. Dit alles binnen de strakke rooilijnen. Het parkeren vindt plaats in openbare parkeerhoven binnen de respectievelijke bouwblokken.

De architectonische uitgangspunten voor de 4 woningen aan de Vliegenzwam en de 6 woningen aan de Honingzwam staan beschreven in 'Stedebouwkundig plan Zuidbroek, deelgebied Het Rooster'(Gemeente Apeldoorn, vastgesteld 17 december 2009). Beide locaties zijn gelegen in deelgebied 'De Straten'.

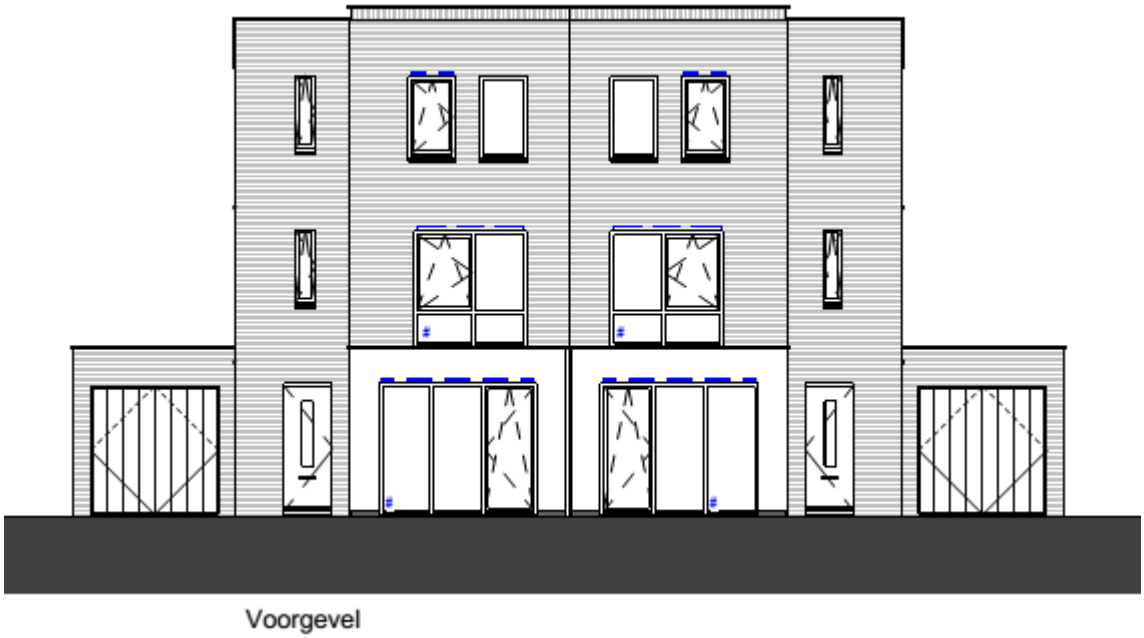
2.4 Ruimtelijke uitwerking

2.4.1 Laan van Zuidbroek

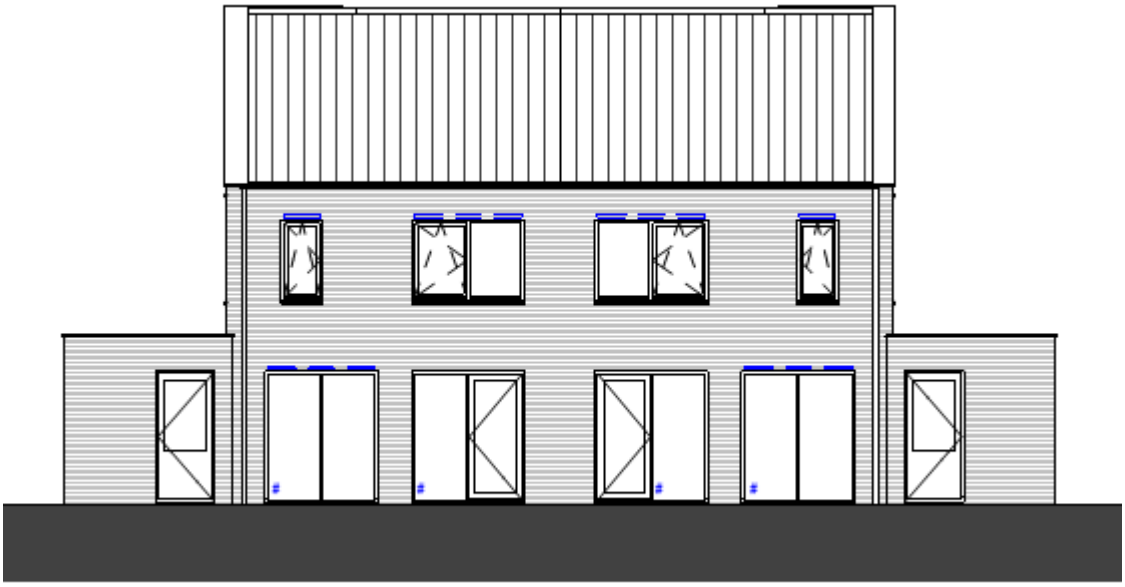
- De 7 plus 22 woningen zijn een variant op de woningen aan de Rumbastraat. De rijenwoningen daar zijn in voorliggend plan 'omgezet' naar vrijstaande, twee- en driekappers. Het plandeel met 7 woningen heeft geen indeling met splitlevel op beganegrondniveau zoals wel het geval is bij de overige 22 woningen (en bij die aan de Rumbastraat. Alle woningen die grenzen aan twee straten worden uitgevoerd in 3 volledige bouwlagen. Andere woningen hebben een opbouw in drie lagen met aan de achterzijde een afschuining met kap.
- De 7 woningen zijn gelegen tussen de Rumbastraat en de Nijbroekseweg. Van de 22 woningen zijn er 7 gelegen tussen het Koolwitje (Schegpark) en de Distelvlinderlaan en 15 tussen de Distelvlinderlaan en het Oranjetipje. Drie van deze woningen zijn georiënteerd op het Oranjetipje.
- De woningen worden op dezelfde wijze gematerialiseerd als de woningen aan de Rumbastraat (rode baksteen voor de hoofdbouw en witte voor de vooruitbouwen.
- Er is op alle percelen ruimte voor twee opstelplekken voor auto's.

Afbeelding 10: situatietekening Laan van Zuidbroek, noordelijk deel met 22 woningen

Afbeelding 12: situatietekening Laan van Zuidbroek, zuidelijk deel met 7 woningen



Afbeelding 13: impressie gevelaanzicht Laan van Zuidbroek

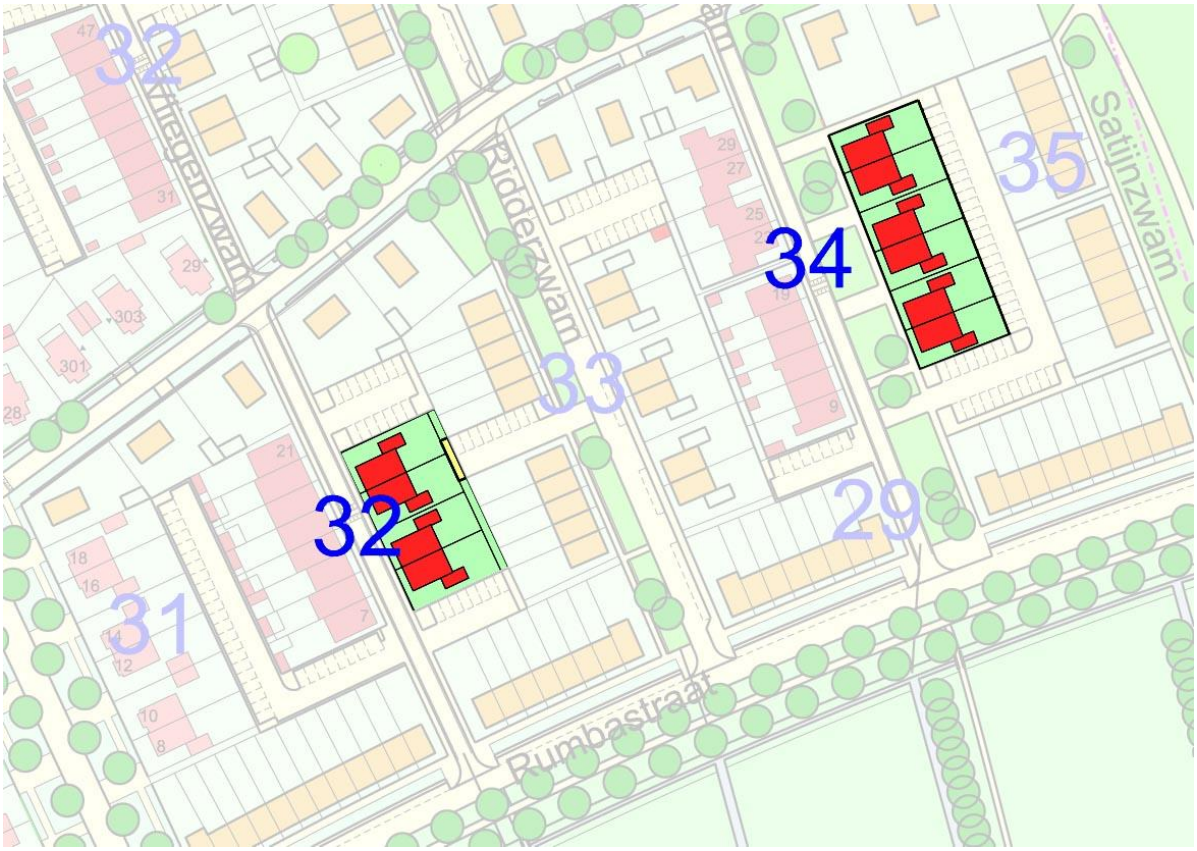


Achtergevel

Afbeelding 14: impressie gevelaanzicht Laan van Zuidbroek

2.4.2 *Vliegenzwam en Honingzwam*

De 4 woningen aan de Vliegenzwam (cluster 32) en de 6 woningen aan de Honingzwam (cluster 34) liggen ten zuiden van het schegpark. Dit deel van Het Rooster kenmerkt zich door straatjes met elk een eigen architectuurbeeld.
De percelen aan de Vliegenzwam worden aan de noord- en zuidzijde begrenst door openbare parkeerhoven. Aan de achterzijde grenst het perceel aan achterkanten van kavels. Op het perceel worden 4 tweekappers gebouwd.
De percelen aan de Honingzwam worden aan de zuid- en achterzijde begrenst. Hier worden 6 tweekappers gebouwd.
Voor de twee plandelen wordt uitgegaan van een nagenoeg identieke typologische bouwsteen; een tweekapper (van 6,30 x 11,00 meter per woning) in twee lagen met asymmetrische zadelkap. De ruimtelijke expressie van het volume en de compositie van de gevels maakt dat een blokje van twee woningen overkomen als één grote villa (i.p.v. twee aan elkaar gespiegelde woningen). Dit geeft de woning allure. Een aantal elementen verbijzonderen de woning nog verder: (o.a.) een prominent in de voorgevel aanwezige schoorsteen, vlakke dakpannen die als een verticale schil doorlopen over de verdieping en bij een tweetal woningen een wolfseinde.
In elk straatje is er variatie in baksteenkleur aangebracht per afzonderlijke blokje met twee woningen. Hiermee wordt een grotere individualiteit verkregen.
Aan de woning wordt een garage toegevoegd welke plat wordt afgedekt. Tussen twee garages door loopt een voetpad naar de achtertuinen.



Afbeelding 15: situatietekening Vliegenzwam (cluster 32) en Honingzwam (cluster 34)

Afbeelding 14: impressie woningen Vliegenzwam

Afbeelding 14: impressie woningen Honingzwam

2.4.3 Polkastraat

Voor de kavel aan de Polkastraat leidt dit uitwerkingsplan materieel alleen tot het verlagen van de minimale goothoogte. Dat leidt er toe dat hier een kleinere woning gerealiseerd kan worden, dan het geldende uitwerkingsplan voorschrijft.

2.5 Uitvoerbaarheid

Voor wat betreft overige planfacetten, in het kader van een aanvaardbare milieuhygiënische inpassing en in het kader van bescherming van eventueel aanwezige bijzondere waarden, wordt opgemerkt dat ten aanzien van de in het bestemmingsplan vermelde conclusies dit uitwerkingsplan geen aanleiding geeft tot hernieuwd dan wel aanvullend onderzoek.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Dit uitwerkingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de voorschriften is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard en de voorschriften als opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek is tot stand gekomen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).
Deze uitwerking betreft een uitwerking op basis van artikel 11 van de oude WRO en niet op basis van artikel 3.6. van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Volgens artikel 8.1.1. van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (overgangsbepalingen) mag een uitwerking op basis van een bestemmingsplan dat volgens de oude WRO tot stand is gekomen, worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op dezelfde wijze als het moederplan is vormgegeven, ingericht en beschikbaar is gesteld. Tevens is de digitaliseringsverplichting niet van toepassing voor uitwerkingen op basis van de oude WRO.

3.2 Voorschriften

De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De voorschriften bestaan uit een inleidende bepaling, voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.
Dit uitwerkingsplan behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Zuidbroek. In juridisch opzicht maakt het uitwerkingsplan na inwerkintreding onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanvoorschriften, alsmede enkele aanvullende voorschriften, die - ten opzichte van het bestemmingsplan - in dit uitwerkingsplan anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen
Hoofdstuk 1 van de voorschriften geeft de inleidende bepalingen, maar omvat in dit uitwerkingsplan uitsluitend artikel 1.1 Begripsbepalingen. Dit artikel bevat de omschrijving van de begrippen plan, plankaart en bestemmingsplan.

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond
Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsplanbepalingen. Hierin worden per bestemming voorschriften gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Artikel 2.2 Wonen:
In de bestemming Wonen gelden ten eerste de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is geregeld dat de woningen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd moeten worden gebouwd. In achtererfgebied zijn uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
In de voorschriften is naast een regeling van de maximale goot- en bouwhoogte en een erfbebouwingsregeling ook een nadere eisenregeling opgenomen. In deze regeling is bepaald dat er nadere eisen gesteld mogen worden aan de situering en grootte van bijgebouwen in verband met het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Slotbepaling
De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Zuidbroek. Hoofdstuk 3 bevat enkel de titel van dit uitwerkingsplan.

3.3 Plankaart

Het plangebied is getekend op twee gekleurde plankaarten, schaal 1:1000. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

4 VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Zuidbroek. Uiteraard staan die regels niet op zichzelf. Zo kent het bestemmingsplan een uitgebreide beschrijving in hoofdlijnen alsmede diverse andere bepalingen, waaraan dit uitwerkingsplan uiteraard ook dient te voldoen.

4.1 Uitwerking

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn hierna cursief vermeld. Per uitwerkingsregel (dan wel aanhef) wordt een korte conclusie getrokken.

Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de bestemming "Woondoeleinden - uit te werken" nader uit met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 2.1) en de hierna gegeven nadere voorschriften:

Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

a. bij het oprichten van woningen, woonwagenstandplaatsen en andere krachtens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten (scholen, behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen etc.) mag de maximum grenswaarde van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) als bedoeld in de Wet geluidhinder, alsmede de grenswaarde van 47 BKL als bedoeld in het Besluit Kleine Luchtvaart (contour vanwege vliegveld Teuge) niet worden overschreden;

Het plangebied ligt aan geprojecteerde wegen met een maximum snelheid van 30 km/h. Langs deze wegen is geen geluidszone aanwezig als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt voorts buiten de 47 BKL-contour. Aan de bepaling wordt derhalve voldaan.

b. tot het wonen behoren mede woonwagenstandplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagenstandplaatsen;

Niet van toepassing.

c. de hoogte van niet-gestapelde woningen en van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag maximaal 12 m bedragen;

Niet-gestapelde woningen mogen in deze uitwerking maximaal 11 meter hoog zijn, aan deze bepaling wordt voldaan. Maatschappelijke doeleinden zijn niet van toepassing.

d. in afwijking van het bepaalde in lid 2 sub c van dit artikel mogen de twee-onder-een kapwoningen, als bedoeld in artikel 2.1. lid 3 sub g onder 1 (beschrijving in hoofdlijnen, uitvoering ruimtelijke karakteristiek) die direct gelieerd zijn aan een grondwal langs de A50, een hoogte hebben van maximaal 15 m;

Niet van toepassing.

e. de hoogte van gestapelde woningen mag maximaal 15 m bedragen;

Niet van toepassing.

f. de afstand van te realiseren woningen tot aan kassen, als toegestaan binnen de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3.10), bedraagt ten minste 50 m;

Aan deze bepaling wordt voldaan.

g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:
1. bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²;
2. bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²;
3. bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m²: 85 m²,
mits niet meer dan 60% van de kavel (te weten alle op de kavel aanwezige bebouwing) wordt bebouwd; een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² is te allen tijde toegestaan;

De oppervlakte van genoemde bouwwerken sluit binnen dit uitwerkingsplan aan op de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen maxima.

h. *de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3,3 m bedragen;*
De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit uitwerkingsplan maximaal 3,3 m.

i. *burgemeester en wethouders kunnen in de uitwerking een regeling tot het stellen van nadere eisen opnemen ten aanzien van afmetingen en situering van bouwwerken, een en ander met het oog op:*
- *het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;*
- *het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;*
- *het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
- *het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing;*

In het uitwerkingsplan is bij de bestemming "Wonen" een nadere eisenregeling opgenomen ten aanzien van de situering en omvang van de bijgebouwen.

Voorschriften

behorende bij Zuidbroek uitwerking 31

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1 **het plan**
Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 31 van de gemeente Apeldoorn, zijnde een uitwerking van het bestemmingsplan, vervat in de plankaart, deze voorschriften en bijlagen.

2 **het bestemmingsplan**
Het bestemmingsplan Zuidbroek van de gemeente Apeldoorn.

3 **de plankaart**
De plankaart van het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 31, bestaande uit de tekening(en) met het nummer up1030.

4 **achtererfgebied**
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

5 **hoofdgebouw**
Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

6 **openbaar toegankelijk gebied**
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

7 **voorerfgebied**
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Wonen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. beroepsuitoefening aan huis;
c. tuin en/of erf;
d. zij- en achterpaden;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

a Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'Vrijstaande woningen' (v): vrijstaande woningen;
2. plaatse van de aanduiding 'Half vrijstaande woningen' (hv): halfvrijstaande of vrijstaande woningen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'Aaneengesloten woningen' (a): aaneengesloten, halfvrijstaande of vrijstaande woningen;

b Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.1 van het bestemmingsplan Zuidbroek gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Woningen	bebouwingsvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	de ter plaatste van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aaangegeven waarde	de ter plaatste van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aaangegeven waarde, danwel de ter plaatste van aanduiding 'maximum hoogte (in meters)' aangegeven waarde	- de diepte van halfvrijstaande woningen bedraag maximaal 12 m **(4.a)** - de diepte van eeneengesloten woningen bedraagt maximaal 10 m **(4.a)** - ter plaatste van de aanduiding 'minimale hoogte (in meters)' geldt een minimale goothoogte ter waarde van de ter plaatse van de aanduiding 'minimale hoogte (in meters)' aangegeven waarde
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen	bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m²: 85 m²; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m² is in ieder	bijgebouw en aan- of uitbouw: 3,3 m	bijgebouw en aan- of uitbouw: 5 m overkapping: 3,3 m	- situering in achtererfgebied, met dien verstande dat per woning één aan- of uitbouw in voorerfgebied is toegestaan indien de breedte (van de aan- of uitbouw) niet gelijk is aan de breedte van de gevelbreedte van de woning, waarbij (voor de aan- of aanbouw)

	geval toegestaan			een maximum oppervlakte geldt van 20 m² bij woningen op hoekpercelen en 10 m² bij woningen op overige percelen, waarbij voor het bepalen van de twee laatstgenoemde oppervlaktes alleen het oppervlakte wordt geteld dat zich in voorerfgebied bevindt **(4.c)** - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen en aan- of uitbouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m	erf- en terreinafscheidingen in voorerfgebied: 1 m **(4.c)**

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde:

a. voor het bouwen van woningen, met een bouwdiepte van maximaal 15 m, mits dit past in het beoogde stedenbouwkundige beeld en een aanvaardbare inpassing met betrekking tot omliggende percelen gewaarborgd blijft;
b. voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte dan voorgeschreven, voorzover de betreffende overschrijding grenst aan achtererfgebied en tot een maximale goothoogte van 11 m, indien dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd;
c. voor de situering van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen in voorerfgebied indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
d. ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen in voorerfgebied tot een hoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;

4 Specifieke gebruiksvoorschriften

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin, erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt, met dien verstande dat parkeren niet is toegestaan in voortuinen van woningen.

3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 3.1 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften Zuidbroek uitwerking 31".

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn

d.d. nr.

Mij bekend,
de secretaris,

Namens haar,

John de Meij
manager Team Omgevingsrecht & Advies

Bijlagen

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Procedureschema

Ontwerpplan ter inzage	
Vaststelling	
Terinzagelegging vastgesteld plan	

BESTEMMINGEN

W — Wonen

AANDUIDINGEN

Plangrens

Aanduidingsgrens

Bestemmingsgrens

Bebouwingsgrens

hv — Half vrijstaande woningen

a — Aaneengesloten woningen

6 / 11 — Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

4445 / 85 — Gegevens topografische ondergrond

Vastgesteld bij besluit van B en W van de gemeente Apeldoorn
d.d. nr.

Mij bekend, De gemeentesecretaris
namens hem: manager Team Omgevingsrecht en advies

EENHEID RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING

BESTEMMINGSPLAN ZUIDBROEK
Uitwerking 31

dat. juli 2016	schaal 1:1500	Blad 1
get. W.T.	form. A3	tek. nr.
gew.		up1030

Apeldoorn

BESTEMMINGEN

W — Wonen

AANDUIDINGEN

Plangrens

Aanduidingsgrens

Bestemmingsgrens

Bebouwingsgrens

hv — Half vrijstaande woningen

6 / 11 — Maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

4445 / 85 — Gegevens topografische ondergrond

Vastgesteld bij besluit van B en W van de gemeente Apeldoorn
d.d. nr.

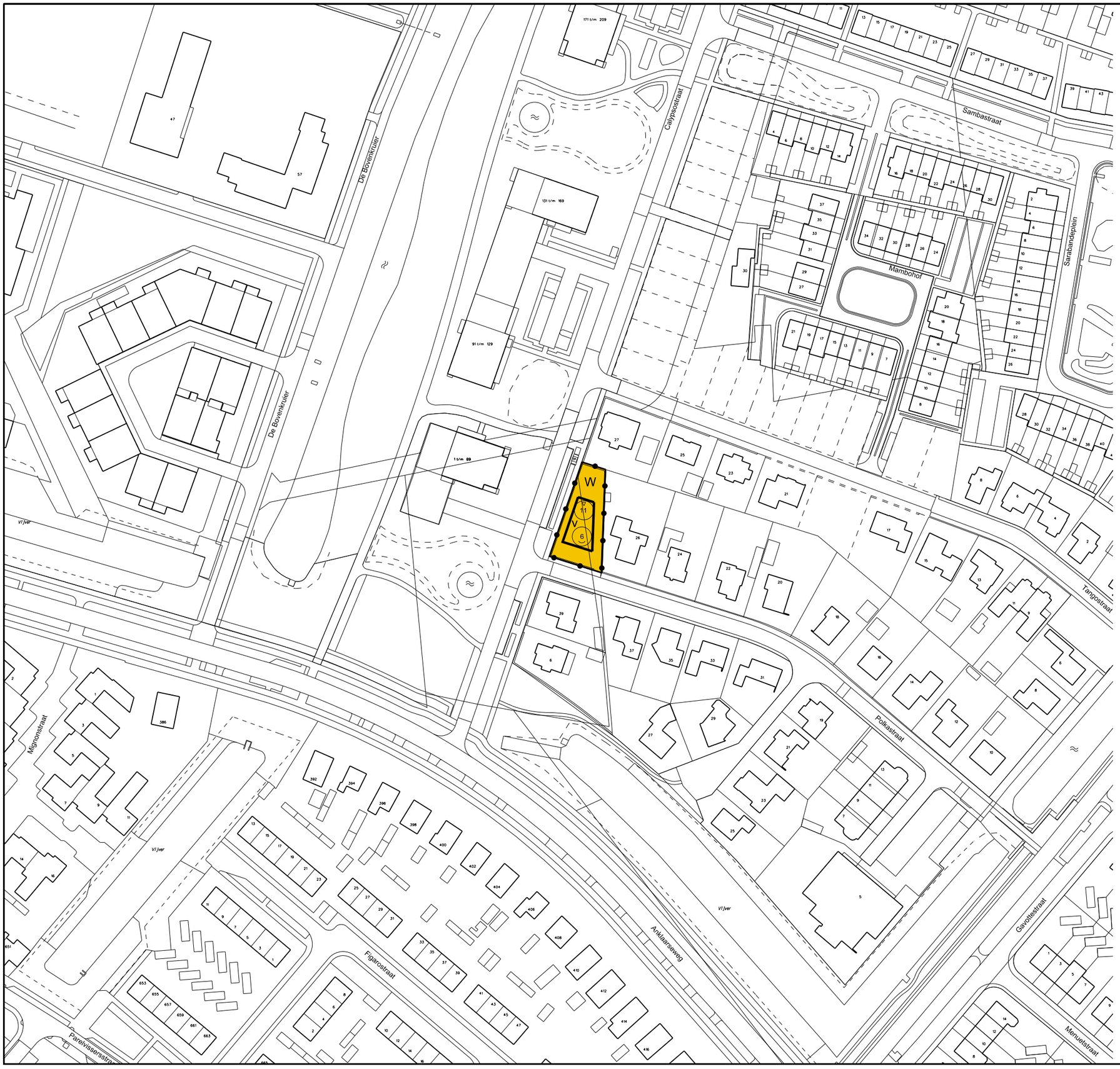
Mij bekend, De gemeentesecretaris
namens hem: manager Team Omgevingsrecht en advies

EENHEID RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING

BESTEMMINGSPLAN ZUIDBROEK
Uitwerking 31

dat. juli 2016	schaal 1:1500	Blad 2
get. W.T.	form. A3	tek. nr. up1030
gew.		

Apeldoorn



BESTEMMINGEN

W — Wonen

AANDUIDINGEN

Plangrens

Aanduidingsgrens

Bestemmingsgrens

Bebouwingsgrens

V — Vrijstaande woningen

11 — Maximale hoogte (in meters)

6 — Minimale hoogte (in meters)

VERKLARING

4445 / 85 — Gegevens topografische ondergrond

Vastgesteld bij besluit van B en W van de gemeente Apeldoorn
d.d. nr.

Mij bekend, De gemeentesecretaris
namens hem: manager Team Omgevingsrecht en advies

EENHEID RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING

BESTEMMINGSPLAN ZUIDBROEK
Uitwerking 31

dat. juli 2016	schaal 1:1500	Blad 3
get. W.T.	form. A3	tek. nr.
gew.		up1030

Apeldoorn