

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 16

Betreft	woningbouw Tangostraat
Status	vastgesteld
Datum	13 februari 2013

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Planonderdelen	9
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	11
2.1	Masterplan Zuidbroek	11
2.2	Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek	11
2.3	Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek	12
2.4	Ruimtelijke opzet	13
3	JURIDISCHE PLANOPZET	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Planvoorschriften	15
3.3	Plankaart	16
4	VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING	17
4.1	Uitwerking	17
4.2	Financieel-economische uitvoerbaarheid	18
4.3	Overige planfacetten	18

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking 16

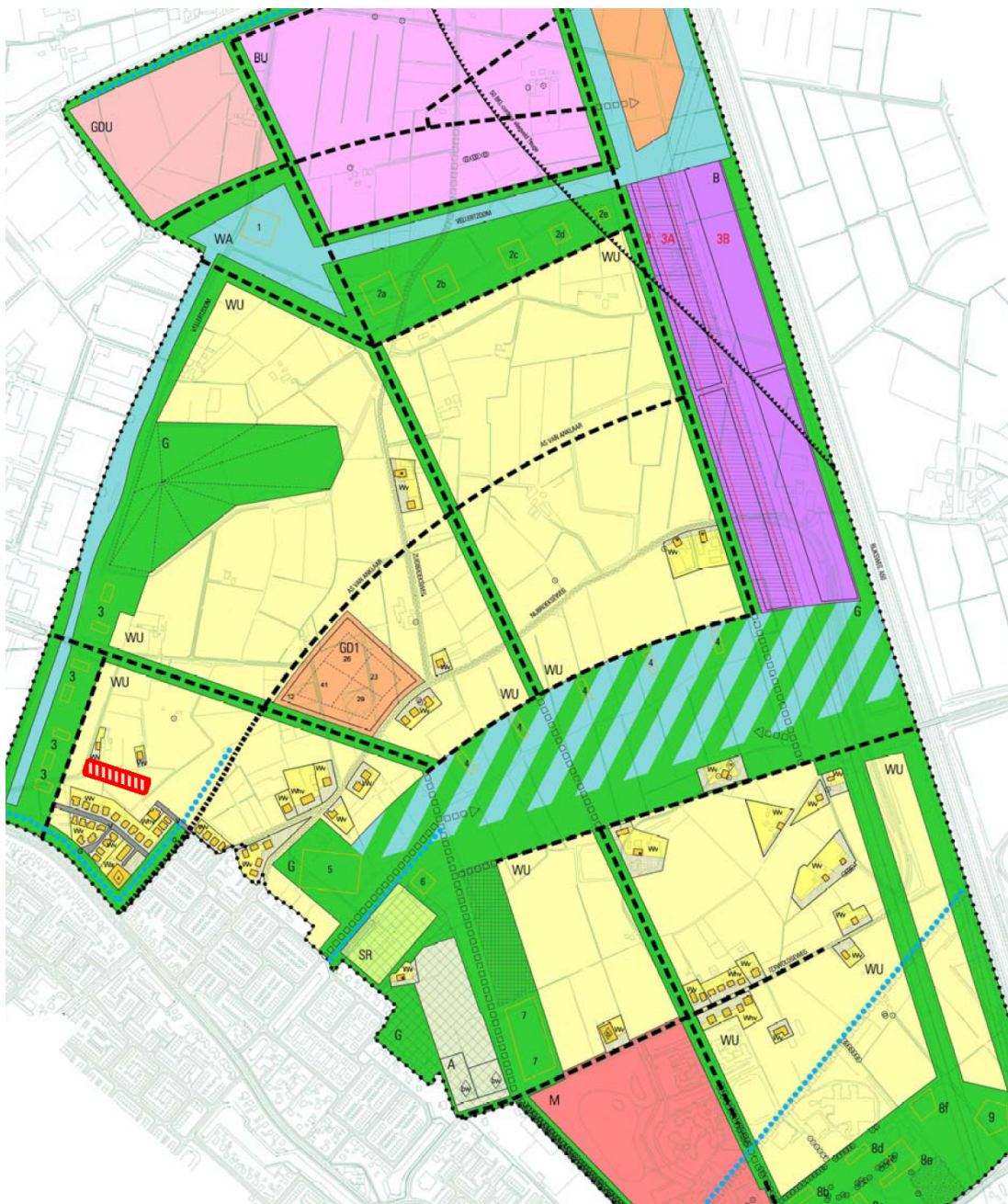
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 2.100 à 2.400 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord uitgebreid met circa 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: Situering van de uitwerking, aangegeven op de plankaart van bestemmingsplan Zuidbroek (rode arcering links midden, indicatief).

Dit uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van (een gedeelte van) de uit te werken bestemming en maakt in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidbroek. Het gaat in dit geval om de 16e uitwerking van een locatie in het westelijk deel van deelgebied Het Mozaïek (zie afbeelding 1). Het betreft hier de bouw van 9 woningen aan de Tangostraat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot deelgebied Het Mozaïek, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. In afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de Tangostraat.



Afbeelding 2: Situering en begrenzing plangebied uitwerking

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plankaart, tekening nummer 9X3205.C0/001, 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.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

2.1 Masterplan Zuidbroek

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

In het Masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Het betreft onder meer de lange lanen en groenzones (parken). De verbindende structuur van de lange lijnen zorgt voor de samenhang van Het Mozaïek met de overige delen van Zuidbroek en de ruimere omgeving (Zevenhuizen). De lange lijnen zijn:

- het verlengde van de Laan van de Dierenriem (Laan van Charleston);
- het verlengde van de Laan van de Leeuw (Laan van Zuidbroek);
- de 'oude' linten Nijbroekseweg en Zuidbroeksweg.

Voorts zorgt de Vellertzoom voor een duidelijk herkenbare, groene overgangszone tussen het woongebied en het bedrijvenpark. Centraal in het plangebied bevindt zich de zogeheten groene wig, die onderdeel is van stedelijke hoofdgroenstructuur (Groene Mal).

Het raamwerk van watergangen en vijvers is overwegend gecombineerd met de groenstructuur. Binnen het raamwerk van deze structuur is het nieuwe woongebied, verdeeld in drie woongebieden (Het Mozaïek, Het Rooster en De Wellen) en het bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord' langs de Oost-Veluweg en de A50.

Bij het kruispunt van de Laan van Charleston met de As van Anklaar is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) geprojecteerd. Hier zijn de maatschappelijke voorzieningen voor de wijk gesitueerd, zoals onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg, gecombineerd met een (buurt)supermarkt, horeca en zorgappartementen (een vorm van centrumstedelijk wonen).

Het plangebied van deze uitwerking is onderdeel van het deelplan Het Mozaïek.

2.2 Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek

In het stedenbouwkundige plan van Het Mozaïek is de indeling van het woongebied verder uitgewerkt. Het Mozaïek wordt gekenmerkt door een eigen ruimtelijke karakteristiek van driehoekige (scherfachtige) ruimtes met veel doorzichten en variatie. Met de waaier- en schegvormige structuren worden groene ruimten gecreëerd, die samen met de bebouwing een compositorisch geheel vormen (stelsel van buurtjes). Op basis van dit principe ontstaan binnen Het Mozaïek eigen buurtjes: veelvormig met zo veel mogelijk 'wonen in en aan de groene ruimten'. Met deze variatie wordt niet alleen binnen het deelgebied diversiteit bereikt, maar met het gekozen ruimtelijk stelsel ontstaat ook contrast met de andere deelgebieden van Zuidbroek (zoals Het Rooster en De Wellen), met weer andere specifieke eigenschappen.

Binnen Het Mozaïek zijn zeven afzonderlijke buurtsferen onderscheiden. Deze buurtdelen hebben ieder een eigen bebouwingskarakteristiek.

Behalve de bebouwing aan de lanen en groenzones zijn in het Mozaïek verschillende meer intern gerichte buurten te onderscheiden waaronder het Anklaarsveld waar de Mambohof is gelegen. Het Anklaarseveld is de overgangszone tussen Anklaar en de Laan van Charleston.

2.3 Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek

In het Beeldkwaliteitsplan voor het Mozaïek is de opzet van het stedenbouwkundige plan, de visie op de openbare ruimte en het streefbeeld van de bebouwing 'samenhangend' beschreven. De uitgangspunten, voorwaarden en/of richtlijnen zijn 'richtinggevend' voor de uitwerking van de bouwplannen (en de inrichting van de openbare ruimte). De 'richtlijnen' dienen als aansturingskader en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij geven uitwerking aan het welstandsbeleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Niet voor ieder gebied in Apeldoorn gelden gelijke welstandseisen. Voor grote delen van Apeldoorn is een welstandsthema en een welstandsniveau vastgesteld. De methodiek voor het nieuwe welstandsbeleid is uitgebreid beschreven in de nota "Over welstand geschreven" (gemeente Apeldoorn, mei 2004).

Binnen het welstandsbeleid zijn vier niveaus van toepassing, oplopend van welstandsvrij tot zwaar. In het algemeen geldt dat hoe groter de openbaarheid (zichtbaarheid van de gebouwen) hoe hoger de eisen die gesteld worden. Bij de lagere welstandsniveaus is de marge om af te wijken van de thematische uitgangspunten groter dan bij de hogere niveaus. De supervisor geeft (schriftelijk) advies over het bouwplan en legt dit voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is aan de Commissie om in ieder concreet geval te beoordelen of het ontwerp van een bouwplan binnen deze marge blijft.

4.5 Het Anklaarseveld



deelgebied het Anklaarseveld
P - patio-woningen

Ensemblevorming	een keten van groene scheggen
Stedenbouwkundig type	traditionele opzet van tuindorppachtige, dorpse verkaveling, gekarakteriseerd door scherfachtige brinken/parkjes
Architectuurstijl	landelijk en dorpsachtig (archetype Apeldoornse huisje)
Bouwhoogten	gevarieerd tot maximaal ca. 10 m
Architectuureigenschappen	de basisvorm is 1 tot 2,5 bouwlaag met zadeldak c.q. karakteristieke kappen (archetype Apeldoornse huisjes), verbijzonderingen zijn toegestaan aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie van de hoofdvorm (geen losse toevoeging), insnijdingen zijn mogelijk
Plaatsing op de kavel	ruime voortuinen
Voortuinafscheidingen *	hagen tot 80 à 100 cm hoog, zie hoofdstuk erfafscheidingen
Zijtuinafscheiding *	hoge hagen tot 2 m, met bouwkundige steunconstructie, zie hoofdstuk erfafscheidingen
Blokbeëindiging aan openbare ruimte	voordeur, ramen en eventueel een uitbouw
Basiskleur	terra (streven naar bij elkaar passende kleurpaletten) of wit
Basismateriaal	baksteen, houten kozijnen (geverfd), dakpannen (keramisch), i.h.a. gaat het om toepassing van natuurlijke materialen (geen gevelplaten)
Bijzonderheden	de schegvormige parkjes vormen een bindend reeks, voor een deel met water, voor toegankelijkheid van enkele vrijstaande woningen is een (kleine) brug vereist
Extra's	enclaves op binnenterreinen mogen – qua architectuur en/of materiaalgebruik – afwijken zijn o.a. de patio-woningen ten zuiden van Nijbroekseweg

* = aanbevolen

Afbeelding 3: Beeldkwaliteitsplan Zuidbroek-Mozaïek (december 2006)

Op alle woningen binnen dit uitwerkings- en wijzigingsplan is het welstandsniveau "normaal" van toepassing. Dat betekent dat voor deze woningen, gezien vanuit een algehele stadsvisie, geen zware toetsing nodig is, maar waarvoor op de locatie wel aanleiding is tot zorgvuldigheid. Van belang is een consequente uitwerking van het thematische uitgangspunt (passend binnen de

buurtsfeer), zoals dat in het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan is aangegeven en geïllustreerd.

2.4 Ruimtelijke opzet

Aanleiding voor onderhavig plan is een door IAA ingediend, stedenbouwkundig plan in opdracht van Loostad. Het betreft circa 9 woningen binnen twee bouwstroken aan het de Tangostraat. Daarbij wordt uitgegaan van een flexibel plan, dat aanpasbaar is op de wensen van de (potentiële) bewoners. De woningtypes staan daarbij wel vast: vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Ook het gegeven dat de voorgevellijnen onderling moeten verspringen, alsmede de afstand tussen de woningen (minimaal 6 meter) en de hoogte (minimaal twee lagen met kap) staan van te voren vast.



Afbeelding 4: Situatietekening (verkaveling en opzet indicatief)

Het plangebied maakt deel uit van het buurtdeel Anklaarseveld. Het Anklaarseveld ligt tussen de Laan van Calypso en het 'oude(re)' Apeldoorn. In dit aanhechtingsgebied is gekozen voor een tuindorpachtige sfeer met traditionele woningen aan linten, brinken, hofjes e.d. om een 'zachte' overgangszone te maken tussen het de wijk Zevenhuizen en het nieuwe Zuidbroek. Voor de ontwikkeling van een bouwplan in het Anklaarseveld is het archetype van het 'Apeldoornse huisje' als referentiebeeld aangegeven. De architectuuropgave is om van dit 'gewone' iets bijzonders (niet alledaags) te maken door een eigentijdse vertaling van het 'Apeldoornse huisje'. De al gerealiseerde woningen aan de Tangostraat laten goed zien hoe dit mogelijk is.

Het 'beeld' van de Tangostraat is dat van een rustige woonstraat. De bebouwing aan weerszijden is te karakteriseren als traditioneel. De woningen staan 'los' op het kavel en kennen een onderlingen verspringing, dan wel hoekverdraaiing. Dit draagt bij aan de ontspannen sfeer in deze straat. Ook het feit dat de kavels dusdanig ruim zijn om twee auto's te kunnen herbergen maakt dat er weinig 'blik' aanwezig is in de openbare ruimte.

Op bovenstaande karakteristiek zal qua stedenbouwkundige inpassing en de architectuur moeten worden aangesloten. Kernwoord is 'variatie' (binnen een bandbreedte). Getoond mag

worden dat de woningen 'familie' zijn van elkaar, maar hierbinnen is variatie een voorwaarde:

- Stedenbouwkundig: losse opzet met onderlinge verspringingen in de rooilijn. De minimale diepte van de voortuinen is 3 meter. De voorgevelrooilijn van de hoofdmassa van de woning dient te variëren ten opzichte van de belendende woning(en). Deze verspringing dient minimaal 50 centimeter te zijn.
- Architectuur: variatie in vormtaal tussen de woningen onderling. Tweekappers dienen zodanig te worden vormgegeven dat deze twee woningen overkomen als één villa.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik: woningen variëren onderling voor wat betreft de detaillering kleur en materialisering (bijvoorbeeld nuanceverschillen in baksteenkleur).

Van de twee bouwblokken opgenomen in dit plan heeft het grootste bouwblok een nadere regeling voor verspringende voorgevels. Dit om de stedenbouwkundige inpassing en structuur te waarborgen. Ten aanzien van de verspringende voorgevels is in de regels opgenomen dat twee naast elkaar liggende woningen niet in dezelfde voorgevellijn mogen worden gebouwd. De voorgevellijn is de naar de weg toe gekeerde bebouwingsgrens. In dit geval wordt de Tangostaat bedoeld en niet de openbare ruimte tussen de twee bouwblokken.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De woningen dienen minimaal 3 meter van de zijerfgrens gesitueerd te worden.
- De zijgevel van een woning op de hoek van twee straten dient te worden vormgegeven als een tweede voorkant. Gesloten kopgevels of situering van een garage / berging aan deze zijde is ruimtelijk onacceptabel.
- De woningen dienen te worden voorzien van een traditioneel, hellende kap.
- Aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie.
- De gevel is opgebouwd uit metselwerk met bij Anklaarseveld passende kleuren (roodbruin, bruin genuanceerd). Gevelbetimmering met platen is niet toegestaan.
- Dakkapellen zijn onderdeel van het dak en hebben dezelfde kleurstelling als het dak. Of ze zijn onderdeel van de (doorgetrokken) gevel en gedragen zich als eigenzinnig element die uitgespaard wordt in de dakvorm. De toe te passen materialen zijn duurzaam en van natuurlijke aard, dat wil zeggen baksteen, houten (geverfde) kozijnen en keramische pannen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein (ruimte voor 2 auto's is minimaal gewenst).
- Het regenwater wordt zichtbaar afgevoerd naar het openbare gebied dan wel in eigen tuin afgevoerd middels grindkoffers.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

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

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

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

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 Wonen

In de bestemming Wonen gelden ten eerste de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is geregeld dat de woningen vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd moeten worden, waarbij de garages eventueel geschakeld mogen worden. De hoofdgebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. Daarnaast worden op de plankaart 'erf' en 'tuin' onderscheiden.

Daarnaast bevat de bestemming een schema waarin per type gebouw of bouwwerk specifieke bouwvoorschriften zijn opgenomen. Deze regels gaan hoofdzakelijk in op de situering, de oppervlakte en de hoogte van gebouwen en bouwwerken.

Voor de westelijke bouwstrook is een regeling ten aanzien van de situering van de voorgevel opgenomen. De strekking van de regeling is dat de voorgevels van naast elkaar gelegen woningen niet in een lijn mogen worden gebouwd. Het doel van de regeling is om de voorgevels van de woningen niet in één lijn te situeren, maar dat deze ten opzichte van elkaar in zekere mate verspringen, waardoor het beoogde bebouwingsbeeld wordt verwezenlijkt. In de regeling wordt overigens (via de begripsbepalingen) verwezen naar de 'naar de weg toe gekeerde bebouwingsgrens'. Bedoeld wordt de Tangostraat zelf, niet de openbare ruimte tussen beide bouwstroken in dit plan. Tot slot is gewaarborgd dat, ongeacht de situering van de voorgevel, de maximum diepte van alle woningen gelijk is, namelijk 12 meter diep.

Tot slot is binnen deze bestemming een nadere eisenregeling opgenomen. In deze regeling is bepaald dat er nadere eisen gesteld mogen worden aan de situering en grootte van bijgebouwen ter waarborging van de beoogde 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 DE UITWERKING

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

4.1 Uitwerking

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

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

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

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

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

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

Niet van toepassing op deze uitwerking.

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

Hieraan wordt voldaan.

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 op deze uitwerking.

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.

4.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier de ontwikkeling van woningen in het kader van Zuidbroek. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Met de grondopbrengst worden de te maken kosten gedekt. Deze ontwikkeling heeft een positief financieel resultaat voor de gemeente en is dus als zodanig economisch uitvoerbaar. Aangezien dit een uitwerkingsplan is, behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.3 Overige planfacetten

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.

