

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Zuidbroek, 3e uitwerking

Inhoudsopgave

Toelichting		3
1	INLEIDING	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Planonderdelen	5
1.3	Plangebied	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Context	7
2.2	Stedenbouwkundige uitwerking	7
2.3	Karakter van bebouwing en beeldkwaliteit	9
2.4	Verkeersstructuur	11
2.5	Inrichting openbaar gebied	12
3	JURIDISCHE REGELING	19
3.1	Planopzet	19
3.2	Toelichting per artikel	19
4	VERANTWOORDING UITWERKING	21

Toelichting



1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een groen karakter. Er zullen hier circa 3.100 tot 3.400 woningen worden gerealiseerd alsmede de uitbreiding van het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord met circa 65 ha. Daarnaast zal een groot park van circa 30 ha worden aangelegd, als belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur 'de groene mal'.

Met het oog op de ontwikkeling van Zuidbroek is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en goedgekeurd: 'bestemmingsplan Zuidbroek'. Dit plan is in belangrijke mate gebaseerd op het Masterplan Zuidbroek, dat een integrale visie bevat op de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische samenstelling van Zuidbroek. In het Masterplan zijn de hoofdstructuur van de nieuwe wijk en de indeling van deelgebieden vastgelegd. De precieze invulling van die deelgebieden krijgt verder vorm en inhoud in de stedenbouwkundige uitwerking die per deelgebied wordt gemaakt. De deelgebieden worden gefaseerd in ontwikkeling genomen.

Het bestemmingsplan Zuidbroek is in hoofdzaak te beschouwen als een ontwikkelingsgericht plan. Aan het merendeel van de te ontwikkelen woon- en werkgebieden zijn globale, nader uit te werken bestemmingen toegekend. Dit uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van (een gedeelte van) die uit te werken bestemmingen en maakt in juridische zin onderdeel uit van genoemd bestemmingsplan.

1.2 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart op schaal 1:2.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de voorschriften, waarin de doeleinden van de 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.

1.3 Plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2 - zone Oost-Veluweg (BAN2, zone II), zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Dit deelgebied ligt in het noorden van het plangebied Zuidbroek.

Figuur 2 toont de situering van het plangebied binnen het bestemmingsplan Zuidbroek.

Zuidbroek, 3e uitwerking



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Context

Het plangebied is onderdeel van een deels aanwezige, deels geprojecteerde bedrijvenzone langs de Oost-Veluweweg, die zich uitstrekt vanaf de A50 tot aan de Laan van Zevenhuizen, de buitenring van Apeldoorn. Een aantal locaties in de bedrijvenzone is geaccentueerd met bijzondere bebouwing. Deze bebouwing markeert belangrijke hoeken of entrees. Het plangebied ligt 'ingeklemd' tussen twee locaties van bijzondere bebouwing.

Zo is ten oosten van het plangebied een bijzonder (kantoren) complex gesitueerd, de Noordkaap. Het is een beeldbepalend gebouwenensemble in de noordoostelijke entree van Apeldoorn. Aan de westzijde van het plangebied vormen het Kameleon (een multifunctioneel complex) en de Piramide de beeldbepalende projecten. Deze markeren de entree naar de bedrijvenzone en het woongebied het Rooster. De zuidelijke entree van Zuidbroek wordt gemarkeerd door de hoge toren en het waterschapsgebouw. In figuur 3 zijn de bijzondere accenten van de Noordoostpoort geschetst.

Door het inbrengen van deze accenten krijgt de noordelijke entree van Apeldoorn als geheel meer betekenis en dynamiek. Tussen deze accenten liggen bedrijvenparken met een meer individuele verkaveling en een regulier karakter (één bedrijf per kavel). Tot deze categorie behoort de bedrijvenzone Oost-Veluweweg.

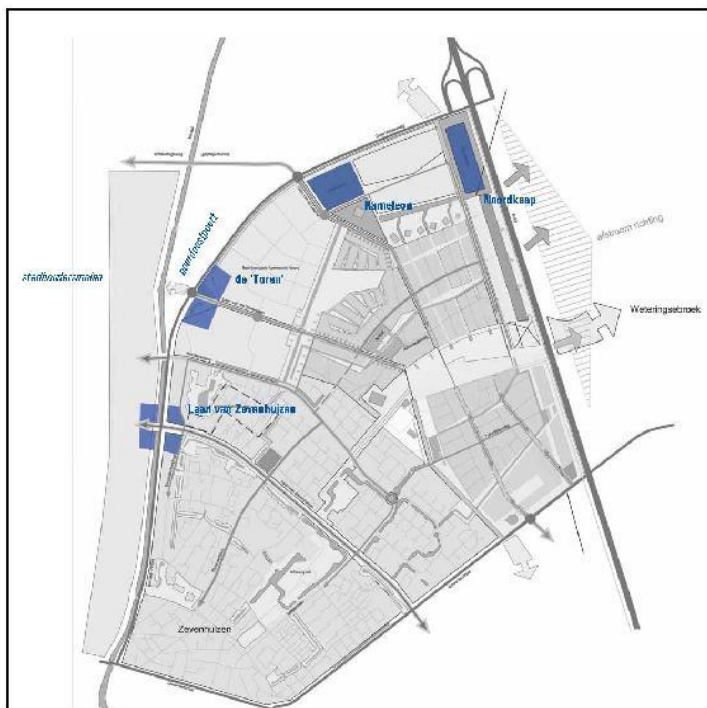
De bedrijven die direct aan de Oost-Veluweweg liggen, dragen visueel het meest bij aan de beeldkwaliteit van de noordelijke stadsentree van Apeldoorn. Vanuit het plangebied gezien wordt hieraan de meest representatieve waarde toegekend, wat zich ondermeer uitdrukt in strengere vestigingseisen (relatief grote bedrijven, hogere architectuureisen, welstandsniveau 'zwaar' etc.). Tevens worden aan bedrijven die zich vestigen aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan het woongebied, relatief hoge (beeld)kwaliteitseisen gesteld.

Het geheel van kwaliteitseisen en richtlijnen voor de kavelinrichting is vastgelegd in de nota "Beeldkwaliteit Zone Oost-Veluweweg".

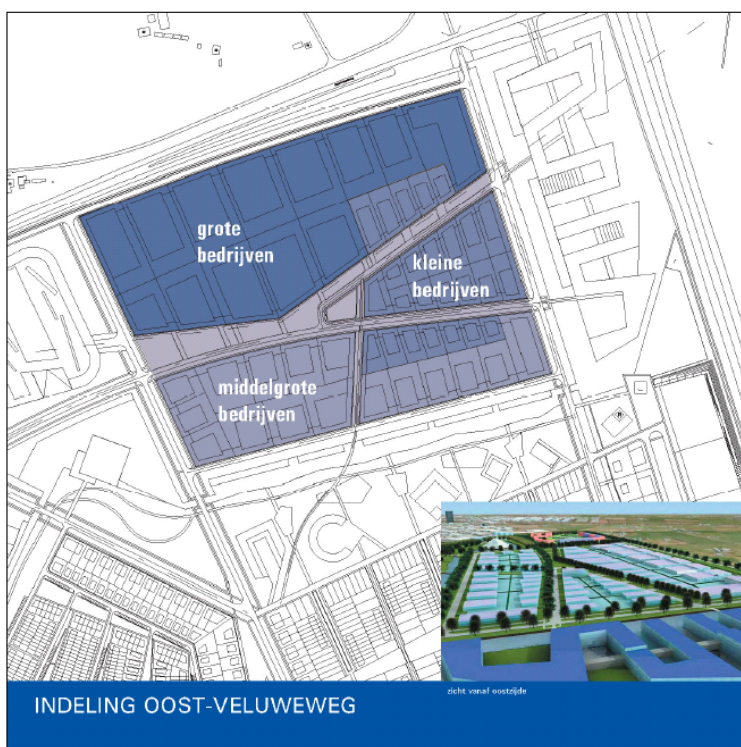
2.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Binnen het plangebied ligt een belangrijke, te handhaven transportleiding voor gezuiverd afvalwater (diameter circa 2,5 m). De ruimte boven de leiding mag over een breedte van 10 m niet worden bebouwd noch worden beplant met bomen. In het stedenbouwkundige plan is de leidingstrook verwerkt in de groen- en verkeersstructuur. Vanaf de rotonde in de Laan van de Leeuw is het plangebied ontsloten. De hoofdontsluitingsweg sluit aan op de oostelijke laan van Zuidbroek. Via deze route wordt ook de bedrijvenzone langs de A50 ontsloten. Deze structuurlijn vormt, samen met het bovengenoemde leidingentracé een opvallend dubbele wigvorm in het grondvlak van het plangebied.

De westelijke wig wordt ingevuld als 'open' groen (gras) met verspreid geplaatste bomen en boomgroepen. De groenstrook bovende RWZI-leiding zal tot de Noordkaap tevens fungeren als wadi. Vanaf de openbare weg zijn door de groenstrook inritten geprojecteerd ter ontsluiting van de bedrijfskavels ten noorden van de leidingstrook. Om te voorkomen dat de leiding door verkeer wordt beschadigd, moet deze ter plaatse van de inritten worden overkluisd door een zware betonnen beschermingsconstructie. Vanwege de hoge kosten van dergelijke constructies is het aantal inritten ter plaatse van de leiding zoveel mogelijk beperkt, onder andere door te kiezen voor één (gecombineerde) inrit per twee kavels.



figuur 3
bijzondere accenten Noordoostpoort



figuur 4
kavelindeling





Als gevolg van bovengenoemde structurering is het plangebied ingedeeld in een aantal vlakken van uit te geven bedrijfskavels. Hierin is een zonering aangebracht naar grootte van de kavels c.q. de te vestigen bedrijven. In het stedenbouwkundige plan worden betrekking tot de kavelgrootte drie categorieën onderscheiden, te weten:

- klein: < 2.000 m²
- middelgroot: 2.000 - 5.000 m²
- groot: > 5.000 - 10.000 m²

Iedere categorie krijgt binnen het plangebied een eigen plek: grote bedrijven direct langs de Oost-Veluweg, middelgrote bedrijven tussen de wig en de groenzone ten zuiden van het plangebied, en de kleine bedrijven geclusterd tussen de grote en middelgrote bedrijven. De situering van grote bedrijven langs de Oost-Veluweg sluit aan op het ordeningsprincipe van het bestaande bedrijvenpark Apeldoorn-Noord. Een belangrijke gedachte hierachter is dat de grote bedrijven eerder een representatieve buitenrand langs de Oost-Veluweg zullen vormen. Met kleinere bedrijven is dit doel moeilijker te bereiken, gelet op de veelheid van bedrijfsoorten in dit segment. De kavelgrootte-indeling (zie figuur 4) dient als leidraad bij de uitgifte van gronden, maar maakt geen deel uit van de voorschriften van dit uitwerkingsplan.

2.3 Karakter van bebouwing en beeldkwaliteit

Binnen het plangebied komt een modern gemengd bedrijvenpark tot stand, bedoeld voor bedrijven van verschillende aard en omvang. Gestreefd zal worden naar een zekere bundeling van bij elkaar passende bedrijven.

De bebouwing wordt voorts gekenmerkt door de typologie en de bouwhoogten, zoals die op reguliere bedrijvenparken gangbaar zijn. Voor de bouwhoogte betekent dit:

- aan de wegzijde fronten met kantoor en/of showroomfuncties in twee of drie bouwlagen (8 à 12 m).
- langs de Oost-Veluweg is een hoogte van 12 m toegestaan. In bijzondere gevallen is in deze zone een beperkte accentuering tot 16 m hoogte mogelijk (aan de wegzijde). De hoogte van de bijbehorende hallen of magazijnen is meestal beperkt tot 8 m, aangezien:
- binnen het overige deel van de bedrijfsbestemming de bouwhoogte maximaal 8 m

mag bedragen. Een vrijstelling tot 12 m hoogte is denkbaar mits dit in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en dit passend is in het stedenbouwkundige beeld. In het bijzonder geldt dit voor het bedrijfsgebouw op de kop van de driehoekige wig (met zicht op het groen).

- voor alle kavels geldt een minimum bouwhoogte van 8 m. In sommige situaties is de minimum bouwhoogte derhalve gelijk aan de maximum bouwhoogte die bij recht is toegestaan.

Kenmerkend is ook het beeld van vrijstaande bedrijfsgebouwen die ruim op de kavel staan, dat wil zeggen: met redelijke afstanden tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, afhankelijk de grootte van de bebouwbare kaveloppervlakte.

Qua typologie bestaan de bedrijfsgebouwen in principe uit eenvoudige doosvormen van 8 m hoog. Beperkte hoogteaccenten zijn mogelijk langs de Oost-Veluweg, zoals hiervoor aangegeven (zie ook figuur 5). In de architectonische uitwerking kunnen deze doosvormen worden verrijkt met insnijdingen, overkragingen e.d. Passende gevelinvullingen in relatie met de bedrijfsvoering zijn ook welkom (zie figuur 6).

Voor de gebouwen is een 'open' uitstraling naar de openbare weg door middel van overwegend transparante gevels kenmerkend. De hallen mogen ook transparant zijn maar zullen uit praktische overwegingen veelal meer gesloten zijn. De beoogde beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen wordt gekenmerkt door een (overwegend) lichte kleurstelling en transparantie naar de openbare weg.



figuur 6
referentiebeelden

Logo's, naamsaanduidingen en reclame-uitingen worden beschouwd als integraal onderdeel van het gebouw waarop zij worden aangebracht en moeten daarom met de gekozen architectuur overeenstemmen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan open belettering boven het gebruik van massieve borden.

Opgemerkt moet worden dat voorgaande beeldkwaliteitseisen niet in de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De Wet op de Ruimtelijke Ordening staat dat namelijk niet toe. In plaats daarvan zal het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit op andere manier worden geregistreerd, in dit geval via het BeeldkwaliteitsplanZone Oost-Veluweg en/of via privaatrechtelijke overeenkomsten.

Ten aanzien van de kantoren, kantines en sanitaire ruimten e.d. wordt opgemerkt dat deze qua vloeroppervlakte ondergeschikt moeten zijn aan de bedrijfsruimte. De voorgevel van de bebouwing dient tenminste 8 m vanaf de openbare weg te worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor voortuinen die bij voorkeur worden ingericht met groen, bomen, waterpartijen en/of kunst. Op die manier kan een aantrekkelijk

straatbeeld ontstaan.

Op de grenzen tussen openbaar en uitgeefbaar terrein worden hagen aangeplant, waarbij geldt dat aan de voorzijde alleen lage hagen zijn toegestaan. Eventueel gewenste hekwerken moeten tenminste 5 m achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst, zodat deze het straatbeeld niet verstoren. Om dezelfde reden mogen bouwwerken in de voortuin, zoals borden, niet hoger zijn dan 1,2 m en niet breder dan 1,8 m. Een publiekrechtelijke regeling in dit uitwerkingsplan is overigens niet goed mogelijk, aangezien hekken en borden in veel gevallen bouwvergunningvrij gebouwd mogen worden. Genoemde eisen worden daarom privaatrechtelijk geregeld.

Dat laatste geldt ook voor een ander uitgangspunt voor de inrichting, namelijk dat het hemelwater zo veel mogelijk op de eigen kavel moet worden vastgehouden. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld dakvegetaties, waterdoorlatende bestratingen, infiltratievoorzieningen of vijvers worden aangelegd. Overtollig hemelwater wordt bovengronds, dus op zichtbare wijze, afgevoerd naar de openbare ruimte. Voor een gedetailleerde beschrijving en nadere verbeelding van de beoogde bebouwingstypologie, architectuur en kavelinrichting wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan.

2.4 Verkeersstructuur

De bedrijvenparken Apeldoorn Noord 1 en Noord 2 worden ontsloten op de Oost-Veluweg. Primair gebeurt dit via de Laan van de Leeuw: een rotonde verdeelt het verkeer verder naar respectievelijk bedrijvenpark Noord 1, Noord 2 en het woongebied Het Mozaïek.

Ter hoogte van de Noordkaap is een in- en uitrit voor bedrijven van de Noordkaap zelf op de Oost-Veluweg geprojecteerd. Voor autoverkeer vanuit het overige gebied, alsmede de daarachter liggende woonwijk, wordt geen rechtstreekse ontsluiting via de Noordkaap mogelijk gemaakt, om sluipverkeer te voorkomen. Op dit moment is het voor autoverkeer mogelijk om via een tunnel onder de Oost-Veluweg de Beemte te bereiken. Met het wegvallen van agrarische gronden in Zuidbroek vervalt de primaire functie van deze verbinding. Op termijn zal de gemeente de verbinding dan ook voor autoverkeer laten vervallen; langzaam verkeer zal wel worden toegestaan.

De grotere bedrijven langs de Oost-Veluweg worden niet rechtstreeks daarop ontsloten, maar via een parallel daaraan lopende erftoegangsweg. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte dient de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormering te worden gerespecteerd.

De vigerende parkeernorm (Actualisatie Parkeernota, augustus 2004) voor reguliere bedrijven is 0,8 plaats per 100 m² bruto vloeroppervlak, waarvan 0,1 plaats beschikbaar dient te zijn voor bezoekers. Voor diverse andere functies gelden specifieke normen. Kenmerkend voor de bedrijvenzone is dat op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Het parkeren op eigen terrein gebeurt naast of achter de gebouwen. In de voortuin mag niet worden geparkeerd. Dit bevordert de totstandkoming van groene (niet-versteende) voortuinen.

Het gestelde inzake het parkeren geldt eveneens voor het laden en lossen. Er worden derhalve geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

Binnen Zuidbroek wordt een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer gerealiseerd. Dit netwerk valt gedeeltelijk samen met de routes voor het autoverkeer. Het utilitaire fietsnetwerk bestaat uit snelle en comfortabele verbindingen richting het centrum van Apeldoorn. Deze verbindingen komen tot stand via de parallelweg langs de Oost-Veluweg en de ten oosten van het plangebied gelegen fietsdoorstroomas 'As van Anklaar'. Ten aanzien van het recreatieve fietsnetwerk vormen de routes langs de Vellertzoom en over het gedeelte van de Zuidbroekseweg, dat in het plan behouden blijft, attractieve verbindingen richting het buitengebied ten noordoosten van de stad. Via de genoemde routes en de tunnel onder de Oost-Veluweg en de Beemterweg over de A50 is dit buitengebied te bereiken.

Het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2 zal tevens bereikbaar worden gemaakt via het openbaar vervoer (bus). Hiertoe wordt door aanpassing van de lijnen 8 en 9 vanuit Zevenhuizen, dan wel een nieuwe lijn, een route voorgesteld die minimaal via de Laan

van Zodiak en de Laan van de Kreeft zal gaan rijden.

Het terrein kan met de stadsdienst snel worden bereikt via de Oost-Veluweweg, maar ook via de woonwijk aangezien de As van Anklaar voor een groot deel specifiek naast de fiets alleen voor de bus toegankelijk zal zijn.

Qua dienstregeling wordt in combinatie met de woonwijk voorgesteld een 'gekanтелеde' dienstregeling toe te passen, die optimaal aansluit op het mobiliteitspatroon van bewoners en werkenden. In de ochtenduren zal de bus vanaf het station eerst naar het bedrijvenpark rijden en van daaruit via de woonwijk weer naar het station. Na het middaguur wordt dit omgedraaid.

Voorts hebben de werkenden van het bedrijvenpark de mogelijkheid om van de regionale buslijnen 95 en 294 gebruikt te maken, die halteert bij de hoek Laan van de Leeuw – Oost-Veluweweg. Deze regionale verbindingen bieden een snelle route naar station en de dorpen ten noorden van het plangebied. Afhankelijk van de vervoerspatronen van werkenden in met name de Noordkaap kan het noodzakelijk zijn een extra halte voor deze lijnen ter hoogte van de Noordkaap te realiseren.

In het gebied is een bedrijvenvereniging actief, onder meer op het gebied van mobiliteitsmanagement. Van bedrijven die zich in het plangebied, maar met name in de Noordkaap vestigen, wordt verwacht dat zij actief meewerken aan mobiliteitsmanagement in de vormen zoals deze binnen de gemeente Apeldoorn in de beleidsvorming zijn omschreven. Praktische voorbeelden hiervan zijn onder meer het geven van reisadviezen aan werkenden, stimuleren van carpoolen en alternatieven voor solo autogebruik zoals fiets en bus. Ten aanzien van goederenstromen wordt verwacht dat bewust wordt gekeken naar mogelijke bundeling van vervoersstromen, voor zover deze in het aanbod van de regio aanwezig is.

2.5 Inrichting openbaar gebied

De Oost-Veluweweg vormt de noordrand van het plangebied. Aan de kant van het bedrijvenpark wordt de weg begeleid met een rij laanbomen in een grasberm (extensief beheer) met daarachter een watergang die begeleid wordt met een voetpad en brede lage haag en op de achtergrond zicht op de bedrijfsgebouwen. Voor de openbare ruimte van Zuidbroek is een netwerk van lanen ontworpen. Ze doorsnijden alle deelgebieden en zorgen voor een goede oriëntatie in de wijk en een heldere structuur. Om het groene karakter van de lanen niet te verstoren, zijn er geen parkeerplaatsen in het profiel opgenomen. De lanen door het bedrijvenpark leggen de verbinding met het achterliggende woongebied.

Het wegprofiel van de lanen is als volgt: een 7,5 m rijweg van asfalt die opgesloten is in donkergrijze trottoirbanden waarna in het gras (intensief beheer), aan weerszijden van de laan, een dubbele rij eiken staat en vrijliggende voetpaden.

Het bedrijvenpark Noord 2 vormt de afronding van de gehele bedrijfszone langs de Oost-Veluweweg tot aan de Laan van Zevenhuizen. Het is van belang samenhang te creëren in de inrichting van de gehele openbare ruimte. De inrichtingsprincipes uit Apeldoorn-Noord 1 worden overgenomen (continuïteit), waarbij alleen de kleurstelling van de verharding voor een deel terughoudender wordt.

De ontsluitingswegen in dit gedeelte van het bedrijvenpark krijgen vanaf de rotonde in de Laan van de Leeuw een zelfde karakter als de Tweelingenlaan in het bedrijvenpark Noord 1, namelijk een rijweg van 7 m breed. Centraal in het gebied ligt een driehoekige ruimte, die een open karakter krijgt. De bomen worden in een los verband aangeplant. Deze plek kan dienen als ontmoetingsplek. Eén en ander moet nog verder worden uitgewerkt. In de noordelijke berm ligt, zoals eerder aangegeven, een RWZI-leiding. Deze berm zal gedeeltelijk worden verlaagd in de vorm van een wadi.

Een deel van de 'oude' Zuidbroeksweg is in het bedrijvenpark gehandhaafd en wordt getransformeerd tot fiets / voetpad. Het maakt deel uit van een route vanuit het woongebied, via het bedrijvenpark, naar De Beemte. Het fiets/voetpad krijgt een breedte van 3,5 m en wordt gelegd in klinkers, waarbij het bestaande profiel op de oorspronkelijke maaiveldhoogte wordt gehandhaafd evenals een aantal bestaande eiken. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een groene overgangszone naar het woongebied

(De Vellertzoom). De Vellertzoom is een groene waterrijke zone over een lengte van 1500 m met een gemiddelde breedte van 100 m en sluit aan op de groene structuur van Zevenhuizen.

De bestaande waterpartij op het bedrijvenpark Noord 1 wordt doorgetrokken richting A50 en loopt onder de snelweg door naar het Weteringsebroek. De groenzone krijgt aan de kant van de bedrijven een meer natuurlijk karakter met opgaande beplanting langs de oever. De ontwikkeling van riet en biezengroei wordt aan deze zijde gestimuleerd, mede ter bevordering van een goede waterkwaliteit.

Voor een verder gedetailleerde uitwerking van de openbare ruimte wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan. Hierin zijn de wegprofielen aangegeven. Er wordt ook nader ingegaan op de inritten, de hemelwaterafvoer, plaatsing van afvalcontainers, straatmeubilair etc.

2.5 MILIEUZONERING

Inleiding

In de nabijheid van het bedrijvenpark zijn woonruimten en andere milieuhindergevoelige functies aanwezig of geprojecteerd. Ter beperking van de milieuhinder voor deze functies is gekozen voor een inwaartse milieuzonering op het bedrijvenpark. Hierbij worden de toekomstige activiteiten op het bedrijventerrein gereguleerd, zodat de milieuhinder voor zowel bestaande als nieuwe woningen binnen de algemeen aanvaardbare planologische normen blijft.

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is in 2007 een herziene uitgave van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uitgebracht. Deze VNG-brochure kan worden gebruikt als hulpmiddel bij het opstellen van een systeem van milieuzonering in bestemmingsplannen. Gebruikmaking van de VNG-brochure, mits gemotiveerd, is inmiddels door vaste jurisprudentie aanvaard.

Echter, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidbroek is uitgegaan van de VNG-brochure, uitgave 2001. De wijzigingen in de VNG-brochure 2007, ten opzichte van de VNG-brochure 2001, betreffen met name (beperkte) wijzigingen in de lijst van bedrijfstypen. Daar waar dat noodzakelijk was zijn de richtafstanden per type bedrijfsactiviteit geactualiseerd en is per bedrijfsactiviteit een ruimere differentiatie aangebracht. Verder is het aantal referentiegebieden teruggebracht tot twee gebieden, te weten "rustige woonwijk" en "gemengd gebied".

Bij een volgende partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidbroek kan (en zal) daarin de bedrijvenlijst uit de brochure 2007 worden opgenomen. Vooruitlopend daarop wordt in deze toelichting inzicht geboden in de VNG-brochure 2007 en hoe deze voor het onderhavige plangebied wordt toegepast. De voorschriften van dit uitwerkingsplan moeten, gelet op de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zuidbroek, evenwel worden gebaseerd op de VNGbrochure 2001.

Afstanden

Bij milieuzonering in het bestemmingsplan legt men dusdanige afstanden (zones) vast tussen (vooraf vastgestelde) milieu belastende (bedrijven) en milieugevoelige (woningen) functies, dat de ruimtelijk relevante milieubelasting een maatschappelijk aanvaardbare invloed heeft op de omgeving. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf.

Aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering), zoals deze ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gehanteerd, is een Lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld.

De daarin opgenomen bedrijfstypen zijn gerubriceerd naar hoofdbedrijfsgroep (bijvoorbeeld industrie) en bedrijfsgroep (bijvoorbeeld Textielindustrie).

Per bedrijfstype/activiteit is voor ieder milieuaspect geur, stof, geluid, en gevaar de afstand aangegeven die in beginsel kan worden aangehouden tussen dat bedrijfstype en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- het betreft gemiddelde nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen;
- het gaat om woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer; het zogenaamde

basis omgevingstype;

- de richtafstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevel van een woning, dan wel de bestemmingsgrens van bestemming woondoeleinden.

De richtafstanden geven dus een indicatie van de potentiële milieubelasting die door een gemiddeld modern bedrijfstype wordt veroorzaakt. Dat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven. Deze afstanden zijn vastgesteld onder andere aan de hand van ervaringen en proeven uit de praktijk.

Milieucategorieën en zones

Overeenkomstig de grootst vermelde afstand op enig milieuaspect zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën 1 tot en met 6. In de VNG-brochure, uitgave 2007, is een verdere verdeling gemaakt van de aan te houden (hinder)afstanden over 10 categorieën:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

Opgemerkt wordt dat categorie 6 standaard betekent: nader te onderzoeken. Het betreft hier de zeer zware bedrijven, die overigens sporadisch in de lijst voorkomen.

De indices voor verkeer en visuele hinder

De milieuaspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- index 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Aanvankelijk, in eerder uitgaven van de brochure, waren er meer indices, zoals lucht, oppervlakte water, bodem en grondwater, maar die zijn als index geschrapt en slechts als aandachtspunt B (bodem), L (luchtverontreiniging), R (Risico) en V (Vuurwerk) teruggekomen in de kolom "opmerkingen". Een B of een L betekent dat in dat geval dit milieuaspect meer relevant is en mogelijk een verhoging van de grootste afstand noodzakelijk maakt. Opname van de D bij een bedrijfstype in de kolom bij de richtafstand van het hinderaspect. Het impliceert dat binnen het betreffende bedrijfstype een grotere mate van diversiteit geldt voor de individuele bedrijven, die zodanig relevant is dat dit extra aandacht rechtvaardigt.

Verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autoverkeer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpassing van bedrijven. Er zit een zeker subjectief element in. Evenwel kunnen zich in de praktijk situaties voordoen waarin het beslist gewenst is om gebruik te maken van deze indices.

Omgevingstypen

De brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, uitgave 2007, gaat uit van twee omgevingstypen, te weten "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Zoals hiervoor uiteengezet gaan de in deze brochure opgenomen "richtafstanden voor milieubelastende activiteiten" uit van richtafstanden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". In beginsel kan de bedrijven- en milieuzonering echter worden gehanteerd voor alle denkbare gevoelige en minder gevoelige omgevingstypen. Onder "rustige woonwijk" wordt ook begrepen 'rustig buitengebied'. De mate van gevoeligheid van zo'n gebied kan daarbij aanleiding zijn om af te wijken van de aangegeven richtafstanden. Daarom wordt er in de VNG-brochure ook uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca, (kleine) bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden

geschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype "gemengd gebied".

Het onderscheid in omgevingstypen biedt de mogelijkheid om rekening te houden met de specifieke milieugevoelige kwaliteiten van de omgeving bij het toepassen van de Lijst van bedrijven (dit sluit aan bij de ontwikkeling inzake Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid MIG).

Indien een bedrijf of bedrijventerrein aan verschillende omgevingstypen grenst, kan dit uitmonden in een complexer zoneringsmodel met een Lijst van (toegelaten) Bedrijfsactiviteiten waarin meerdere correcties zijn verwerkt. Voor sommige gemeenten is dit aanleiding om voor de gehele gemeenten beleid te ontwikkelen, waarin de gemeente wordt opgedeeld in verschillende milieukwaliteitsgebieden, vergelijkbaar met een verkeerskaart.

Volgens vaste jurisprudentie dient de milieuzonering met inachtneming van de feitelijke omgevingstypen gemotiveerd te worden opgesteld. In het bekende KB Maasoevers en het KB 1994 gemeente Nieuwegein werd het volgende gesteld:

"De in deze nota opgenomen basiszoneringslijst (lijst met richtafstanden) heeft een indicatief karakter en kan bij het opstellen van een ontwerpplan weliswaar als uitgangspunt dienen, doch niet zonder dat deze lijst van bedrijven en bedrijfstypen nader worden gezien in relatie tot de specifieke kenmerken van het desbetreffende plangebied en de omgeving zodanig wordt aangepast. De wijze van toepassing van de nota en mogelijke afwijkingen van de hierinneergelegde basisinformatie dienen nader te worden gemotiveerd." In het KB Brummen december 1992 stelde de Kroon, dat indien het aangrenzende gebied niet een rustige woonwijk is, de milieuzonering hierop moet worden aangepast. Met andere woorden, wanneer er geen sprake is van een "rustige woonwijk" maar van een ander omgevingstype kan niet zonder meer worden uitgegaan van (de richtafstanden uit) de VNG Lijst van Bedrijfstypen. De motivering van een gebiedskeuze is dus altijd vereist!

Aard van de bedrijven

Voor zover bedrijfsactiviteiten niet reeds zijn uitgesloten op grond van milieuplanologische overwegingen kunnen verdere beperkingen op grond van objectief bepaalde stedenbouwkundige en/of functionele motieven worden gesteld aan vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein.

Deze beperkingen hebben enerzijds betrekking op een algehele uitsluiting van bedrijfsactiviteiten die onder een bepaalde hoofdbedrijfsgroep of bedrijfsgroep zijn vermeld. Anderzijds hebben deze beperkingen betrekking op bepaalde bedrijfsactiviteiten, die genoemd zijn binnen een overigens toegestane (hoofd) bedrijfsgroep. De criteria die hierbij zijn aangelegd betreffen de aard en het stedenbouwkundig beeld van het aangrenzende woongebied en de aard van het bedrijventerrein in relatie tot de omgeving. Zo zijn visserij- en visteeltbedrijven of bosbouw niet het type bedrijvigheid dat je midden in Apeldoorn zou zoeken. Ook horen maatschappelijke voorzieningen in beginsel niet thuis op het bedrijventerrein. Een dergelijke 'opschoning' van de bedrijvenlijst heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Zuidbroek. Nogmaals wordt opgemerkt dat de in dat plan opgenomen bedrijvenlijst de basis vormt voor de onderhavige uitwerkingsregeling.

Motivering omgevingstypen en correctiestappen

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het geprojecteerde woongebied van Zuidbroek. Dit woongebied is te beschouwen als "rustige woonwijk".

Aan de westzijde van het plangebied zijn, langs een nieuwe wijkontsluitingsweg, gemengde functies geprojecteerd, waarbij behalve woningen ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel zullen worden gebouwd. Deze omgeving kan het best worden getypeerd als "gemengd gebied".

Ten noorden van het plangebied loopt een drukke invalsweg, de Oost-Veluweweg, met aan de andere zijde daarvan landelijk (agrarisch) gebied met enkele woningen. Aangezien dit gebied direct begrensd wordt door de Oost Veluweweg, als zijnde een belangrijke hoofdontsluiting van Apeldoorn kan ook aan deze zijde te worden uitgegaan van "gemengd gebied".

Aan de oostzijde van het plangebied zijn uitsluitend bedrijven en kantoren geprojecteerd die grenzen aan de A50. Vanuit deze zijde behoeft geen milieuzonering c.q. correctie

plaats te vinden.

Nu er niet overal behoeft te worden uitgegaan van een "rustige woonwijk" kan er ten aanzien van hinderaspecten in bepaalde situaties een correctie plaatsvinden. De vraag is alleen of deze correctie voor alle hinderaspecten moet worden uitgevoerd.

In de VNG-brochure 2007 wordt aangegeven dat er voor wat betreft de typering "gemengd gebied" op alle hinderaspecten, met uitzondering van "gevaar", met één afstandsstap kan worden gecorrigeerd ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". De gemeente Apeldoorn is er echter een voorstander van om per hinderaspect te kijken of er met één afstandsstap kan worden gecorrigeerd en dit dan ook nader te motiveren. Dit was ook de voorgestane werkwijze van de VNG-brochure van 2001, alleen vonden volgens de VNG veel gemeenten dit te bewerkelijk c.q. te ingewikkeld en is gekozen in de brochure 2001 voor vereenvoudiging.

Voor wat betreft de zonering van het bedrijventerrein is er voor gekozen om alleen voor het hinderaspect 'geluid' een correctie van maximaal één stap toe te passen, omdat er in het gebied potentieel meer geluid aanwezig is dan bij een rustige woonwijk.

In dit kader is, in schema uitgezet, het volgende overwogen:

zijde	functies	omgevingstype	correctiestap	toelichting
zuidzijde	water, wonen	rustige woonwijk	nee	correctie niet aanvaardbaar
westzijde	drukke weg, wonen, voorzieningen, kantoren e.d.	gemengd gebied	Ja	één correctiestap t.a.v. aspect geluid aanvaardbaar (*)
noordzijde	drukke weg, agrarisch gebied, wonen	gemengd gebied	ja	één correctiestap t.a.v. aspect geluid aanvaardbaar (*)
oostzijde	water, bedrijven	n.v.t.	n.v.t.	zonering c.q. correctie niet noodzakelijk, betreft geen gevoelig gebied

(*) met dien verstande dat correctie niet toelaatbaar is indien dit leidt tot vestiging van bedrijven uit milieucategorie 4.2. zoals bedoeld in de VNG-brochure 2007, gelet op de reikwijdte van (de uitwerkingsregels van) het bestemmingsplan Zuidbroek.

Om in de voorschriften en de plankaart rechtszeker tot uitdrukking te laten komen dat ten aanzien van milieucategorie 3.2. alleen aan de west- en noordzijde op het aspect geluid mag worden gecorrigeerd (want: gemengd gebied) en uitdrukkelijk niet aan de zuidzijde (want: rustige woonwijk) is gekozen voor twee verschillende corresponderende zoneaanduidingen, te weten zone 3b (corrigeren niet aanvaardbaar) en zone 3c (corrigeren aanvaardbaar). Voor de goede orde: zone 3a correspondeert uitsluitend met de milieucategorie 3.1 (corrigeren aanvaardbaar). In het vervolg van deze paragraaf wordt de zonering op de plankaart overigens nog nader toegelicht.

Opmerking: ten aanzien van de overige hinderaspecten zijn geen correcties uitgevoerd en wordt aangesloten bij de basiszonering ten opzichte van een "rustige woonwijk".

Zonering op de plankaart

Vanaf de omliggende milieuhindergevoelige functies (woningen, gemengde bebouwing) zijn in de richting van het bedrijventerrein zonegrenzen c.q.-lijnen getrokken van 10 m, 30 m, 50 m, 100 m en 200 m. Het gebied binnen de lijnen wordt een milieuzone genoemd. Uitgangspunt is dat een milieugevoelige functie slechts maatschappelijk aanvaardbare hinder ondervindt van de verschillende hinderaspecten.

Nu is het ten aanzien van dit uitwerkingsplan zo dat de afstand van het bedrijventerrein tot de milieuhindergevoelige functies aan alle zijden in elk geval meer dan 50 m bedraagt. Dit betekent dat milieuzone 1 geheel buiten de plangrens van het bedrijventerrein ligt en derhalve slechts denkbeeldig bestaat. De lijn van 10 m behoeft daarom niet op de plankaart hoeft te worden vermeld.

De eerste milieuzone die binnen de plangrens ligt is zone 2, aan de westzijde van het plangebied. Daarachter liggen de milieuzones 3a 3b, 3c en 4; de laatste met een maximale hinderafstand van 200 m.

Bedrijfsactiviteiten vanaf milieucategorie 4.2 zijn, zoals hiervoor vermeld, reeds in het bestemmingsplan uitgesloten.

Samenvattend resulteren de hiervoor beschreven overwegingen in de volgende milieuzoneringsregeling op basis van de VNGbrochure 2007. Hierbij is tevens is aangegeven hoe deze regeling kan worden 'terugvertaald' naar de VNG-brochure 2001 en waarop de voorschriften van het onderhavige uitwerkingsplan (conform de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan) zijn gebaseerd.

Milieuzone op de plankaart	Corresponderende zoneringsregeling	
	<i>volgens VNG-brochure 2007</i>	<i>volgens VNG-brochure 2001(*)</i>
zone 2	max. milieucategorie 2. (max. milieucategorie 3.1. bij correctie op geluid)	max. milieucategorie 2 (dan wel milieucategorie 3 met grootste afstand van 50 m op geluid)
zone 3a	max. milieucategorie 3.1. (max. milieucategorie 3.2 bij correctie op geluid)	max. milieucategorie 3 met grootste afstand van 50 m (dan wel milieucategorie 3 met grootste afstand van 100 m op geluid)
zone 3b	max. milieucategorie 3.2. (geen correctie op geluid mogelijk)	max. milieucategorie 3
zone 3c	max. milieucategorie 3.2. (max. milieucategorie 4.1. bij correctie op geluid)	max. milieucategorie 3 (dan wel milieucategorie 4 met grootste afstand van 200 m op geluid)
zone 4	max. milieucategorie 4.1. (geen correctie op geluid mogelijk)	max. milieucategorie 4 met grootste afstand van 200 m)

(*) zoals gehanteerd in de planvoorschriften.

3 JURIDISCHE REGELING

3.1 Planopzet

Dit uitwerkingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Behalve uit deze toelichting bestaat het plan uit de volgende onderdelen:

Plankaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:2.000. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

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 het gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.

Dit uitwerkingsplan behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Zuidbroek. In juridisch opzicht maakt het onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit uitwerkingsplan alleen de uitgewerkte bestemmingsvoorschriften, alsmede enkele noodzakelijke aanvullende voorschriften. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan Zuidbroek te worden betrokken.

3.2 Toelichting per artikel

Artikel 1.1: Begripsbepalingen

Dit artikel bevat omschrijving van de begrippen plan, plankaart en bestemmingsplan.

Artikel 2.1: Bedrijfsdoeleinden 1

De bestemming heeft betrekking op de als bedrijvenpark uitteefbare gronden binnen het plangebied. Vanwege de ligging nabij het (nieuwe) woongebied Zuidbroek en nabij enkele woningen ten noorden van de Oost-Veluweg, bevat de doeleindenomschrijving (lid 1) een adequate milieuzonering, die voorkomt dat de woningen aan onevenredige milieuhinder blootgesteld worden. In paragraaf 3.3 is reeds uitgebreid op de toegepaste milieuzonering ingegaan.

Lid 2 sluit bepaalde categorieën van bedrijven uit, die om milieuhygiënische dan wel planologische redenen niet gewenst zijn. Het gaat hierbij om sterk geluidhinderlijke en risicovolle bedrijven, verkooppunten voor motorbrandstoffen en de meeste detailhandelsbedrijven. Tevens worden woonwagens- en/of bedrijfswoningen expliciet uitgesloten.

In de bouwvoorschriften (lid 3) is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend buiten (oftewel achter) de representatieve zone op de kaart gebouwd mogen worden. Voor bouwwerken binnen deze representatieve zone gelden bovendien verdergaande beperkingen dan voor bouwwerken elders op het bouwperceel. Daarnaast bevat lid 3 een differentiatie van de maximum bouwhoogte. Daartoe is een aanduiding *Hogere bebouwing* op de plankaart aangegeven. Tevens is aangegeven welke minimale afstanden van de bebouwing tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen in acht moet worden genomen. De minimum bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt altijd 8 m.

De leden 4 en 5 bevatten enkele vrijstellingsbevoegdheden, waarmee een enigszins flexibele toepassing van het plan mogelijk wordt. Uiteraard vallen alle vrijstellingsbevoegdheden binnen het kader van de uit te werken bestemming (doeleindenomschrijving, uitwerkingsregels).

Lid 6 bevat een specifieke gebruiksbepaling, in aanvulling op de algemene gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Lid 7 tenslotte maakt het mogelijk de regeling inzake de milieuzonering te wijzigen, indien de feitelijke planologische situatie dat mogelijk maakt. Bijvoorbeeld wanneer afstanden tot woonfuncties in werkelijkheid groter zijn dan de afstanden waarvan oorspronkelijk is uitgegaan.

Artikel 3.1: Slotbepaling

Dit artikel geeft de naam aan waaronder dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald.

4 VERANTWOORDING UITWERKING

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

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn hierna cursief vermeldt. 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 "Bedrijfsdoeleinden - 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. de inrichting dient qua milieuzonering te voldoen aan de volgende uitgangspunten, onder verwijzing naar de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 "Lijst van toegelaten bedrijfstypen":

- 1. de afstand tussen milieugevoelige functies, waaronder het wonen, tot bedrijfsactiviteiten vallend in milieucategorie 2 dient tenminste 30 m te bedragen;*
- 2. de afstand tussen milieugevoelige functies, waaronder het wonen, tot bedrijfsactiviteiten vallend in milieucategorie 3, dient tenminste 50 m respectievelijk 100 m te bedragen, afhankelijk van de in bijlage 2 vermelde grootste afstand;*
- 3. de afstand tussen milieugevoelige functies, waaronder het wonen, tot bedrijfsactiviteiten vallend in milieucategorie 4, dient tenminste 200 m te bedragen;*
- 4. van het bepaalde onder 1 t/m 3 kan slechts worden afgeweken indien door het nemen van maatregelen dan wel vanwege de feitelijke bedrijfsvoering een kleinere afstand planologisch aanvaardbaar is;*

Een regeling conform de uitwerkingsregel is opgenomen. De regeling sluit tevens aan op de milieuzoneringsregeling binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden uit het bestemmingsplan, maar is verder gedifferentieerd.

b. een tuincentrum of bouwmarkt is alleen toegestaan voor zover dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau;

Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging is ervoor gekozen de vestiging van een tuincentrum of bouwmarkt mogelijk te maken door middel van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid, waarbij het niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau als criterium is opgenomen.

c. de hoogte van gebouwen mag maximaal 12 m bedragen binnen de zone 'Hogere bebouwing' langs de Oost- Veluweweg, met dien verstande dat voor een oppervlakte van maximaal 10% van het bestemmingsvlak een hoogte van maximaal 16 m is toegestaan. In het resterende deel van het plangebied is een hoogte van maximaal 8 m toegestaan. Een uitzondering tot maximaal 12 m (middels vrijstelling) is denkbaar mits dit in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en dit passend is in het beoogde stedenbouwkundige beeld.

Aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.

d. Burgemeester en wethouders kunnen in de uitwerking een regeling tot het stellen van nadere eisen opnemen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, een en ander met het oog op:

- 1. het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;*
- 2. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;*
- 3. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
- 4. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing;*

Een regeling conform de uitwerkingsregel is opgenomen.

e. bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als

omschreven in artikel 4.6, lid 2.

De procedure zal conform de uitwerkingsregel worden gevolgd.