

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.

Toelichting

behorende bij de 1^e partiële herziening Vleugelschool/sporthal van het bestemmingsplan Zuidbroek.

figuur 1: ligging en situering herziening zuidbroek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 27 april 2006 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn het bestemmingsplan "Zuidbroek" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van circa 3.500 woningen (met een reservecapaciteit tot circa 3700 woningen), een uitbreiding van het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord met circa 65 hectare, een groot park van circa 30 hectare als belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur "De Groene Mal" in Zuidbroek en een voorzieningencentrum (Het Kristal) waarin onder andere ook ruimte is voor een tweetal basisscholen.

Na de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan Zuidbroek is, vanwege de zeer grote omvang van de beoogde basisscholen in Het Kristal, de beslissing genomen om op een tweede locatie scholen voor basisonderwijs te realiseren. De twee scholen op deze tweede locatie vormen, samen met een kinderdagverblijf, een zogenaamde "Vleugelschool", die landschappelijk is ingepast in de Vellertzoom. Tevens wordt op het nabij gelegen bedrijventerrein Apeldoorn Noord II – zone Oost-Veluweweg een nieuwe sporthal gerealiseerd, die onder meer als gymnastiekfaciliteit voor de genoemde twee basisscholen zal dienen.

Ondanks dat het bestemmingsplan Zuidbroek weliswaar voorziet in de mogelijkheden voor basisonderwijs buiten Het Kristal, namelijk binnen de uit te werken woonbestemming, voorziet het bestemmingsplan niet in de mogelijkheid voor basisonderwijs en sport op de beoogde locaties, namelijk binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen respectievelijk Bedrijventerrein. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen bieden hiervoor geen soelaas. Dit betekent dat het bestemmingsplan partieel moet worden herzien.

Tenslotte bevat deze herziening een juridisch-technisch herziening van de in het plan opgenomen binnenplanse anticipatieregeling. Tot nu geldt er bij uit te werken bestemmingen een voorlopig bouwverbod tot het moment er een rechtsgeldig uitwerkingsplan is. Dit bouwverbod kan worden doorbroken op moment er een bouwplan is dat in overeenstemming is met het (voor)ontwerp uitwerkingsplan. Op moment dat een ontwikkelende partij komt met een bouwplan dat past binnen het uitwerkingsplan, levert de huidige regeling een vrij directe bouwtitel op zonder dat er garantie is dat de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling zijn gedekt door middel van een exploitatieovereenkomst. Door het toevoegen van de nadere eis dat de realisatie van het bouwplan moet passen binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Zuidbroek, wordt het risico dat het plan niet langer uitvoerbaar is weggenomen. De aanpassing is alleen noodzakelijk binnen de bestemmingen Woondoeleinden, uit te werken en de bestemming Gemengde doeleinden, uit te werken. De bestemming bedrijventerrein is reeds uitgewerkt en onherroepelijk.

Het onderhavige document bevat de toelichting en de planregels van deze herziening. Bij deze herziening behoort een kaartbeeld, voorheen plankaart genoemd, maar dat op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening formeel moet worden omschreven als geometrische plaatsbepaling.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van de partiële herziening bestaat uit twee locaties. Figuur 1 toont de situatie en begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het bestemmingsplan Zuidbroek, vastgesteld op 26 april 2006, met nummer 214302, het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied van de onderhavige herziening binnen het bestemmingsplan is aangegeven in figuur 2. Verder is voor een deel van het plangebied een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit betreft het uitwerkingsplan Zuidbroek, 3e uitwerking bedrijventerrein Apeldoorn-Noord 2, zone Oost-Veluweweg.

Figuur 2: ligging plangebied binnen bestemmingsplan

1.4 Opzet van de toelichting

Hoofdstuk 2 behandelt het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Apeldoorn. Binnen deze randvoorwaarden is het bestemmingsplan Zuidbroek tot stand gekomen. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van de inhoud van dit bestemmingsplan. De hoofdlijnen van het bestemmingsplan Zuidbroek worden met deze herziening niet gewijzigd. De Vleugelschool en de sporthal worden op een zo goed mogelijke manier ingepast in het plan voor Zuidbroek. De plannen voor de Vleugelschool en de sporthal staan verwoord in hoofdstuk 4. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de specifieke en milieutechnische randvoorwaarden van beide projecten beschreven, die de uitvoerbaarheid van de plannen bepalen. Daarna volgt in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische opbouw van deze herziening. In hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van het bestuurlijk overleg met diverse relevante instanties. Na hoofdstuk 6 is, als bijlage bij de toelichting, het milieuonderzoek en -advies opgenomen dat ten behoeve van dit plan is opgesteld. Na de bijlage volgt de staat van wijzigingen c.q. de planregeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, die onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geldt als structuurvisie op rijksniveau, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

2.2 Streekplan Gelderland 2005

Het *Streekplan Gelderland 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005) is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Naast het generieke beleid – het beleid dat geldt voor de gehele provincie – wordt in het streekplan dan ook uitvoerig ingegaan op het regiospecifieke beleid.

Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken". Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft met name de volgende doelen:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de gemeenten – samenwerkend in regio's – voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw-)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

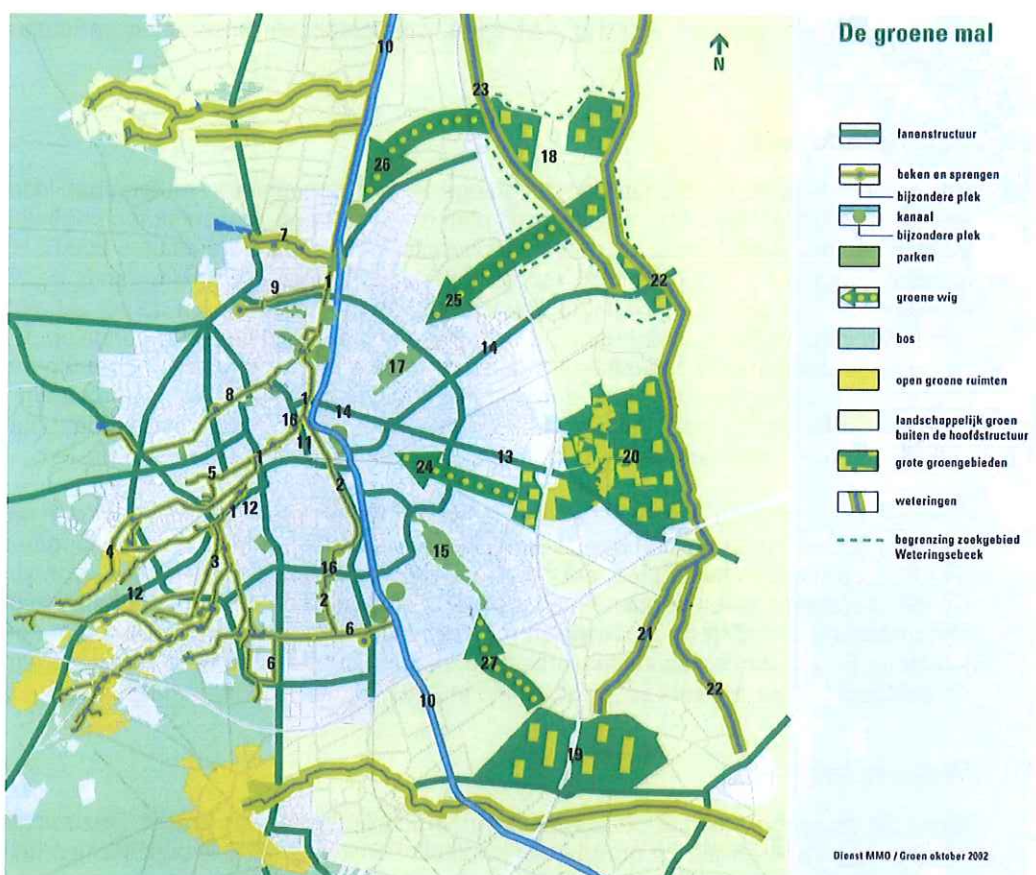
De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. Uitgangspunt is om bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen te realiseren die nodig zijn om een goede sociaal-culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen. Functies moeten zo worden gesitueerd ten opzichte van aanwezige voorzieningen dat deze bereikbaar zijn en er voldoende draagvlak voor blijft bestaan. Met name wordt gestreefd naar bundeling van functies, bijvoorbeeld op basis van bereikbaarheid in netwerken. Als sprekend voorbeeld wordt de bundeling van scholen en sportaccommodaties aangehaald.

Figuur 3: structuurplankaart

In het structuurplan is Zuidbroek aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningen en bedrijven. Zuidbroek heeft als opgave onder meer het voldoen aan de behoefte aan landelijk wonen in en aan het landschap. De groene wig richting het IJssellandschap speelt hierin een belangrijke rol.

2.4 De Groene Mal

Het gemeentelijk groenbeleid is neergelegd in de Groene Mal (oktober 2002), dat het groene kader is waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen. Door middel van de Groene Mal wil Apeldoorn zich profileren als groene stad, waar het goed wonen en werken is: meer vulling, differentiatie en contrast in de stad is best, maar dan wel met behoud van de groene identiteit die Apeldoorn tot een gewilde vestigingsstad maakt. Deze identiteit moet duurzaam worden gegarandeerd.



Figuur 4: kaart Groene Mal

De Groene Mal richt zich bij de ontwikkeling van deze gebieden expliciet op zeven belangrijke groene structuren in de stad. Dit zijn de beken, de sprengen, de kanaalzone, de lanen, de parken, de grote groengebieden en de groene wiggen. Voor Zuidbroek is een groene wig voorzien, die de nieuwbouwlocatie doorkruist. Deze groene wig sluit in het westen aan op het Mheenpark in Zevenhuizen en in het oosten op het in ontwikkeling zijnde groengebied Weteringse Broek.

2.5 Programma Complete Wijken

Apeldoorn streeft naar complete wijken. Het programma Complete Wijken, dat in maart 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld, is complementair aan de ambities van de stad om zijn regionale positie waar te maken en stedelijke projecten als Orpheus, Omnisport en de stationsomgeving te realiseren. De basisgedachte is dat de stedelijke ambities hand in hand moeten gaan met een kwalitatief goede leefomgeving in de wijken en dorpen. Het is een programma waarin de menselijke maat centraal staat; het gaat onder andere om de nabijheid van winkels, speelplaatsen, scholen, huisartsen, et cetera.

In de moderne vormgeving van de Complete Wijk neemt slim combineren een belangrijke plaats in. Het "stenen stapelen" en het sociale wijkproces gaan hand in hand. Vaak gaat het om het bundelen van woonvormen, functies en voorzieningen, waaronder scholen, teneinde voldoende draagvlak te verkrijgen. Ook wordt de fysieke vernieuwing en clustering van voorzieningen benut als katalysator voor de vernieuwing van het aanbod van zorg en dienstverlening door de instellingen, gericht op uiteenlopende doelgroepen. De bouwstenen van het programma Complete Wijken zijn: gevarieerd wonen, vermaatschappelijking van de zorg (woonzorgcirkels, netwerk van voorzieningen), ontmoeten en ontspannen en integraal wijkbeheer.

2.6 Verkeersbeleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleidsplan *Wat ons Beweegt* (juli 1997). Als vervolg op dit plan is in 1999 een *Verkeerskaart* opgesteld, die in 2004 is geactualiseerd onder de naam *Actualisatie Verkeerskaart* (augustus 2004). Hierin zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid opgenomen. Doel ervan is de beperking van de groei van de automobiliteit ten gunste van de leefomgeving en de bereikbaarheid. Dit wordt bereikt door het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdwegen te bundelen. De functie van de hoofdwegen is het bereikbaar houden van de bedrijventerreinen en de binnenstad en het bundelen van het autoverkeer, zodat de tussenliggende verblijfsgebieden autoluw kunnen worden. Onder dit net van hoofdwegen liggen de woonstraten, waar leefbaarheid het belangrijkst is. In deze verblijfsgebieden is de maximumsnelheid 30 kilometer per uur.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren is in de Verkeerskaart gekozen voor een radiaal net van doorstroommassen tussen woonwijken en de binnenstad. Onder de doorstroommassen ligt een net van primaire fietsroutes, die de woonwijken onderling en met de bedrijven verbinden. Op de doorstroommassen kunnen fietsers ongestoord, veilig en comfortabel doorfietsen. Doorstroommassen verbinden de woonwijken met de binnenstad; er is dus sprake van een radiale structuur. De doorstroommassen zal fietsers aantrekken en bundelt als het ware de fietsstromen. In de deelnota Langzaam verkeer, vastgesteld in 2001, zijn de doorstroommassen aangegeven.

2.7 Waterbeleid

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn heeft tot doel oppervlaktewater en grondwater kwalitatief en kwantitatief te beschermen en verbeteren. De richtlijn volgt de stroomgebiedsbenadering.

De hoofddoelen van de Kaderrichtlijn zijn:

- het bereiken van een goede chemische en ecologische kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- het realiseren van een forse vermindering van lozingen en emissies naar het oppervlaktewater van stoffen die het milieu schaden;
- het bewerkstelligen van een aanzienlijke vermindering van huidige en toekomstige verontreiniging van grondwater.

De lidstaten van de Europese Unie hebben de wettelijke plicht om de kaderrichtlijn in hun wetgeving vast te leggen en te laten doorwerken in hun plannen. De doelen chemisch en ecologisch moeten in 2015 voor alle waterlichamen gehaald zijn. In 2009 moeten de te bereiken resultaten vastgelegd zijn in een Stroomgebiedbeheersplan.

Naar aanleiding van de extreem hoge waterstanden op de grote rivieren in 1993 en 1995 en de wateroverlast door extreme neerslag in 1998, is in 1999 de Commissie Waterbeheer 21^e Eeuw ingesteld. Het advies van deze commissie is overgenomen in het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", dat drie belangrijke onderdelen heeft:

1. Waterbeleid moet worden gebaseerd op de stroomgebiedsbenadering.
2. De watertoets en de waterparagraaf zijn verplichte onderdelen van ruimtelijke planprocedures en ruimtelijke plannen.
3. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is leidraad bij de keuze van maatregelen, waarbij:
 - a. gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast wordt gehouden;
 - b. neerslagwater zo veel mogelijk in het eigen gebied wordt geborgen;
 - c. alleen overtollig water (zo traag mogelijk) afgevoerd wordt.

Ter uitvoering van het kabinetsstandpunt is medio 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Uitvoering van het akkoord moet er toe leiden dat het watersysteem in 2015 op orde is.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009 (2004). Uitgangspunt van dit plan is om in 2030 is het waterbeheer volledig op orde te hebben. Het Waterhuishoudingsplan dient om te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. Het beleid gericht op specifieke functies zorgt ervoor dat de bijzondere vereisten van het watersysteem ter plaatse afgestemd worden op die functie. Een van de onderscheiden functies is het stedelijk gebied. Deze functie heeft betrekking op alle bebouwde kommen in Gelderland, waar de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht moeten zijn op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor het herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een norm van eens in de 100 jaar. Nieuw stedelijk gebied kan alleen ontwikkeld worden als grondwateroverlast wordt voorkomen zonder daarmee waterhuishoudkundige problemen in het stroomgebied te veroorzaken. Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn gebiedseigen water vast te houden. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkeling, herinrichting en herstructurering dient waterneutraal te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen. Een van de sleutelprojecten die de provincie in het Waterhuishoudingsplan heeft geformuleerd is het realiseren van beekherstel in en rond de stad Apeldoorn.

In 2005 is "Werken aan water", het Apeldoorns waterplan 2005 - 2015, vastgesteld. Het waterplan beschrijft de visie van de Apeldoornse waterpartners Vitens, Waterschap Veluwe en gemeente op water in de stad en de dorpen. Het plan stelt de kaders voor het onderhoud en voor toekomstige plannen met water. Tevens dient het plan als basis voor communicatie en als toetsingskader voor de watertoets.

De hoofdlijnen van het waterplan zijn:

- afkoppelen en bergen
Bij herontwikkeling, herinrichting en herstructurering zal het verhard oppervlak in het stedelijk gebied zoveel mogelijk afgekoppeld worden om het watersysteem op orde te krijgen. Ten westen van het Apeldoorns Kanaal wordt het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden in een groenzone naast iedere beek. Ten oosten van het kanaal wordt het regenwater in de vijvers geborgen.
- herstel van beken en sprengen
Het beken- en sprengensysteem in het stedelijk gebied van de stad en de dorpen wordt hersteld. De naast de beek liggende waterbergingen krijgen ook een recreatieve functie voor wandelaars en fietsers. De cultuurhistorische waarde van de beken wordt hersteld en de hoge natuurwaarde wordt beschermd. Het sprengenwater wordt verzameld in de Grift en kan ten noorden van Apeldoorn geïnfiltreerd worden op de Veluwe voor drinkwaterbereiding.
- saneren en beheersen van verontreinigd diep grondwater
Het verontreinigde diepe grondwater wordt gesaneerd en beheerst. Dit water, samen met grondwater dat vrijkomt bij het bestrijden van wateroverlast, wordt zo veel mogelijk uitgenut. De prioriteitsvolgorde daarbij is: eerst aanwenden voor duurzame energie, vervolgens als voeding naar de beken, daarna naar het kanaal, en tot slot is het bestemd voor infiltratie voor de drinkwaterbereiding. Hiertoe wordt een grondwaterbank in het leven geroepen.

2.8 Duurzaamheidsbeleid

De uitgangspunten van duurzame ontwikkeling binnen de gemeente Apeldoorn zijn vastgelegd in de nota's "Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel" (DAF-nota) en "Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier", in de Woonvisie 2010, in het MOP 2005-2009 en in diverse collegebesluiten, waaronder die over het BANS-klimaatprogramma. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Een belangrijk uitgangspunt bij deze duurzame ontwikkeling vormt het besluit van de gemeenteraad om als stad energieneutraal te zijn in 2020.

Bij de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid wordt onder andere gestreefd naar een optimale energie-infrastructuur, waarbij duurzame bronnen als wind- en zonne-energie en bodemwarmte zoveel mogelijk worden benut. Daarnaast worden nieuwe energiebesparende technieken ingezet. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap, ondermeer door het vasthouden van (regen-)water in het stedelijk gebied, is eveneens van belang.

Naast deze beleidsdoelstellingen die een kwaliteitverhoging op korte en lange termijn dienen te bevorderen, worden in de DAF-nota ook instrumenten aangegeven waarmee kan worden gewerkt. Ook wordt beschreven hoe het beleid intern en extern kan worden gerealiseerd. De uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer zijn vastgelegd in de in 2005 vastgestelde nota "Werken aan water; Apeldoorns waterplan 2005-2015". Dit waterplan zal ook als basis dienen voor de voor veel ruimtelijke projecten wettelijk verplichte watertoets.

In het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd met betrekking tot energie en binnenmilieu, zoals de energieprestatienormering. Andere wettelijke instrumenten zijn de Wet milieubeheer en de Bouwverordening. Maatregelen die een duidelijke relatie hebben met ruimtelijke ordening, zoals dichtheden, zongerichte oriëntatie van kavels en de hoeveelheden groen, open water en verhard oppervlak, kunnen worden opgenomen in bestemmingsplannen. De ambities van de gemeente Apeldoorn reiken echter verder dan het wettelijke vangnet. Op grond van doelstellingen uit het Gelders Milieubeleidsplan (GMP) en het Gelderse Grote Steden Ontwikkelingsbeleid (GSO) heeft de provincie met gemeenten, waaronder Apeldoorn, afspraken gemaakt over duurzaamheid. Voor de realisatie van de gemeentelijke ambities en voor het nakomen van de afspraken met de provincie is aanvullend instrumentarium ontwikkeld. Van zowel gemeentelijke als externe partijen wordt verwacht dat zij volop medewerking verlenen aan het realiseren van deze ambities. In veel gevallen zijn door innovatieve oplossingen win-win situaties mogelijk.

2.9 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing. Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juli 2004 de kadernota "Over welstand geschreven" vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

3 BESTEMMINGSPLAN ZUIDBROEK

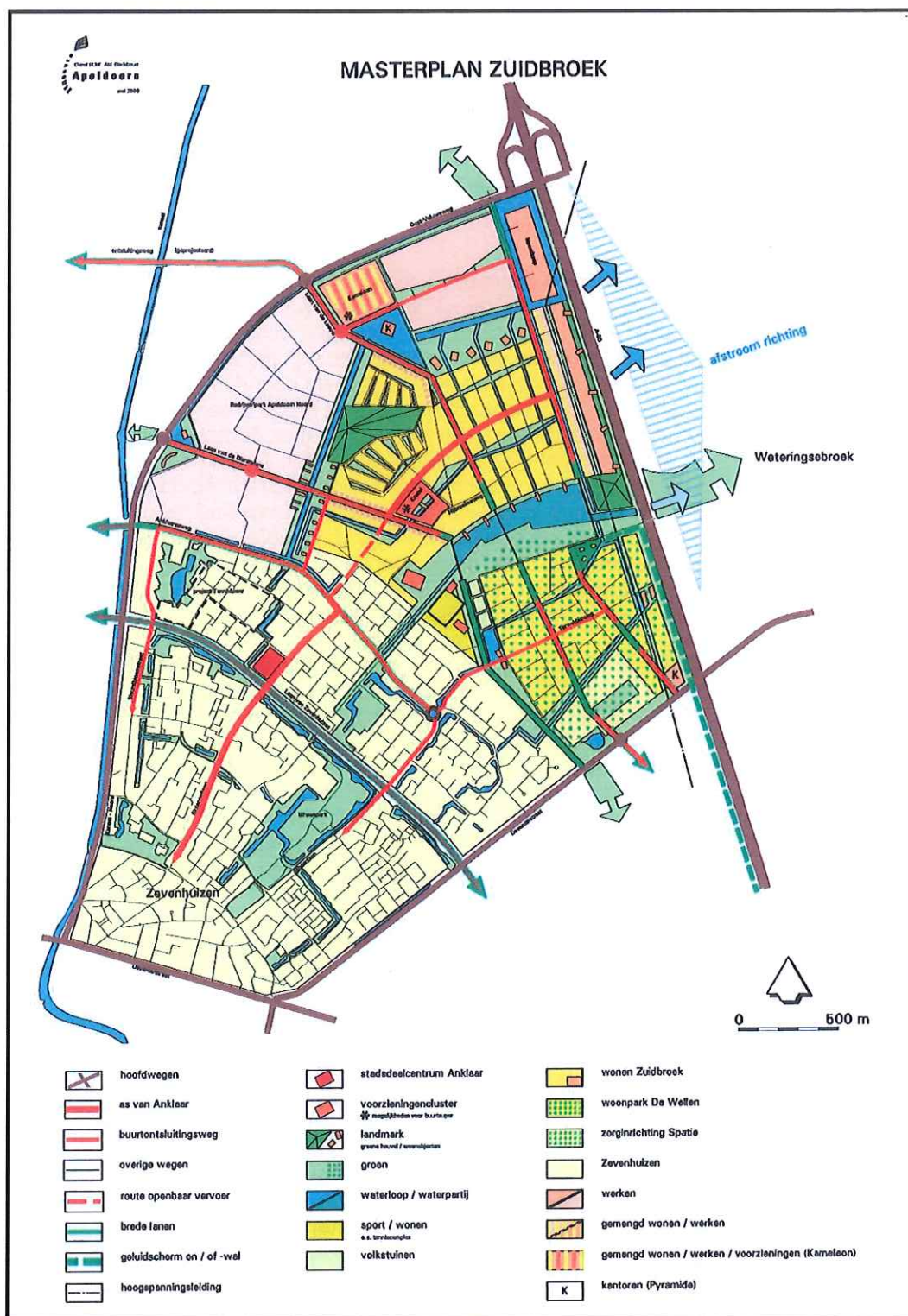
Zoals beschreven in de inleiding, betreft dit plan een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidbroek ten behoeve van de ontwikkeling van een Vleugelschool en een sporthal. Het bestemmingsplan Zuidbroek beschrijft de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het nieuwe woon- en werkgebied Zuidbroek in Apeldoorn. De plannen voor de Vleugelschool en de sporthal worden geïntegreerd in de hoofdstructuur van Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek vormt dan ook het belangrijkste ruimtelijke kader voor deze plannen. In dit hoofdstuk wordt een samenvattende beschrijving van het bestemmingsplan Zuidbroek weergegeven.

Het woon- en werkgebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bebouwingsmilieus binnen een groene setting. Zuidbroek sluit fysiek aan op de bestaande wijk Zevenhuizen en het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 1, onder meer door bestaande verbindingslijnen binnen Zuidbroek door te trekken en vorm te geven als (hoofd-)structuurlijn. De ruimtelijke hoofdopzet van het plan wordt in belangrijke mate bepaald door drie dragers. De eerste is de Vellertzoom, bestaande uit een singel gelegen in een brede groenzone. De tweede is de As van Anklaar, een hoofdweg die de verbinding vormt met Zevenhuizen. De derde is de Groene Wig, die de relatie met het groene buitengebied legt. Tussen de drie dragers worden de volgende zes deelgebieden onderscheiden: bedrijventerrein Apeldoorn Noord 2, woongebied Het Mozaïek, (wijk-)centrumgebied Het Kristal, woongebied Het Rooster, woongebied De Wellen en het groen- en watergebied Park Zuidbroek (De Groene Wig). Verder wordt de ruimtelijke hoofdopzet bepaald door de realisering van een stelsel van lanen, die (min of meer) haaks worden geprojecteerd op de verbindingen met Zevenhuizen. Er wordt naar gestreefd om bestaande lanen in het deelgebied De Wellen in het stelsel te integreren.

De randen van de nieuwe woonwijk worden op een karakteristieke wijze vormgegeven. Zo wordt langs de Oost-Veluwe een representatief bebouwingsfront gerealiseerd. Langs de rijksweg A50 wordt een hoofdzakelijke groene wal gerealiseerd, met een open onderbreking ter hoogte van de Groene Wig en bij de Noordkaap. Hierbij is het streven gericht om de wal tussen de Noordkaap en de Groene Wig op enkele plaatsen (3 à 4) te accentueren door (delen van) de achterliggende bedrijfsgebouwen door en/of boven de wal uit te laten steken. Verder wordt het bestaande landschappelijke beeld langs de Deventerstraat zoveel mogelijk gehandhaafd. Ten slotte wordt Zuidbroek zo goed mogelijk geïntegreerd met en aangesloten op Zevenhuizen, onder andere door verbindende lijnen die beide wijken tot een eenheid vormen.

Bij de inrichting van Zuidbroek worden in functioneel opzicht een aantal programmatische uitgangspunten gehanteerd. In de eerste plaats is de hoofdfunctie van een groot deel van Zuidbroek een woonfunctie. Voor de overige delen kunnen een werkfunctie en een maatschappelijke functie tevens als hoofdfuncties worden aangemerkt. Het bouwprogramma bestaat uit maximaal 3.500 woningen, eventueel te vergroten naar 3.700. Hiervoor dient wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, zoals de voorwaarde dat de extra woningen moeten passen binnen de geplande verkeersstructuur en de geplande waterstructuur. Het programma voor kantoren bedraagt maximaal 110.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak. In Zuidbroek is een voorzieningencentrum van beperkte omvang gedacht, in aanvulling op het hoofdcentrum in Zevenhuizen. In het voorzieningencentrum zullen voorzieningen worden gerealiseerd op het gebied van onderwijs en kinderopvang, gezondheidszorg en welzijn en in ondergeschikte mate detailhandel. Naast centrum zijn er in het bestemmingsplan Zuidbroek rekening gehouden met mogelijkheden voor onderwijsvoorzieningen binnen de bestemming Woondoeleinden, uit te werken.

Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt Zuidbroek verdeeld in drie sector. Sector 1 is het gebied ten noorden van de Groene Wig. Sector 2 is het gebied dat globaal gelegen is tussen de Groene Wig en de Terwoldseweg. Sector 3 is globaal gelegen tussen de Terwoldseweg en de Deventerstraat. Tussen de genoemde sectoren onderling is geen rechtstreeks autoverkeer mogelijk. Dit is er wel voor openbaar vervoer, overheidsdiensten en nooddiensten.



Figuur 5: masterplan Zuidbroek

4 PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de kenmerken van de plannen voor de Vleugelschool en de sporthal. Paragraaf 4.1 gaat in op de schoollocatie en paragraaf 4.2 op de locatie voor de sporthal. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie van de school in Zuidbroek, het programma, de bebouwing en de verkeerskundige aspecten van de school. Ook bij de sportschool wordt ingegaan op de locatie, de bebouwingskenmerken, de beeldkwaliteit en het parkeren.

4.1 Schoollocatie

Concept

De Vleugelschool krijgt een plek in de Vellertzoom. Deze gehele zone kenmerkt zich als doorlopende groenstructuur met een natuurlijk karakter met een aantal bebouwingsclusters waarin gewoond wordt. De Vellertzoom vormt de scheiding tussen de woon- en werkgebieden in Zuidbroek. De zone loopt vanaf het deelgebied het Mozaïek, nabij Zevenhuizen door tot aan de geluidswal aan de A50 zone. In de Vellertzoom in het Mozaïek staan momenteel 7 gestapelde witte appartementen complexen.

De Vleugelschool vormt één van deze bebouwingsclusters in de Vellertzoom en vormt een uitzondering op de woonclusters. Het scholengebouw en zijn pleinen hebben een andere verschijningsvorm dan de woonclusters maar wordt wel zo veel mogelijk mee ontworpen in het natuurlijke karakter van de Vellertzoom.

De locatie van de Vleugelschool ligt op een markante plaats in de wijk namelijk aan één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Zuidbroek: Laan van Zuidbroek / Laan van de Leeuw, die aantakt op de Oost-Veluweg. De Laan maakt ter hoogte van de Vellertzoom een knik. Door deze ligging zal de Vleugelschool goed zichtbaar zijn.

Er is een duidelijke gebruiksrelatie tussen de Vleugelschool en een sporthal die gelijktijdig wordt gerealiseerd. De sporthal is momenteel op circa 150 meter afstand op de hoekkavel van het bedrijvenpark geprojecteerd.

Programma

De Vleugelschool omvat drie gebouwdelen; een 23-klassige Protestant Christelijke Basis-school (PCBO), een 15-klassige Openbare Basisschool en 4 groepen kinderdagopvang. Buitenschoolse opvang is geïntegreerd in de scholen zelf. De totale bebouwingsoppervlakte bedraagt circa 3.500 m², uitgaande dat er circa 55% op de begane grond wordt gebouwd en circa 45% op de verdieping. De overige bijbehorende semi-openbare ruimten zoals pleinen en fietsenrekken/stallingen, bedragen samen circa 3.500 m².

Bebouwing, beeldkwaliteit en materiaalgebruik

De Vellertzoom ligt tussen het bedrijvenpark en het Rooster in. Beide gebieden hebben qua stedenbouwkundige typologie een strakke uitstraling. In het bedrijventerrein komen strak vormgegeven bedrijven met daarachter rechthoekige hallen. In het Rooster komt een stoer en robuuste blokkenverkaveling met een gevarieerd, maar rustig kleurgebruik met een gevarieerd dakenlandschap. De uitstraling van de bebouwing in de Vellertzoom moet zich hiervan onderscheiden en tevens ook passen in het natuurlijke karakter van de gehele Vellertzoom.

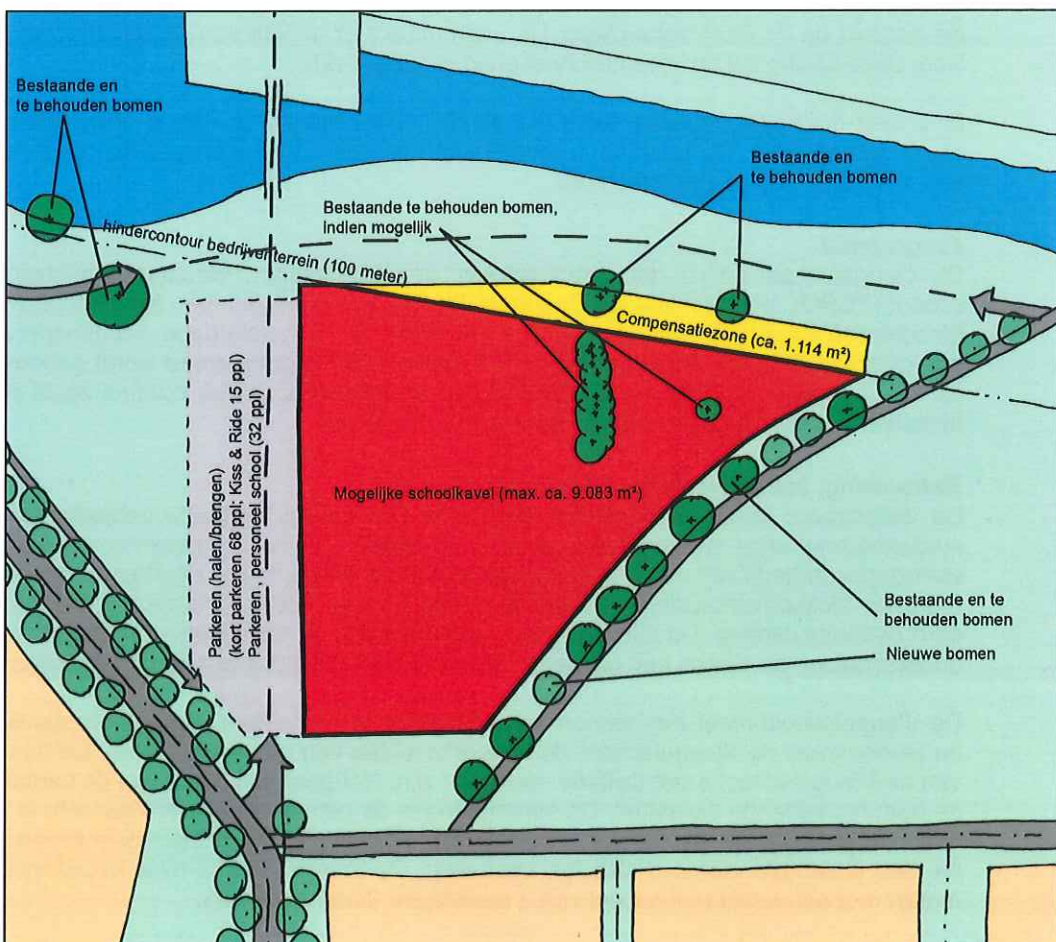
De Vleugelschool moet zich samen met de overige woonclusters presenteren als één familie en tevens moet de Vleugelschool zich onderscheiden van de woonclusters. De functionaliteit van de Vleugelschool moet duidelijk zichtbaar zijn. Het gaat dus om zowel de samenhang als de onderscheidende diversiteit. De samenhang in de gehele zone wordt gezocht in het materiaal- en kleurgebruik en de stedenbouwkundige typologie. De bouwmassa presenteert zich als een ensemble met een alzijdige uitstraling. De bouwhoogte is twee bouwlagen (circa 8 meter) met een eventueel accent van 3 bouwlagen (circa 12 meter).

De gevel van de Vleugelschool krijgt een uitstraling die passend is bij de natuurlijke uitstraling van de Vellertzoom. In tegenstelling tot het stoere en robuuste Rooster met verticale geleiding, krijgt de Vleugelschool een meer luchtig karakter, met een horizontale geleiding en dominantie van lichte tinten. De wittint is de samenhangende kleur van de bebouwing in de gehele Vellertzoom.

De kavel bedraagt maximaal 9.083 m², waar overal bebouwd kan worden. Aan de noordkant is in het Programma van Eisen een compensatiezone van 1.114 m² opgenomen. Dit wordt verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

De grootte van de kavel wordt bepaald door de hieronder beschreven omringende factoren (zie ook figuur 6):

- De Zuidbroeksweg, een cultuurhistorisch lint met laanbeplanting, dat de oostelijke grens van de kavel bepaalt. De bebouwing en inrichting van het schoolterrein dient rekening te houden met de bestaande bomen.
- Aan de westkant wordt de kavel bepaald door het verkeersprincipe met het parkeren en de daarnaast gelegen groene zone met een ruim trapveld.
- Aan de zuidkant geldt een zone van 25 meter. Dit ten behoeve van het handhaven van de doorgaande parkstructuur van de Vellertzoom.
- De noordgrens wordt bepaald door het continue karakter van de Vellertzoom met een doorgaand voet/fietspad langs de waterstructuur. Deze maat varieert en is gemiddeld 35 meter. Aan deze zijde is ook de compensatiezone opgenomen.
- Tevens wordt de noordgrens bepaald door de hinderzone van het bedrijfsterrein. Deze zone is 100 meter breed.



Figuur 6: Bepalende factoren voor schoolkavel (principeschets)

Bebouwing en kavel

Aan de noordzijde van de schoolkavel geldt op basis van het Programma van Eisen een compensatiezone. Deze dient ervoor dat de schoolkavel aan de noordzijde flexibeler ingedeeld kan worden. Het ruimtebeslag in deze zone waarvan gebruik wordt gemaakt, dient elders aan de noordzijde gecompenseerd te worden.

Verder loopt er ook aan de noordkant een 100 meter hindercontour (geluid) die vanaf het bedrijfsterrein bepaald wordt. Deze grens geldt voor woningbouw en langdurige verblijfsruimtes, zoals het hoofdgebouw met de leslokalen van de scholen. Voor de overige (buiten)ruimtes van de Vleugelschool kan in de compensatiezone deze 100 meter contour overschreden worden. Bij het ontwerp en de inrichting van de schoollocatie dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten als opgenomen in het Programma van Eisen, waaronder de compensatiezone.

Belangrijk is dat het gebouw vrij in de ruimte staat en de contour niet continue exact de kavelgrens volgt. Er is veel vrijheid voor de positie van het gebouw op de kavel, maar maximaal mag 60% van de gehele kavel bebouwd worden. Dit geldt inclusief de eventuele uitbreiding van de school in de toekomst.

De overgang tussen het schoolterrein en het parkgebied moet met zorg vormgegeven worden. Alle erfscheidingen moeten passen in het landschap en mee ontworpen worden met de buitenruimte en architectuur van het gebouw. Het park loopt op een aantal plekken door tot op de gevel van het gebouw, zodat het gebouw in het landschap staat. De overige erfscheidingen zijn gevarieerd en worden afgestemd op de functie van de buitenruimte (bijvoorbeeld patio, plein, schooltuin of avontuurlijk groen plein).

Verkeerssituatie

De verkeerssituatie rond de Vleugelschool moet zo goed mogelijk worden ontworpen. In zijn algemeenheid geldt dat langzaam en snel verkeer dient te worden gescheiden. De voorkeur gaat uit naar een autovrije zone rond de Vleugelschool.

Het scheiden van de verkeerssoorten kan bijvoorbeeld door het per school aanleggen van een tweede schoolingang die alleen te voet of op de fiets bereikbaar is. De Zuidbroeksweg die uitsluitend een functie krijgt voor langzaam verkeer zou als aanvoerroute kunnen dienen voor deze schoolingang. Hierbij is het ook van belang voldoende stallingruimte te realiseren en een (bij voorkeur deels overdekte) 'hangplek' bij de ingang aan te wijzen waar ouders en kinderen op elkaar kunnen wachten en op hun gemak op de fiets kunnen stappen. Beide maatregelen vergroten de aantrekkelijkheid om kinderen per fiets of te voet naar school te brengen.

Parkeren

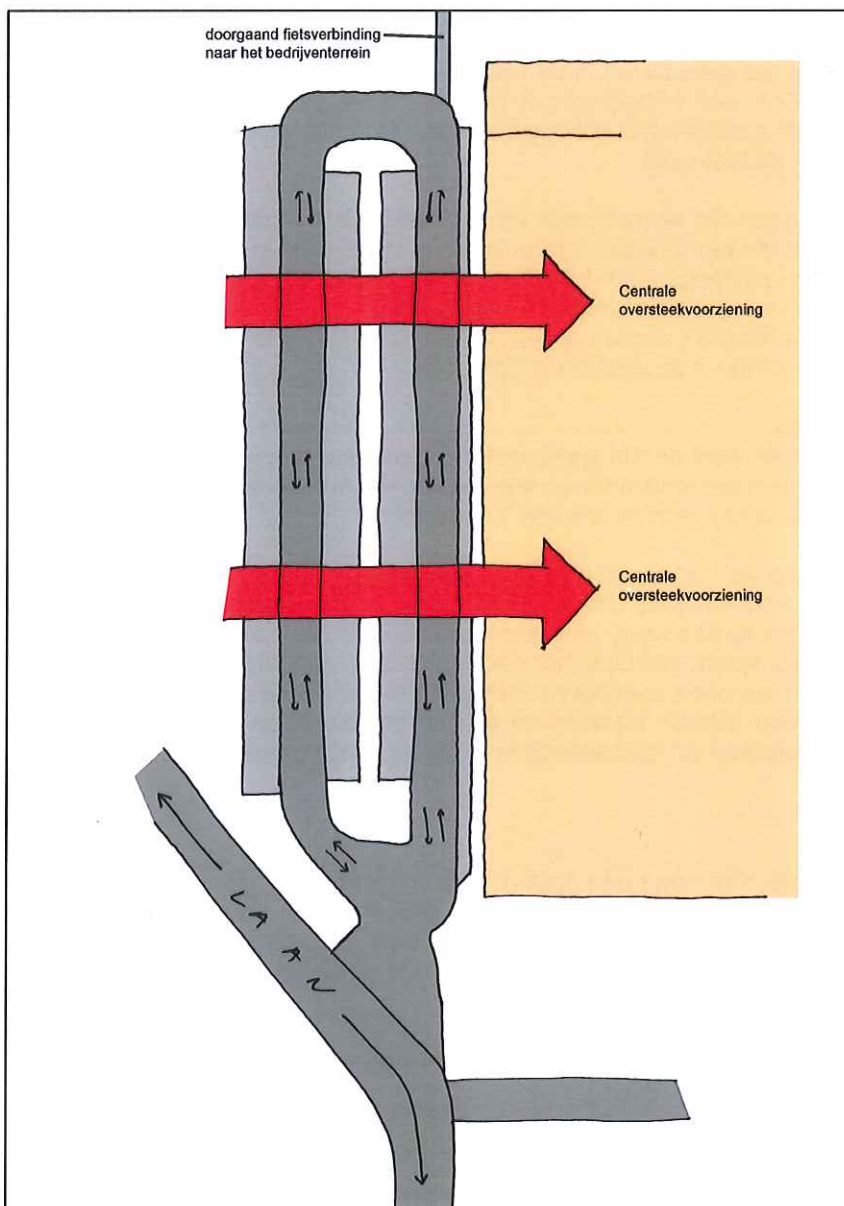
Bij deze Vleugelschool hoort een opgave voor het kort parkeren en 'Kiss & Ride'. In onderstaande tabel staan de aantallen. Deze zijn gebaseerd op de maximale bezetting van de Vleugelschool. De gemeente faciliteert het parkeren ten behoeve van het halen en brengen van de kinderen. Dit terrein is openbaar. Dit terrein wordt gecombineerd met het personeels-parkeren.

Kiss & Ride	15 parkeerplaatsen
Kort parkeren	68 parkeerplaatsen
Parkeren Personeel	32 parkeerplaatsen
totaal	115 parkeerplaatsen

Daar waar kinderen per auto worden gehaald/gebracht moet worden voorkomen dat auto's in de buurt van de Vleugelschool moeten manoeuvreren. Het kort en lang parkeren kan worden gescheiden door het toepassen van een Kiss & Ride strook voor het snelle laden en lossen en het op een andere locatie aanleggen van parkeerplaatsen voor ouders die hun kinderen begeleiden. Om deze uitgangspunten voor deze locatie te waarborgen is er een principe-ontsluitingsmodel met twee centrale oversteekvoorzieningen ontworpen. (zie figuur 7).

soort	omvang	norm (volgens CROW)	benodigd aantal
Basisonderwijs	825 leerlingen	30 - 40 fppl (per 100 leerlingen)	250 - 330 fppl
Kinderdagverblijf	88 kinderen	1 - 3 fppl (per 10 kinderen)	9 - 27 fppl
		totaal	360 fppl

Het voorstel is om het aantal fietsparkeerplaatsen zo ruim mogelijk aan te leggen, of in elk geval het ruimtebeslag in te calculeren. Dit zou betekenen dat zo'n 360 fietsen moeten worden gestald op het terrein van de Vleugelschool ($360 \times 1,5 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$).



Figuur 7: Principe ontsluitingsmodel voor de school

4.2 Sporthallocatie

Bebouwing

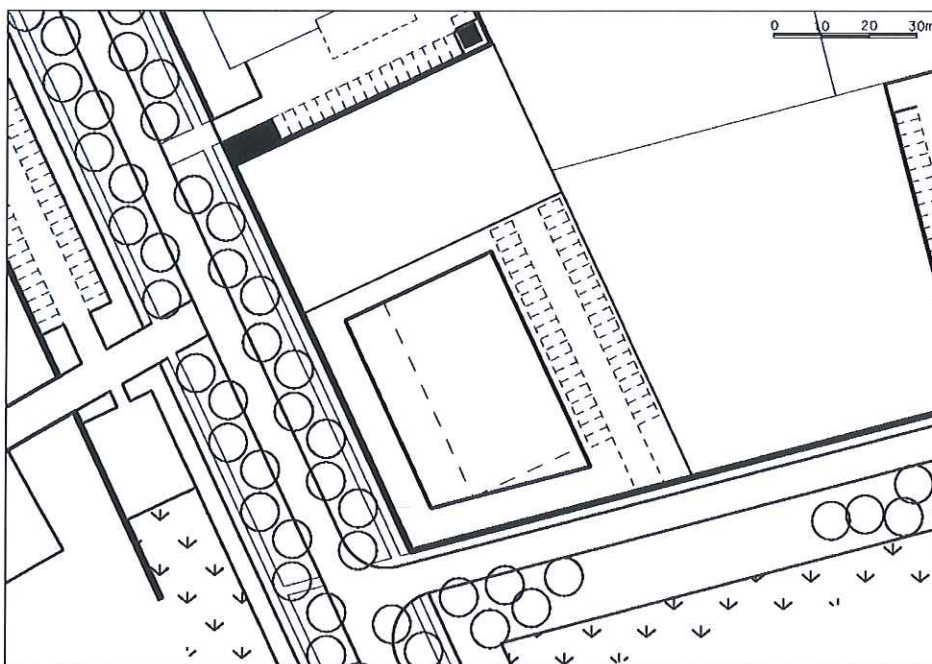
De sporthal komt te liggen in het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2, zone 'Oost Veluweweg'. Het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied is al vastgelegd. De sporthal zelf moet passen binnen de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd voor het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2.

Het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2 is een regulier bedrijvenpark met bedrijfsvestigingen van verschillende omvang. De sporthal komt te liggen in een zone met middelgrote bedrijven, grenzend aan de Vellertzoom, die de overgang vormt met het woongebied.

De maximale bouwhoogte van de sporthal is 10 meter. Het gebouw gaat uit van een eenvoudige doosvorm met verbijzondering door middel van bijvoorbeeld een insnijding of overkraging waar dit architectonisch denkbaar is. De architectuur zal verder worden gekenmerkt door een overwegende lichte kleurstelling en transparantie naar de openbare weg, met eventueel een combinatie van antraciet of zwart op het achterterrein. Logo's en naamaanduidingen moeten bij de architectuur van het gebouw passen. Voor deze locatie is welstandsniveau 'zwaar' van toepassing.

De rooilijn van de sporthal ligt aan twee kanten op 8 meter vanaf de erfgrens en de gevel staat op deze dubbele rooilijn. De voortuinen hebben een diepte van 8 meter en worden groen ingericht (gras, bodembedekkers met eventueel hier en daar een boom). De overgang privé-openbaar wordt begrensd door een 0,80 meter hoge beukenhaag; bij de zij- en achtergrenzen is dit een 2 meter hoge beukenhaag, vanaf de rooilijn; tot deze grens wordt de 0,80 meter hoge beukenhaag van de voorerfgrens doorgezet. Bij het eventueel toepassen van hekken, mogen deze alleen vanaf 5 meter achter de rooilijn worden toegepast (in combinatie met groen). De minimale afstand van het gebouw naar een zijdelingse perceelgrens is 5 meter.

Voor de terreininrichting geldt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden op eigen terrein (dakvegetaties, waterdoorlatende bestrating of infiltratievoorzieningen). Bij de bouw aanvraag dient een inrichtingsplan van het gehele terrein te worden geleverd.



Figuur 8: De sporthallocatie met een indicatieve inrichting.

Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en vindt plaats achter de rooilijn van het gebouw.

De parkeernorm is gebaseerd op basis van een trainingshal. Hiervoor wordt een parkeernorm gehanteerd van ten minste 2,0 per 100 m² bruto vloeroppervlak. Dat betekent dat bij deze sporthal (1.800 m² b.v.o./100 x 2,0) ten minste 36 parkeerplaatsen nodig zijn.

De parkeerplaatsen zelf zijn onderdeel van de donkergrijze bestrating en worden subtiel aangeduid, zodat er een rustige uitstraling ontstaat.

5 UITVOERBAARHEID

De gemeente doet bij het opstellen en herzien van een bestemmingsplan onderzoek naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven-)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In paragraaf 5.1 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Paragraaf 5.2 behandelt de waterhuishoudkundige aspecten en 5.3 de ecologische aspecten. In paragraaf 5.4 wordt aandacht besteed aan cultuurhistorie en paragraaf 5.5 ten slotte geeft een beschrijving van de financieel-economische uitvoerbaarheid. Het complete milieuonderzoek/advies is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van het onderzoek dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat de herziening, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd. Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Onderzoeksresultaten Vleugelschool

De school is geprojecteerd op de kadastrale percelen AF 679, 680, 1278 en 1628. Ter plaatse van de percelen AF 679 en AF 680 zijn actuele bodemonderzoeken separaat beschikbaar. De kwaliteit van de grond is, op basis van de resultaten, geschikt voor het beoogde doel van een school.

Ter plaatse van perceel AF 1628 is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is niet meer actueel. Op basis van het verkennend onderzoek en historisch onderzoek uit 2002 is de locatie onverdacht voor bodemverontreiniging. Perceel AF 1278 is niet in eigendom van de gemeente Apeldoorn. Het betreft een weiland; deze locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging.

Formeel dient elk bestemmingsplan vergezeld te gaan van een actueel bodemonderzoek. In dit geval wordt voor de percelen AF 679 en AF 680 voldaan aan deze eis. Voor de percelen AF 1278 en AF 1628 wordt niet voldaan aan deze eis, de kwaliteit van de grond wordt indicatief geschikt geacht voor het beoogde doel van school.

Op basis van de volgende argumenten wordt dit redelijk geacht:

1. de percelen AF 1278 en AF 1628 zijn onverdacht voor bodemverontreiniging;
2. het risico dat het een geval van verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming betreft, wordt zeer laag ingeschat op basis van reeds uitgevoerd onderzoek in de omgeving en het historisch onderzoek;
3. in het 4e kwartaal van 2008 wordt ter plaatse van het deelgebied het Rooster een actualisatie onderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707;
4. bij de bouwvergunningaanvraag dient een actueel bodemonderzoek gevoegd te worden.

Onderzoeksresultaten sporthal

De sporthal is geprojecteerd op de percelen AF 1139 (geld.) en AF 2091(geld.).Ter plaatse van deze percelen is actueel bodemonderzoek separaat beschikbaar. De kwaliteit van de bodem is, op basis van de resultaten van het onderzoek, geschikt voor het beoogde doel van sporthal.

5.1.2 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2007. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 en 100 m	3
200 en 300 m	4
500, 700 en 1.000 m	5
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Het andere omgevingstype is dat van "gemengd gebied". Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsstap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten Vleugelschool

De planlocatie ligt op de grens van een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Voor de aan te houden afstanden is aansluiting gezocht bij artikel 2.1 van het uitwerkingsplan ten behoeve van het bedrijventerrein.

Het verzoek betreft hier zowel een milieugevoelige als milieubelastende functie. Er is hier dus sprake van zowel inwaartse als uitwaartse milieuzonering.

Inwaartse zonering

Op 100 meter van het plangebied wordt het nieuwe bedrijvenpark Apeldoorn Noord II gevestigd. De minimaal aan te houden afstand tussen de te bouwen vleugelschool en het bedrijventerrein Apeldoorn Noord 2 bedraagt 100 meter. Op basis van indicatieve metingen ligt de te bouwen schoolgebouw op circa 100 meter van het bedrijventerrein. Het schoolgebouw zal goed moeten worden ingemeten en op 100 meter van het bedrijventerrein dienen te worden gesitueerd.

Uitwaartse zonering

Voor de nieuwe bestemming (school voor basisonderwijs) van de planlocatie geldt een milieuzone van 30 meter. Binnen 30 meter van de te projecteren school bevinden zich geen gevoelige objecten. Aangezien het kaartmateriaal niet op schaal is aangeleverd dient dit op exacte schaal te worden nagemeten.

Conclusie Vleugelschool

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen naar voren gekomen voor de omzetting van de vigerende bestemming 'groenvoorziening' naar de bestemming 'school' van de planlocatie, mits er een afstand van 100 meter tot aan het bedrijventerrein in acht wordt genomen ten opzichte van het schoolgebouw.

Verder mogen zich binnen 30 meter van de te projecteren school zich geen gevoelige objecten (woningen) bevinden.

Onderzoeksresultaten sporthal

De planlocatie ligt in een gemengd gebied. Voor de betreffende planlocatie kan derhalve een correctie ten opzichte van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk" uitgevoerd worden voor het aspect geluid.

Uitwaartse zonering

Het verzoek betreft hier een milieubelastende functie voor het aspect geluid. Voor de nieuwe bestemming van de planlocatie, sporthal, geldt een milieuzone van 30 meter. Binnen 30 meter vanaf de planlocatie bevinden zich geen milieugevoelige objecten.

Conclusie sporthal

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen naar voren gekomen voor de omzetting van de vigerende bestemming (op basis van het thans ter inzage liggende uitwerkingsplan) 'Bedrijfsdoeleinden 1' naar de bestemming 'sporthal' van de locatie Laan van de Maagd kavel 33/34 te Apeldoorn. Voorwaarde is wel dat de planlocatie de specifieke bestemming 'sporthal' krijgt en niet de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. De bestemming 'maatschappelijke doeleinden' omvat namelijk ook diverse gevoelige functies die niet wenselijk zijn nabij bedrijven.

5.1.3 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van (herzieningen van) bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen.

Daarnaast is er binnen het plangebied van Zuidbroek sprake van luchtverkeerslawaai van het vliegveld Teuge. De onderhavige planherziening is echter ruimschoots gelegen buiten 50 BKL (*Besluit Kleine Luchthavens*) contour van Teuge, zodat het niet nodig is hier nader op in te gaan.

Algemeen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van (een herziening van) een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen), de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur;

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Onderzoeksresultaten Vleugelschool

Alle omliggende wegen zijn 30 km/u wegen. Daarmee is een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet noodzakelijk. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen is echter wel ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bepaald en ter referentie getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder

Voor scholen geldt voor wegverkeer een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor stedelijke wegen is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting L_{den} voor scholen 63 dB inclusief aftrek.

In de rapportage d.d. 27-08-2008, opgesteld door gemeente Apeldoorn, en separaat beschikbaar, is de geluidsbelasting ten gevolge van Laan van Zuidbroek berekend. Uit de wegverkeersberekeningen met methode I volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 volgt dat ten gevolge van de niet-gezoneerde Laan van Zuidbroek de geluidsbelasting op de locatie de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De gekozen locatie is daarmee zeer geschikt voor een school en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

Bij de bouw aanvraag dient door middel van een gevelisolatietekening te worden aangetoond dat aan de normen voor het binnenniveau wordt voldaan.

Onderzoeksresultaten Sporthal

Een sporthal is niet geluidgevoelig en is derhalve niet onderzocht in het kader van de Wet geluidhinder.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn wettelijke eisen vastgesteld. Deze eisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Het betreft een implementatie van de EU-richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving en geeft grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10}), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). Concentraties hoger dan de grenswaarden zijn niet zomaar toegestaan.

Voor alle stoffen behalve stikstofdioxide en benzeen moet vanaf 1 januari 2005 voldaan worden aan de grenswaarden. In 2010 moet ook aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen worden voldaan, zodat voor dit jaar ook berekeningen zijn uitgevoerd. De resultaten voor de luchtkwaliteit tien jaar na realisatie van de plannen zijn, in lijn met de akoestische berekeningen, ook bepaald. Bij de berekeningen is aangesloten bij de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Door het realiseren van de school en de sporthal zal er een lichte verkeerstoename op de Laan van Zuidbroek zijn. Met de verkeersintensiteiten voor 2008, 2010 en 2018 is de luchtkwaliteit ten gevolge van deze weg bepaald. Ook de aansluitende wegen die het extra verkeer afvoeren zijn in het onderzoek meegenomen. De verkeerstoenames zijn reeds in de verkeersgegevens verdisconteerd.

Er is gebruik gemaakt van de scenario's 2008, 2010 en 2018 uit het CARII-model, versie 7.0.1.0. Artikel 5.19 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft de mogelijkheid om de van nature aanwezige, niet voor de mens schadelijke deeltjes van de concentratie fijn stof af te trekken.

Onderzoeksresultaten Vleugelschool en sporthal

Uit de resultaten volgt dat de berekeningen voor 2008, 2010 en 2018 aan de grenswaarden voldoen. De nieuwe ontwikkelingsplannen leveren daarmee geen probleem op voor de luchtkwaliteit en voldoen aan het Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle inrichtingen. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

In de directe omgeving van het plangebied zijn voor zover bekend geen bedrijven gelegen waarop het Bevi van toepassing is. Ook zijn er geen locaties bestemd, waarop een Bevi-bedrijf zich op basis van het bestemmingsplan kan vestigen. De planlocatie bevindt zich derhalve buiten de risicocontour en buiten het invloedsgebied van een feitelijk dan wel een bestemd Bevi-bedrijf. Het Bevi vormt daarom geen belemmering voor het realiseren van de school noch van de sporthal.

Verder bevinden zich in de nabijheid van beide planlocaties geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Ook is in de directe omgeving van de planlocatie geen weg gelegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een reguliere spoorlijn is niet in de directe omgeving van de planlocatie gelegen. De planlocatie is voor zover bekend niet gelegen binnen de veiligheidscontour van een zendmast.

Tot slot zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen hoogspanningslijnen gelegen. In het kader van externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen om de school en de sporthal op de beoogde locatie te realiseren.

5.2 Waterhuishouding

Watertoets

In overeenstemming met de richtlijn "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe, is van het plegen van vooroverleg met het Waterschap achterwege gelaten. Hiervoor zijn een aantal redenen te geven. Het plan omvat minder dan 10 woningen of 1.500 m² extra verhard oppervlak. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Hemelwater

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per twee jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen, in principe in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

Bij het bepalen van de manier waarop het hemelwater wordt afgevoerd, hanteert de gemeente de Beslisboom voor Hemelwater. Deze beslisboom geeft de volgende voorkeursvolgorde voor het afvoeren van hemelwater:

1. gebruik van hemelwater (in grijswatercircuit of door vegetatiedak);
2. infiltratie in de bodem;
3. afvoer naar oppervlaktewater;
4. afvoer via rioolstelsel.

De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

Schoollocatie

In aanvulling hierop zijn voor de ontwikkeling van de schoollocatie de volgende uitgangspunten voor het ontwerp vastgesteld. Op de kavel zelf dient hemelwater dat op daken en verharding valt geborgen c.q. geïnfiltreerd te worden. Hemelwater mag niet op het vuilwaterstelsel worden afgevoerd. Het hemelwater mag ook afgewaterd worden op het open water of een wadi van de Vellertzoom.

Bij toepassing van een infiltratievoorziening wordt geadviseerd deze minimaal een berging te geven van 20 mm per m² aaneengesloten verhard oppervlak. Het overschot aan regenwater zal op het maaiveld (ook in de binnentuin) opgevangen moeten worden c.q. via de oppervlakte afgevoerd moeten worden naar het openbaar gebied. Hemelwaterafvoeren aan het gebouw moeten zijn voorzien van een bovengronds zichtbaar overstortpunt.

Het peil van de omringende wegen en van de kavel zijn nog niet definitief vastgesteld, maar geven een goede indicatie:

- | | |
|---|-------------------|
| • Laan van Zuidbroek | ca. 6,05 +NAP |
| • Weg langs Vellertzoom | ca. 5,80 +NAP |
| • Kavel, bestaande hoogte | ca. 5,60 +NAP (1) |
| • Waterpeil Vellertzoom ter plaatse van kavel | ca. 4,50 +NAP (2) |

(1) Een nieuwe hoogte zal niet veel afwijken van de weghoogte.

(2) Fluctuatie in verband met buffer na regenval.

Sporthallocatie

Voor de locatie van de sporthal geldt het volgende. Voor de terreininrichting geldt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden op eigen terrein (dakvegetaties, waterdoorlatende bestrating of infiltratievoorzieningen). Bij de bouwaanvraag dient een inrichtingsplan van het gehele terrein te worden geleverd.

5.3 Natuurwaarden

Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

- *algemene soorten*
Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod.
- *overige soorten*
Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium "doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort".
- *soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AmvB*
Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AmvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:
 1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
 2. er is geen alternatief; en
 3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder ingegaan.

Onderzoeksresultaten

De natuurwaarden in het gebied zijn in de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidbroek afdoende onderzocht. De onderhavige herziening betreft voornamelijk een functionele aanpassing, waarbij niet of nauwelijks een toename van bebouwing plaats zal vinden. Om die reden wordt aanvullend onderzoek niet zinvol geacht.

5.4 Cultuurhistorie

De Zuidbroekseweg, die de oostgrens van de locatie vormt is een cultuurhistorisch lint. Er worden ten gevolge van het herzieningsplan echter geen cultuurhistorische waarden geschaad.

5.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De herziening heeft betrekking op een locatie die deel uitmaakt van het bestemmingsplan Zuidbroek. Ten behoeve van de herziening is een exploitatieplan opgesteld dat als ontwerp met ingang van 5 juni 2010 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen. Het exploitatieplan zal gelijktijdig met deze herziening worden vastgesteld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

Deze herziening van het bestemmingsplan "Zuidbroek" is vervat in een plankaart en in planregels. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt de onderhavige toelichting deel uit van het herzieningsplan.

De plankaart van het bestemmingsplan is op een aantal punten herzien. De te herziene onderdelen zijn opgenomen op een plankaart. Op deze kaart is ten behoeve van de leesbaarheid een grijsdruk van de bestemmingsplankaart als ondergrond genomen.

Ten aanzien van de planregels zijn alleen de herziene bepalingen opgenomen. Om praktische redenen is afgezien van het direct integreren van de herziening in de bestemmingsplanregels.

De herziening sluit qua aard en detaillering aan op het bestemmingsplan "Zuidbroek".

7 OVERLEG

7.1 Vooroverleg

Het concept van deze herziening is voor eventuele opmerkingen voorgelegd aan Wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek. De reacties van de wijkraad zijn hierna samengevat. De gemeentelijke reactie op de opmerkingen is cursief afgedrukt.

Reactie wijkraad

Ook na toelichting over de bouwplannen vindt wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek dat er een paar punten zijn die nader overleg behoeven en niet worden beschreven in de 1^e herziening van bovengenoemd bestemmingsplan.

1. De naar de mening van de wijkraad noodzakelijke schoolsportterreinen in de groene zone worden niet genoemd. In het Rooster zijn deze niet te realiseren.
Kennis laten maken met buiten teamsporten door onze schooljeugd is een wezenlijk onderdeel van onderwijs en welzijn. Hier vroeg mee beginnen kan voor de toekomst veel problemen voorkomen. Een balletje trappen door de jeugd na schooltijd is zeker ook nodig. Georganiseerde buitensport is in Zuidbroek niet mogelijk.
2. Welke buitenspeelruimte is er voor het kinderdagverblijf en de naschoolse opvang?
Er worden wel architectonische eisen gesteld, maar geen gebruikers randvoorwaarden genoemd. Beiden zijn noodzakelijk voor een passende invulling voor de scholen en kinderopvang.
3. Over geluid van het autoverkeer wordt gesproken, zelfs het railverkeer wordt aangehaald, maar het vliegverkeer is niet ter sprake gekomen. Waar blijft de aanvliegroute van het vliegveld Teuge?
4. De wijkraad vraagt ook aandacht voor het speellawaai van de kinderen vanaf de schoolpleinen. Bij ons weten zijn daar gerechtelijke uitspraken gedaan in het nadeel voor het gebruik in de speelkwartieren t.a.v. de aanliggende woningen.

Beantwoording

- Ad 1. Naast de parkeerplaats bij de vleugelschool wordt in de groene zone/Vellertzoom een buitenspeelveld gerealiseerd. Bovendien wordt verkend of in het ontwerp van de naast de school gelegen parkeerplaats een basketbalveld kan worden geïntegreerd. In Zuidbroek zijn verspreid robuuste groengebieden aanwezig waar trapvelden en speelvelden mogelijk zijn. Van deze velden kan door de scholen gebruik worden gemaakt. In aanvulling hierop geldt tevens dat de sportvelden van Sportpark Zevenhuizen (vv ZVV) de dichtstbijzijnde locatie is voor georganiseerde buitensport en daarmee ook een buitensportfunctie voor Zuidbroek vervult. Zo is tennispark Sprenkelaar eveneens een sportfunctie voor zowel Zevenhuizen als Zuidbroek.*
- Ad. 2 Deze vraag heeft betrekking op de inrichting van het gebied en niet zozeer op de ordening van het gebied waarop het bestemmingsplan zich richt. Wel kan worden gesteld dat, in overleg met de scholen en kinderopvang, de benodigde minimale buitenspeelruimte is vastgesteld op totaal ca. 2.200 m². Deze voorwaarde is, naast alle andere gebruikersrandvoorwaarden (ruimtelijk/functioneel en technisch), opgenomen in een Programma van Eisen voor het gebouw en het schoolterrein. Bij de totstandkoming zijn alle gebruikers nadrukkelijk betrokken. Dit Programma van Eisen is door alle drie de opdrachtgevers (gemeente, PCBO en Leerples055) vastgesteld, en vormt te samen met de beeldkwaliteitseisen de basis voor het ontwerp van architect en overige adviseurs. Dit Programma van Eisen kan – indien gewenst – worden ingezien.*

- Ad 3. De locatie is ruimschoots gelegen buiten de 50 BKL-contour (Besluit Kleine Luchthavens) van vliegveld Teuge, zodat het op zich niet direct noodzakelijk is om hier in de toelichting nader op in te gaan. De 50 BKL-contour is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Zuidbroek. Gelet op de reactie van de wijkraad zal er toch in de toelichting kort op in worden gegaan. Ook in het bij de toelichting van het plan gevoegde milieuonderzoek/advies wordt hier kort op ingegaan.*
- Ad 4. Zoals op pagina 29 staat aangegeven geldt voor een (basisschool) op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG in principe een milieuzone van 30 m. Binnen 30 meter van de geprojecteerde school bevinden zich geen gevoelige objecten of geprojecteerde gevoelige bestemmingen. Bij de Raad van State zijn onlangs juist uitspraken gedaan die er vanuit gaan dat een (basis)school een functie is die juist in een wijk thuishoort en ook als zodanig moet worden geaccepteerd, mits op een redelijke afstand van aangrenzende (al dan niet geprojecteerde) woningen. Het is immers niet de bedoeling om kinderen op een industrieterrein naar school te laten gaan. Verder stelt de Raad van State dat mensen die gaan wonen in de nabijheid van een school dit willens en wetens accepteren, net zoals mensen die in het winkelcentrumgebied gaan wonen.*