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 uitwerking 15

Betreft	**Het Rooster, cluster 6, 7 en 8**
Status	**vastgesteld**
Datum	**13 februari 2013**

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

1 INLEIDING 7

2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING 9
2.1 Beschrijving initiatief 9
2.2 Ligging en begrenzing plangebied 10
2.3 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan 10
2.4 Planonderdelen 12

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING 13
3.1 Bestaande situatie plangebied 13
3.2 Planbeschrijving 13
3.3 Cluster 6, 7 en 8 15
3.4 Uitvoerbaarheid 18

4 JURIDISCHE PLANOPZET 19
4.1 Inleiding 19
4.2 Plankaart 19
4.3 Planvoorschriften 19

5 FINANCIELE UITVOERBAARHEID 21

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking 15

1 INLEIDING

Bestemmingsplan Zuidbroek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 november 2006 (besluit nr. 2006-010782). Deze uitwerking betreft woningbouw in een gedeelte van deelgebied Het Rooster.

2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING

2.1 Beschrijving initiatief

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 2.100 à 2.400 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord uitgebreid met circa 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.

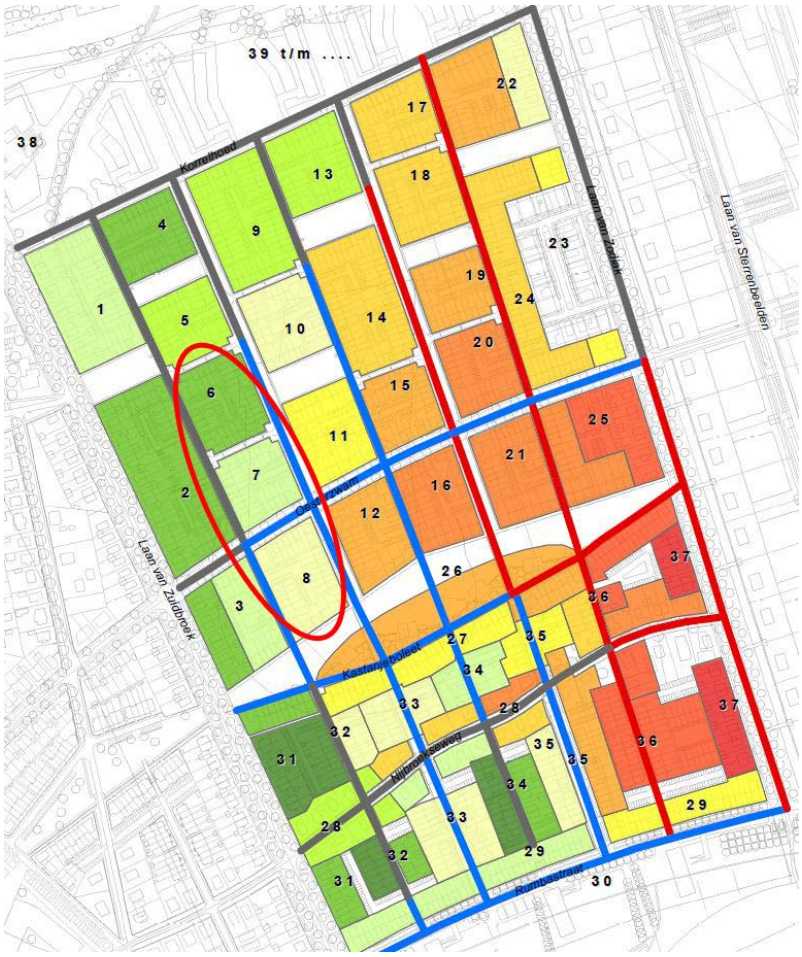
Het bestemmingsplan Zuidbroek is in hoofdzaak te beschouwen als een ontwikkelingsgericht plan. Aan het merendeel van de te ontwikkelen woongebieden zijn globale, nader uit te werken bestemmingen toegekend. Op grond van artikel 3.2 lid 2 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht 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) (rode cirkel)

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 15e uitwerkingsplan om de uitwerking van een locatie in het westelijk deel van deelgebied Het Rooster (zie afbeelding 1). Het betreft een plan voor 83 grondgebonden woningen, gelegen binnen de clusters 6, 7 en 8.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot deelgebied Het Rooster, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Voor de ontwikkeling van het Rooster is een verkavelingsplan gemaakt. Het verkavelingsplan is onderverdeeld in genummerde vlekken cq clusters. Het deelgebied van dit uitwerkingsplan betreft cluster 6, 7 en 8 en wordt aan weerszijden begrensd door de Vliegenzwam en Ridderzwam. De Oesterzwam doorkruist het gebied. In afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (rode cirkel)

2.3 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan

Deze paragraaf 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.

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;

De hoogte van woningen mag in dit uitwerkingsplan 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 3,3 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.

2.4 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:
- De plankaart, tekening nummer up1013, op schaal 1:1.000, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.
- De planvoorschriften, 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.

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie plangebied

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

- Aanpassing en aanvulling van het woningbouwprogramma (onder andere de wens voor 100 extra sociale woningen).
- 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.

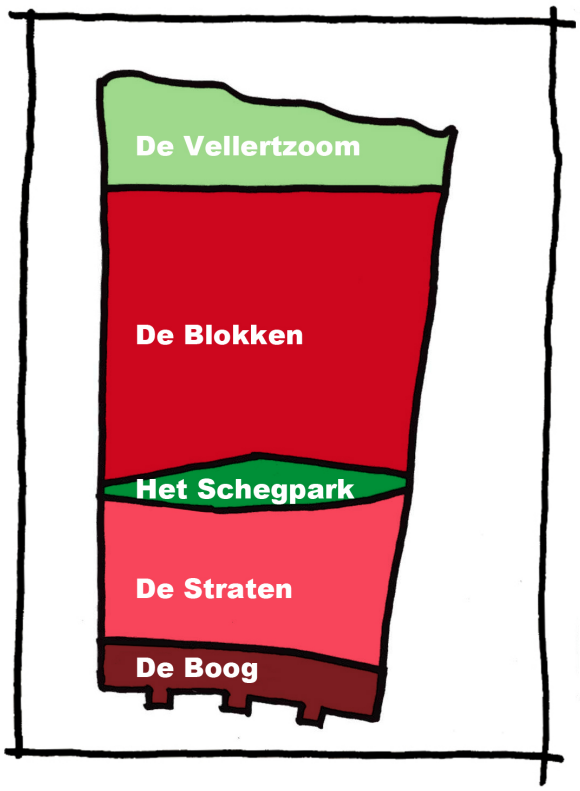
3.2 Planbeschrijving

3.2.1 Ruimtelijke opzet Het Rooster

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

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

Eén van de ruimtelijke uitgangspunten van het Rooster is om het parkeren grotendeels uit het straatbeeld te halen. Dit resulteert in een strakke en compacte bebouwingsstructuur met bouwblokken. Binnen deze blokkenstructuur is buurtgroen opgenomen in de vorm van een park (Schegpark), wadi's langs de zogenaamde. Groene Grachten en 'groene veldjes'.



Afbeelding 3: deelgebieden Het Rooster

De clusters 6, 7 en 8 zijn bouwblokken in het Rooster. Ze worden begrenst door de Vliegenzwam ('lange steeg') in het westen en de Ridderzwam ('groene gracht') in het oosten. De Koraalzwam en de Morielje begrenzen vlek 6 in resp. het noorden en het zuiden. De Morielje en de Osterzwam begrenzen vlek 7 in het noorden en het zuiden. Vlek 8 wordt in het noorden en het zuiden respectievelijk door de Oesterzwam en het Mosklokje (Schegpark) begrenst.

De bouwblokken dienen elk een eigen architectonische uitstraling te krijgen, met een gevarieerd dakenlandschap. Dit alles binnen strakke rooilijnen. Het parkeren vindt plaats in openbare parkeerhoven binnen het bouwblok en slechts beperkt in de openbare ruimte van de Ridderzwam en de Oesterzwam. De woningen hebben allemaal een (ondiepe) voortuin.

3.2.2 Samenhang met omgeving

Op het hogere schaalniveau zorgt de verbindende structuur voor de samenhang tussen het Rooster en de overige delen van Zuidbroek:

- de Vellertzoom en de Rumbastraat / Groene Wig (grootschalige groenstructuren resp. aan de noord- en zuidzijde van Het Rooster);
- de Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak (respectieveljkaan de west- en oostzijde van Het Rooster). Deze lanen zijn opgespannen tussen de Vellertzoom en de Rumbastraat;
- de Nijbroekseweg, een oude landweg welke in het stedenbouwkundige plan is opgenomen en in oost-westelijke richting loopt door o.a. Het Rooster;
- de Distelvlinderlaan en verlengde Oesterzwam, een straat welke Het Mozaiëk en Het Rooster met elkaar verbindt voorzien met een groenstructuur in de vorm van hagen en bomen.

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

3.2.3 Verkeersstructuur

Alle wegen rond en binnen het Rooster zijn 30km wegen waarop de inrichting ook is afgestemd. De groene veldjes en de noordrand van het Schegpark zijn autovrij.

3.2.4 Lange, noord-zuid gerichte lijnen

De Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak zetten de waaierstructuur voort die in Het Mozaïek reeds is ingezet. Het beeld van de openbare ruimte wordt bepaald door een laanstructuur: twee aan weerszijde van de weg dubbele rijen eikenbomen in grasbermen. Tussen de twee lanen worden min of meer parallel afwisselend zogenaamde 'lange stegen' en zogenaamde 'groene grachten' aangelegd, die onderdeel uitmaken van de waaierstructuur. De openbare ruimte van de stegen en groene grachten wordt ingevuld met donkere gebakken klinkers. De bermen van de groene grachten hebben een functie in het zichtbaar afkoppelen van hemelwater (wadi structuur). Deze wadi structuur is ook terug te vinden in het Schegpark.

3.2.5 Korte, oost-west stegen

Op buurtniveau zijn er een aantal zogenaamde korte stegen, relatief smal en in beeld vrij van geparkeerde auto's. Om de intimiteit van deze stegen te benadrukken, is dee openbare verlichting opgehangen aan tuidraden, opgespannen aan de bouwblokken.

3.2.6 Doorweven met groen

Op buurtniveau zijn er nog in Het Rooster ook groenelementen opgenomen: In het deel van het Rooster ten noorden van de Oesterzwam is een serie groene veldjes tussen de bouwblokken gesitueerd, de zogenaamde “huiskamers”. In het zuidelijke deel ligt het Schegpark. Deze vormt een voortzetting van een groene oost-west verbinding in het deelgebied het Mozaïek.

3.2.7 Blokken structuur met gesloten hoeken

Het deel van Het Rooster ten noorden van het Schegpark gaat uit van een bouwblokkenstructuur met woningen die zijn georiënteerd op de omliggende straten. Deze opzet vraagt o.a. om gesloten hoeken en een alzijdige oriëntatie vanuit de woning op de openbare ruimte. Rondom deze blokken ligt een (kleine) privé ruimte / voortuin, die als onderdeel van de architectuur van de bouwblokken wordt gezien.

3.2.8 Parkeerhoven en parkeerkoffers

Het parkeren in het Rooster wordt hoofdzakelijk uit het zicht opgelost in parkeerhoven binnen de bouwblokken. De openbare ruimte van de parkeerhoven bestaat grotendeels uit een donker bruine betonstraatsteen waarbij het gedeelte van de rijloper is uitgevoerd in een waterpasserende uitvoering. Resterende parkeerplaatsen worden gevonden aan de groene grachten en langs de Oesterzwam in de vorm van langsparkeervakken.

3.3 Cluster 6, 7 en 8

Deze uitwerking is gebaseerd op het verkavelingsplan van de ontwikkelaar voor clusters 6, 7 en 8 van Het Rooster. Het verkavelingsplan bevat 83 woningen. Op basis van de geldende parkeernorm is er in de parkeerbalans een overschot van 12. In onderstaande situatietekening zijn de betreffende woningbouwkavels aangegeven. Bij het maken van het plan is gestreefd naar een flexibel plan, zodat het bij de verdere uitwerking aanpasbaar is. Het maximum aantal woningen per cluster staat daarbij wel vast.
De drie verkavelingen vormen elk een eigen vertaling van een bouwblok. Dit is conform de stedebouwkundige randvoorwaarden zoals deze in het PVE staan beschreven. Typologisch zijn de clusters hoofdzakelijk ingevuld met rijenwoningen. Verder zijn er twee- en driekappers aan toegevoegd. Met deze 'bouwstenen' zijn de clusters ingevuld.
Stedebouwkundig worden hoeken door verspringing van voorgevelrooilijnen verbijzonderd. In cluster 7 en 8 staan enkele woningblokken gerend ten opzichte van de kavelgrens.

Ruimtes tussen twee woningblokken (bijvoorbeeld t.p.v. zijtuinen) zijn door middel van mee-ontworpen tuinmuren ingevuld. Enkele zijmuren zijn daarbij voorzien van een opening in de vorm van een privé poort. Ook waar dat stedebouwkundig nodig is zijn erfscheidingen tussen kavel en openbare ruimte middels lage tuinmuurtjes vormgegeven.
De parkeerhoven worden goeddeels omsloten door bebouwing en achtertuinen. Doorgangen naar de straat worden zorgvuldig vormgegeven middels muurtjes en hekwerken als onderdeel van het bouwplan. De hoven zijn functioneel ingericht om het grootste deel van het benodigde parkeerprogramma in zich te kunnen opnemen. Korte achterpaden verbinden de respectievelijke hoven met de omliggende straten voor fiets- en voetgangers.
Qua architectonsiche expressie is er een nadruk op een enigszins traditionele bouwwijze. Vooral tweelaagse woningen met een langskap overheersen het beeld in clusters 6, 7 en 8. De bouwwijze refereerd aan dertiger-jaren architectuur, met toepassing van rode baksteen en antraciet-kleurige dakpannen. Her en der in het plan worden ruimtelijke accenten gemaakt door een dwarsgeplaatste kap en/of door toepassing van (wit) keimwerk.

Afbeelding 4: Situatietekening

3.4 Uitvoerbaarheid

Voor wat betreft overige planfacetten, in het kader van een aanvaardbare milieuhygiënische inpassing en in het kader van bescherming van eventueel aanwezige bijzondere waarden, wordt opgemerkt dat ten aanzien van de in het bestemmingsplan vermelde conclusies dit uitwerkingsplan geen aanleiding geeft tot hernieuwd dan wel aanvullend onderzoek, met uitzondering van het aspect archeologie.
Delen van het plangebied hebben op de gemeentelijke, archeologische beleidskaart een middelhoge verwachtingswaarde gekregen. ADC ArcheoProjecten heeft daarom in september 2012 ten een karterend booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat archeologische waarden in het plangebied niet te verwachten zijn. Het onderzoek vormt

4 JURIDISCHE PLANOPZET

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

4.2 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.

4.3 Planvoorschriften

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

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

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

Artikel 2.1 Verkeer - Verblijfsgebied
Aan de gronden waarop enkele de aangrenzende wegen zijn geprojecteerd is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegekend. Niet alle aangrenzende wegen zijn in deze uitwerking opgenomen. Zo is de Ridderzwam reeds in een ander uitwerkingsplan opgenomen. Ten aanzien van de Koraalzwam en het Mosklokje is het verstandiger met uitwerking te wachten tot het ontwerp van de aangrenzende clusters (min of meer) is vastgesteld. Overigens kunnen genoemde wegen altijd worden aangelegd, omdat het

bouwverbod, zoals dat in het bestemmingsplan Zuidbroek is verbonden aan de uitwerkingsverplichting, alleen ziet op bouwen en niet op het aanleggen van bijvoorbeeld wegen, waterlopen of groenvoorzieningen.

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is voorts inhoudelijk afgestemd op de gelijknamige bestemming binnen de diverse andere uitwerkingen. Echter, waar deze bestemming in andere uitwerkingen mede is toegekend aan de 'parkeerkoffers' binnen de bouwblokken, is daarvoor in dit plan niet gekozen, teneinde voldoende flexibiliteit te behouden voor (aanpassing van) het ontwerp van de bouwblokken. Daarvoor is de functie van parkeren mogelijk gemaakt binnen de functie van erf in de bestemming Wonen.

Artikel 2.2 Wonen
De bestemming Wonen is toegekend aan de drie bouwblokken in deze uitwerking. Binnen deze bestemming worden drie 'zones' onderscheiden: bouwstrook, tuin en erf. Binnen de bouwstrook zijn grondgebonden woningen toegestaan. De woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengesloten gebouwd. Binnen de aanduiding tuin zij de gronden feitelijk bestemd als (voor-)tuin. Bebouwing is slechts zeer beperkt mogelijk in de vorm van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de plankaart zijn hoeksituaties aangeduid. Binnen deze aanduidingen geldt dat van tenminste één woning één voorgevel en één zijgevel gesitueerd moet worden binnen een afstand van 5 m tot de naar de weg toe gekeerde bouwgrens. Op die manier wordt grotendeels gewaarborgd dat de hoeksituaties bebouwd zullen worden, zoals in het stedebouwkundig plan is beoogd.

Voor de meest zuidelijk gelegen bouwstrook, zoals aangeduid op de plankaart, geldt een aanvullende regel om een bepaalde gewenste ruimtelijke geleding te waarborgen. Dit houdt in dat regels gelden voor de gevelbreedte van een woningblok en de tussenliggende afstanden.

Binnen de aanduiding erf zijn wel aanbouwen of bijgebouwen toegestaan. In de uiteindelijke verkaveling zullen de achtertuinen echter veel minder diep worden dan de plankaart op het eerste gezicht toelaat. Op de binnenterreinen moet immers ook worden voorzien in een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen. Voor deelgebied het Rooster wordt namelijk ingezet op het beperken van het zichtbaar parkeren langs de straat. Om het parkeren binnen de aanduiding erf juridisch mogelijk te maken is hierin in de voorschriften specifiek voorzien.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat eenmaal aangelegde parkeerplaatsen naderhand niet opgeheven mogen worden, bijvoorbeeld door de grond alsnog bij de achtertuin te betrekken. Dit zou namelijk betekenen dat niet meer wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In zo'n geval kan de gemeente bestuursrechtelijke handhaving toepassen.

Voorts zijn aan de gebouwen en andere bouwwerken diverse bouwregels gesteld, teneinde een goede stedenbouwkundige uitwerking en inpassing te waarborgen. Deze bouwregels sluiten over het algemeen aan op de regels uit andere uitwerkingsplannen. Uiteraard vallen alle regels binnen het kader van uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek.

Tot slot is bepaald dat het maximum aantal woningen per bouwvlak is gelimiteerd. Op die manier wordt voorkomen dat de bebouwingsdichtheid te groot wordt.

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

5 FINANCIELE UITVOERBAARHEID

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De tot dit uitwerkingsplan behorende (woningbouw-)gronden worden voor eigen rekening en risico ontwikkeld door een private ontwikkelaar. De gemeente heeft op basis van gegevens van (en overleg met) de ontwikkelaar geen aanleiding gezien om aan te nemen dat de verwerkelijking van dit uitwerkingsplan financieel niet uitvoerbaar zou zijn.

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar houden uiteraard rekening met de momenteel lastige situatie op de woningmarkt. Dit uitwerkingsplan kent daarom een meer flexibele regeling dan de uitwerkingsplannen die enkele jaren geleden zijn opgesteld. Op die manier kan sneller worden ingespeeld op veranderingen in de woningvraag. Uiteraard reikt de mate van flexibiliteit nooit meer dan op grond van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zuidbroek is toegestaan. Aldus is tevens een voldoende mate van rechtszekerheid gegarandeerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat op een uitwerkingsplan geen exploitatieplanverplichting van toepassing is.