

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.

A Toelichting

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Planonderdelen	3
2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	5
2.1 Van Masterplan Zuidbroek naar stedenbouwkundig plan	5
2.2 Ruimtelijke opzet Het Rooster	5
2.2.1 Samenhang met omgeving	6
2.2.2 Lange lijnen	6
2.2.3 Doorweven met groen	7
2.2.4 Blokken structuur met gesloten hoeken	7
2.2.5 Parkeerhoven en parkeerkoffers	7
2.2.6 Ruimtelijke delen	7
2.3 Bouwvlek 2 en bouwvlak 31	7
2.3.1 Bouwvlek 2	7
2.3.2 Bouwvlek 31	8
2.3.3 Architectonische eenheid	9
2.3.4 Milieutechnische situatie	10
3 JURIDISCHE PLANOPZET	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Voorschriften	11
3.3 Plankaart	12
4 VERANTWOORDING VAN UITWERKING	13
4.1 Uitwerking	13

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 3.100 tot 3.700 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord uitgebreid met circa 65 ha. Ook wordt een groot park aangelegd, met een oppervlakte van circa 30 ha. Dit park is een belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur van Apeldoorn: de groene mal.

Met het oog op de ontwikkeling van Zuidbroek is in maart 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is in belangrijke mate gebaseerd op het Masterplan Zuidbroek, dat een integrale visie bevat op de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische opbouw van Zuidbroek. In het masterplan zijn de hoofdstructuur van de nieuwe wijk en de indeling in deelgebieden vastgelegd. De precieze invulling van die deelgebieden krijgt verder vorm en inhoud in de stedenbouwkundige uitwerking die per deelgebied wordt gemaakt. Deze deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld.

Het bestemmingsplan Zuidbroek is in hoofdzaak te beschouwen als een ontwikkelingsgericht plan. Aan het merendeel van de te ontwikkelen woongebieden zijn globale, nader uit te werken bestemmingen toegekend. Op grond van artikel 3.2 lid 2 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht de uit te werken bestemming Woondoeleinden uit te werken, met inachtneming van de in dat lid opgenomen uitwerkingsvoorschriften.



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplankaart Zuidbroek, bestemming woondoeleinden – uit te werken (WU) (globale ligging plangebieden)

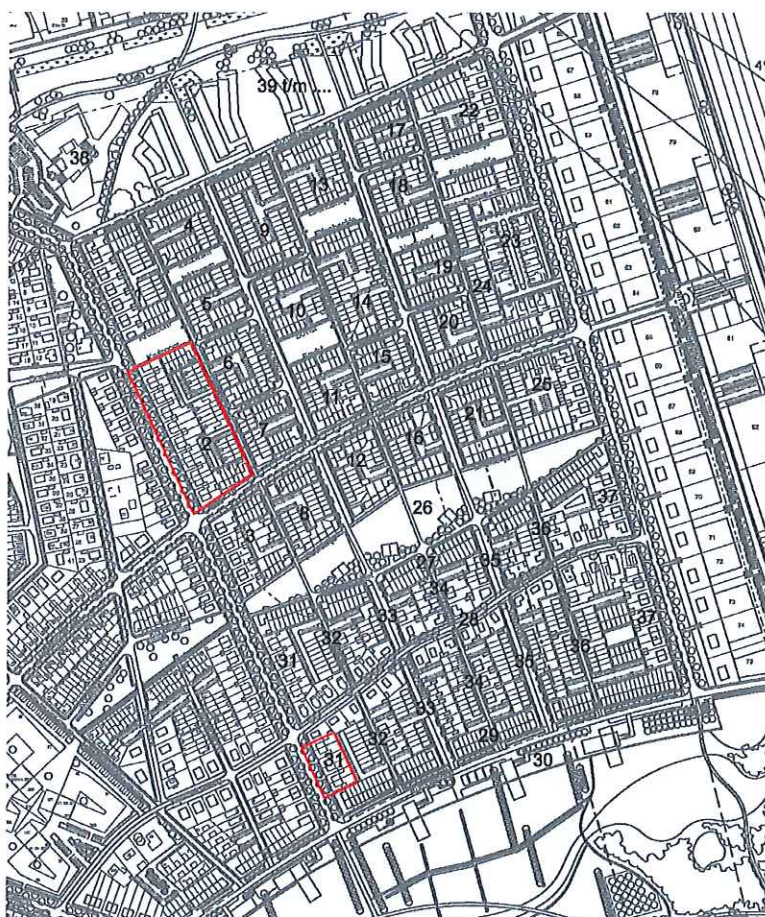
Dit uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van (een gedeelte van) die uit te werken bestemming en maakt in juridische zin onderdeel uit van genoemd bestemmingsplan. Het gaat in dit uitwerkingsplan om de uitwerking van twee locaties in het westelijke

gedeelte van deelgebied Het Rooster. De locaties betreffen vlek 2 en vlek 31 van het verkavelingsplan (zie afbeelding 2).

Het Rooster is het tweede grote woningbouwgebied van Zuidbroek. In dit gebied worden ongeveer 1150 woningen gebouwd, hetgeen ongeveer een derde deel van Zuidbroek is. Voor de betreffende twee deelgebiedje van Het Rooster wordt dit uitwerkingsplan opgesteld. Deze uitwerking van vlek 2 en vlek 31 omvat 55 woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot deelgebied Het Rooster, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Rooster is een verkavelingsplan gemaakt. Het verkavelingsplan is onderverdeeld in genummerde vlekken. Het deelgebied van vlek 2 wordt begrensd door de Laan van Zuidbroek en de Distelvlinderlaan. Het deelgebied van vlek 31 wordt begrensd door de Laan van Zuidbroek en de Nijbroekseweg (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: begrenzing plangebied (rode belijning)

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart, tekening nummer 9VW3858.A0/001, op schaal 1:1.000, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de voorschriften, waarin de doeleinden van de uitgewerkte bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- de toelichting, waarin de aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

2.1 Van Masterplan Zuidbroek naar stedenbouwkundig plan

Voor Zuidbroek is een Masterplan opgesteld, waarin de programmatische uitwerking en de ruimtelijke structuur van Zuidbroek in hoofdlijnen zijn aangegeven. Het Masterplan is in september 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en dient als kader voor de verdere uitwerking van Zuidbroek in deelplannen c.q. stedenbouwkundige (beeldkwaliteit) plannen.

In het stedenbouwkundig plan Het Rooster (vastgesteld op 17 december 2009) zijn de structuur, de woonvlekken en het openbare gebied verder uitgewerkt. Zo is voor de bebouwing een maatgevende verkaveling met de bijbehorende woningtypologieën opgesteld en zijn er uitwerkingen voor de inrichting van de openbare ruimte gemaakt.

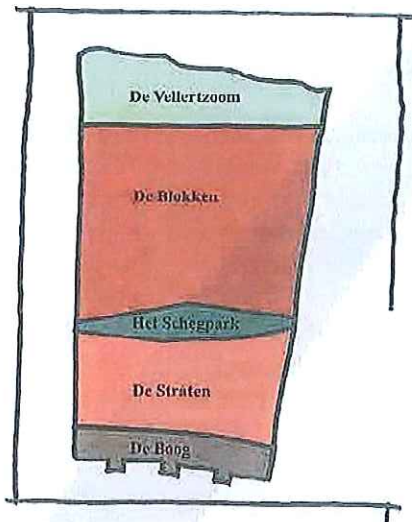
Mede gezien de tijdspanne van bijna vijf jaar tussen de vaststelling van het Masterplan en de stedenbouwkundige uitwerking van Het Rooster, zijn enkele uitgangspunten van het Masterplan inmiddels achterhaald of onvolledig gebleken. Het gaat hierbij onder meer om de volgende punten:

- aanpassing en aanvulling van het woningbouwprogramma (o.a. de wens voor 100 extra sociale woningen);
- aanpassen kavelgrootte naar marktconforme afmetingen;
- opzetten van een gedegen verkeersstructuur, waarbij parkeren voldoende en evenwichtig is opgelost;
- introductie van het buurtgroen, dat voor de wijk meerwaarde heeft.

2.2 Ruimtelijke opzet Het Rooster

Vanuit het Masterplan sluit het Rooster aan op de bestaande structuren van Zuidbroek. Het Rooster heeft daarbij een andere ruimtelijke karakteristiek dan de andere deelgebieden, zoals het Mozaïek en de Wellen.

Het uitgangspunt voor het Rooster is om het parkeren uit het straatbeeld te halen wat mede door het veranderde en aangevulde woningbouwprogramma (meer goedkoop en marktconform) resulteert in een strakke en compacte bebouwingsstructuur. Deze bebouwingsstructuur is doorweven met 'buurtgroen'.



Afbeelding 3: Deelgebieden het Rooster

Voor de stad zijn groene wiggen bepaald die de verbinding leggen tussen de stad en het landschap. Eén van die groene wiggen doorkruist Zuidbroek. Het is in principe een brede groenzone (ecologische corridor), die via recreatieve routes is verbonden met het buitengebied. De maat van de wig wordt aangegrepen om een groot park aan te leggen, park Zuidbroek. Dit park Zuidbroek begrenst het Rooster aan de zuidzijde. Er is vooral samenhang met de ontwikkeling van de woningbouw aan de rand van park Zuidbroek (De Boog) en enkele appartementencomplexen die in park Zuidbroek steken.

2.2.1 Samenhang met omgeving

Op het hogere schaalniveau zorgt de verbindende structuur voor de samenhang tussen het Rooster en de overige delen van Zuidbroek. De lange lijnen, randen en linten zijn gegroepeerd in de volgende onderdelen:

- de Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak;
- de Vellertzoom en park Zuidbroek met De Boog (Rumbastraat);
- de bestaande Nijbroekseweg en Zuidbroeksweg;
- de As van Anklaar (Distelvinderlaan).

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

2.2.2 Lange lijnen

De twee lanen zetten de waaierstructuur voort die in Het Mozaïek reeds is ingezet. Tussen de twee lanen worden afwisselend twee groene grachten en drie lange stegen aangelegd, om zo de waaierstructuur tussen de twee lanen door te zetten. De groene grachten monden met hun smalle wadi's uit in de grote wadi's in de groene zones van de Vellertzoom en het Schegpark. De stegen worden aan beide kanten beëindigd door bebouwing. Aan de noordkant, in de Vellertzoom, komt een aantal bebouwingsclusters in een groene setting.

2.2.3 Doorweven met groen

Naast de bestaande elementen (As van Anklaar/Distelvlinderlaan en Nijbroekseweg) zijn er nog twee andere groene structuurelementen. In het noordelijk deel ligt een serie verspringende groene veldjes. Deze groene veldjes vormen samen met de oost-west georiënteerde korte stegen de verbinding tussen de groene grachten en de lange stegen. In het zuidelijke deel ligt het Schegpark, een rechtstreekse groene oost-west verbinding die doorloopt in het deelgebied het Mozaïek.

2.2.4 Blokken structuur met gesloten hoeken

Bij het concept van de blokkenstructuur horen gesloten hoeken waarbij een dubbele oriëntatie vanuit de woning naar buiten ontstaat. Er zijn hiervoor verschillende oplossingen te bedenken.

2.2.5 Parkeerhoven en parkeerkoffers

Om het Rooster onderscheidend te maken van de andere deelgebieden van Zuidbroek, de grote opgave van het woningbouwprogramma te halen en te zorgen voor zo min mogelijk auto's hinderlijk in het zicht is gekozen voor geclusterd parkeren achter de woningblokken of in koffers tussen de woningen in.

2.2.6 Ruimtelijke delen

Ruimtelijk gezien valt het Rooster uiteen in drie hoofddelen. De Vellertzoom kenmerkt zich door bebouwing in het groen. De Boog vormt de wand van park Zuidbroek. Zowel de Vellertzoom als de Boog zijn in het bestemmingsplan reeds voorzien van een eindbestemming en vallen derhalve buiten dit uitwerkingsplan. Het middendeel, het Rooster zelf, is meer een traditionelere verkaveling en deze bestaat uit drie deelgebieden namelijk:

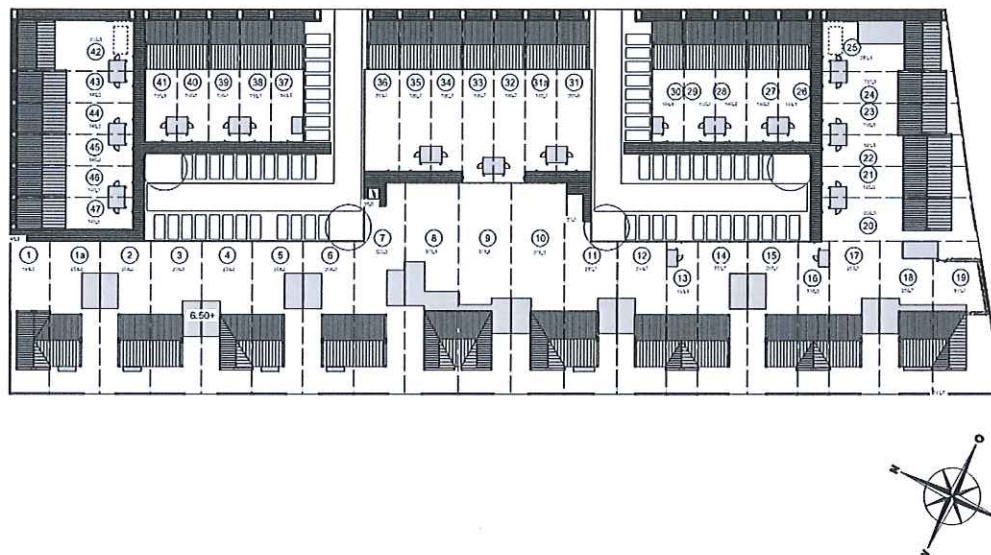
- blokkenstructuur in het noordelijk deel;
- het Schegpark met een drie kleine bouwblokken;
- stratenstructuur in het zuidelijke deel.

2.3 **Bouwvlak 2 en bouwvlak 31**

Deze uitwerking is gebaseerd op het bouwplan van Rotij Projectbouw voor de bouw van circa 55 woningen aan de Laan van Zuidbroek. De woningen liggen in twee bouwvlakken, te weten bouwvlak 2 en een deel van bouwvlak 31.

2.3.1 Bouwvlak 2

Het aantal woningen in vlek 2 bedraagt in totaal 49 woningen. De 20 woningen gesitueerd aan de Laan van Zuidbroek bestaan voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen (halfvrijstaand). In het midden van de straat zijn twee blokken met elk drie woningen gedacht.



Afbeelding 4: Situatie vlek 2

De woningen hebben elk een eigen garage die achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd waardoor geparkeerde auto's op de oprit niet in het directe zicht vanaf de openbare ruimte liggen. In de planontwikkeling is er rekening mee gehouden dat de halfvrijstaande woningen nog deels 'ingewisseld' kunnen worden voor twee rijtjes met drie woningen.

De overige woningen zijn rijtjeswoningen in blokken van 5 of 6 woningen. Deze woningen hebben geen eigen garage. In het binnenterrein van de bouwvlek zijn parkeerplekken gecreëerd voor de bewoners van deze rijtjeswoningen. Ook daarmee zijn de geparkeerde auto's niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg.

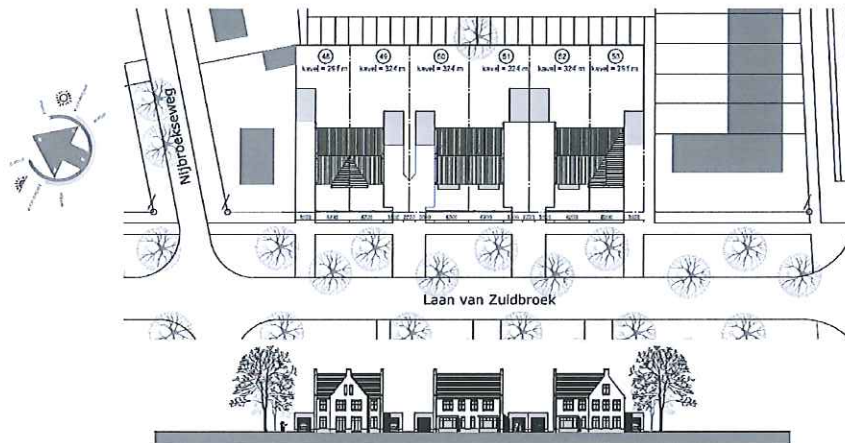


Afbeelding 5: Perspectief binnenterrein

2.3.2 Bouwvlek 31

In bouwvlek 31 betreft het zes woningen die liggen aan de Laan van Zuidbroek. Het betreft hier halfvrijstaande woningen. In de planontwikkeling is er rekening mee

gehouden dat deze woningen 'ingewisseld' kunnen worden voor twee rijtjes met drie woningen (of een combinatie van beide woningtypes).



Afbeelding 6: Situatie vlek 31

De garages zijn achter de voorgevelrooilijn gelegen waardoor geparkeerde auto's op de oprit niet in het directe zicht vanaf de openbare ruimte liggen.

2.3.3 Architectonische eenheid

Elke straat in beide vlekken moet worden gezien als één architectonische eenheid met een gevarieerd dakenlandschap dat vanuit de openbare ruimte beleefd wordt. De hele straat heeft een strakke rooilijn en een straatgerichte oriëntatie en bestaat uit minimaal 2 bouwlagen.





Afbeelding 7: Perspectief gevarieerd daklandschap

2.3.4 Milieutechnische situatie

In het Rooster ligt het landbouwbedrijf van Van Oorspronk. Rondom dit bedrijf ligt een milieucontour van 100m. De bedrijfsvoering van dit bedrijf zal worden beëindigd. Zodat de aanwezigheid van dit bedrijf geen belemmering is voor de geplande woningen.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Dit uitwerkingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de voorschriften is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard en de voorschriften als opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek is tot stand gekomen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Deze uitwerking betreft een uitwerking op basis van artikel 11 van de oude WRO en niet op basis van artikel 3.6. van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Volgens artikel 8.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (overgangsbepalingen) mag een uitwerking op basis van een bestemmingsplan dat volgens de oude WRO tot stand is gekomen, worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op dezelfde wijze als het moederplan is vormgegeven, ingericht en beschikbaar is gesteld. Tevens is de digitaliseringsverplichting niet van toepassing voor uitwerkingen op basis van de WRO.

3.2 Voorschriften

De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De voorschriften bestaan uit een inleidende bepaling, voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.

Dit uitwerkingsplan behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Zuidbroek. In juridisch opzicht maakt het uitwerkingsplan na inwerkingtreding onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanvoorschriften, alsmede enkele aanvullende voorschriften, die - ten opzichte van het bestemmingsplan - in dit uitwerkingsplan anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen

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

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

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

Artikel 2.1 Verkeer – Verblijfsgebied:

De gronden langs en achter de woningen hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. Het betreft hier onder andere de entree naar de parkeerplaatsen in de hoven.

Artikel 2.2 Wonen:

In de bestemming Wonen gelden ten eerste de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is geregeld dat de woningen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengesloten gebouwd moeten worden, waarbij de garages geschakeld mogen worden. In deze regels is naast een regeling van de maximale goot- en bouwhoogte en een erfbebouwingsregeling ook een nadere-eisenregeling opgenomen. In deze regeling is bepaald dat er nadere eisen gesteld mogen worden aan de situering en grootte van bijgebouwen in verband met het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Slotbepaling

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

3.3 Plankaart

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1000. De plankaart is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2006. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

4 VERANTWOORDING VAN UITWERKING

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

4.1 Uitwerking

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

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

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

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

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

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

Niet van toepassing.

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

Niet-gestapelde woningen mogen maximaal 12 meter bedragen, aan deze bepaling wordt voldaan. Maatschappelijke doeleinden zijn niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

Aan deze bepaling wordt voldaan.

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

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

- h. *de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3,3 m bedragen;*

De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit uitwerkingsplan maximaal 3 m.

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

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

=O=O=O=