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 20

Betreft	**cluster 5 van Het Rooster**
Status	**vastgesteld**
Datum	**15 april 2014**

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 11
2.4 Planonderdelen 12

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING 13
3.1 Bestaande situatie plangebied 13
3.2 Planbeschrijving 13
3.3 Cluster 5 15
3.4 Uitvoerbaarheid 17

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 20

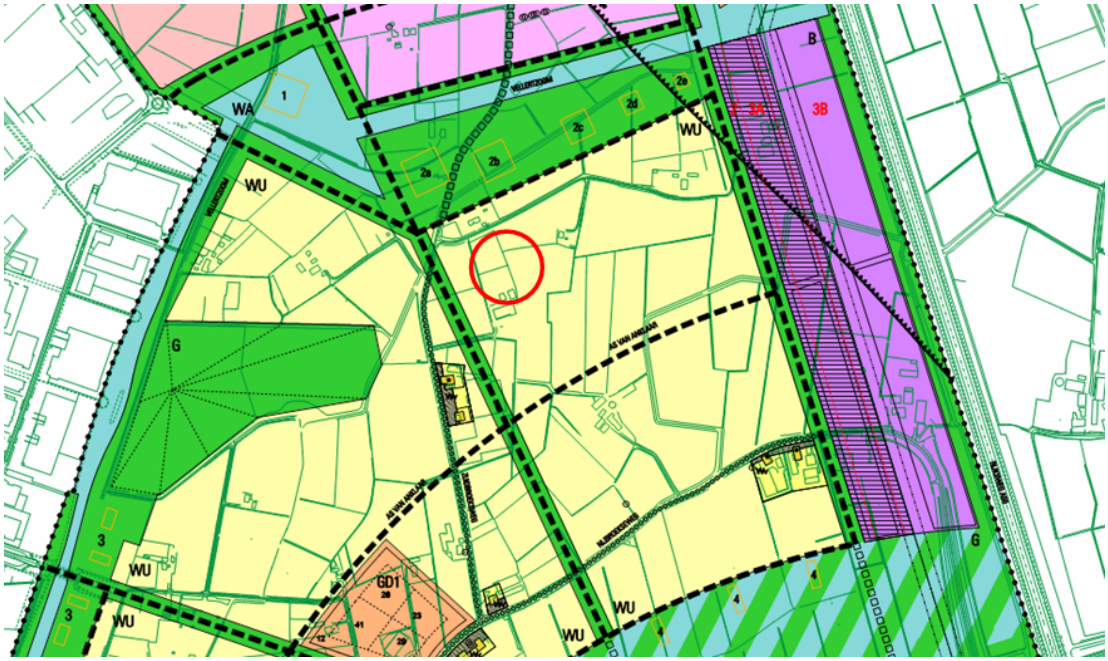
1 INLEIDING

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.

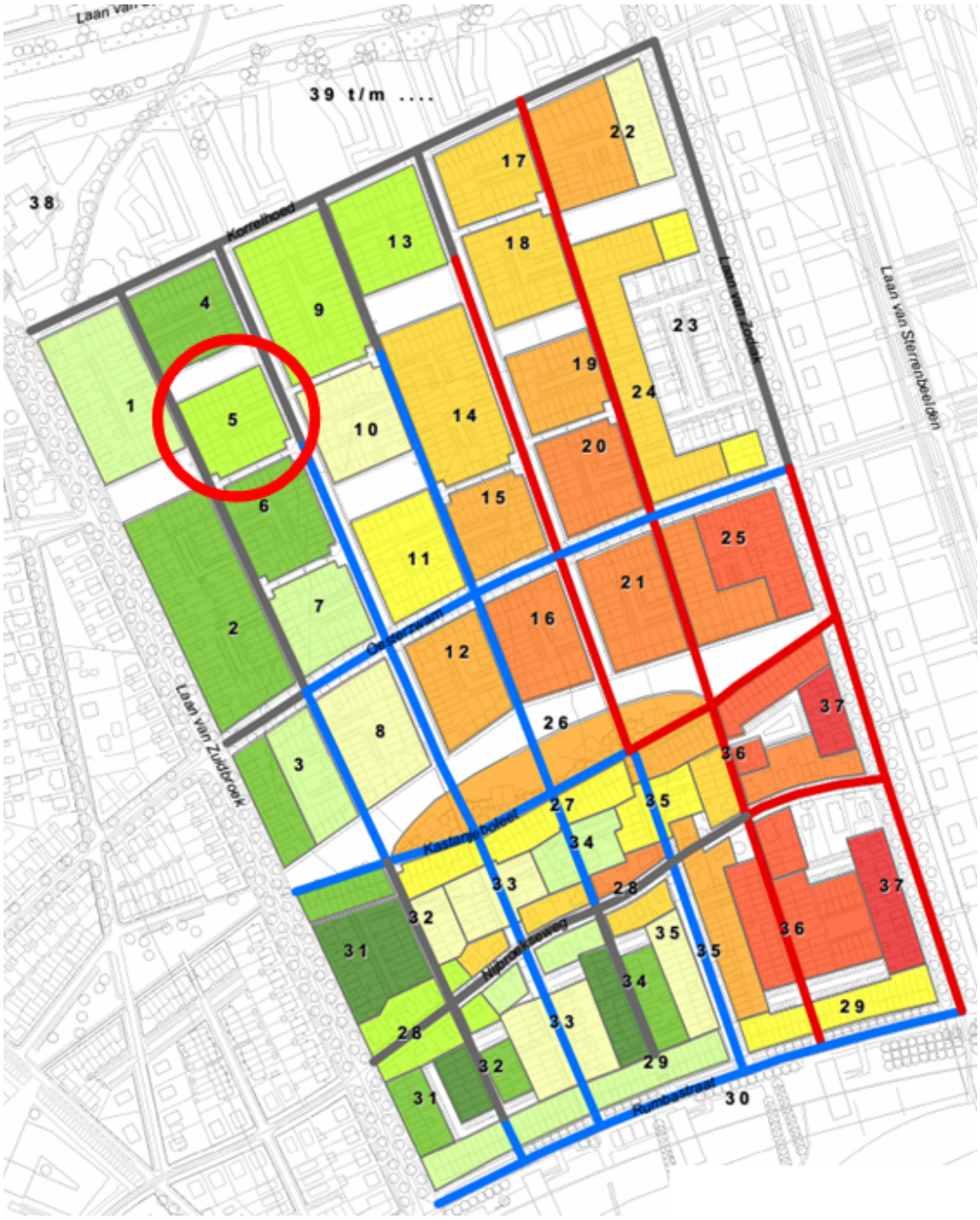


Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplankaart Zuidbroek (bestemming Woondoeleinden - uit te werken (WU) (rode cirkel)

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 20e uitwerkingsplan om de uitwerking van een locatie in het noordelijke deel van deelgebied Het Rooster.

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 stedenbouwkundig plan gemaakt. Daarin is het gebied onderverdeeld in genummerde vlekken: clusters. Het deelgebied van dit uitwerkingsplan betreft cluster 5. Cluster 5 wordt begrensd door de Krulzoom, de Ridderzwam, de Koraalzwam en de Vliegenzwam aan respectievelijk de noord-, de oost-, de zuid- en de westzijde. Het betreft een plan met 25 woningen.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (rood aangeduid)

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 up1018, 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 en het terugbrengen van het gestapelde programma).
- Opzetten van een gedegen verkeersstructuur, waarbij parkeren voldoende en evenwichtig is opgelost.
- Introductie van meer buurtgroen, dat voor de wijk meerwaarde heeft.

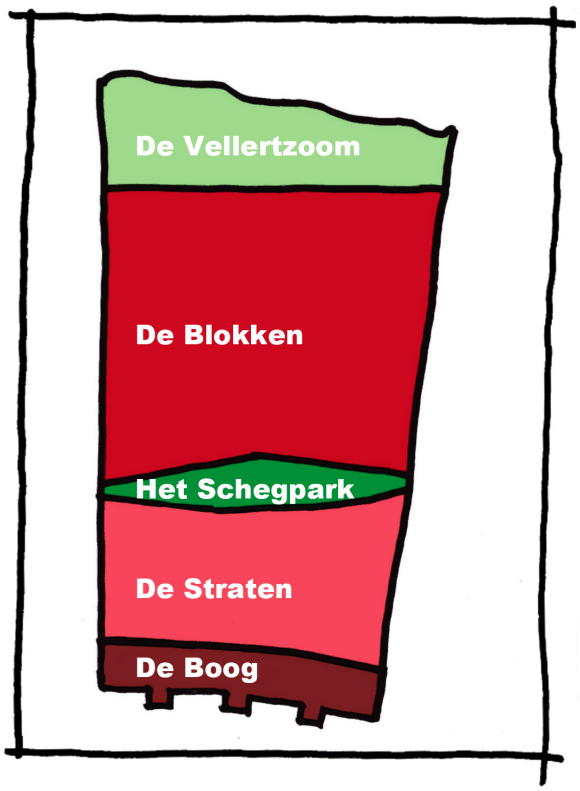
3.2 Planbeschrijving

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 benodigde parkeren grotendeels uit het straatbeeld te halen en binnen de bouwblokken op te lossen. Het beeld van de buurt is dat van 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 bouwblokken dienen elk een eigen architectonische uitstraling te krijgen, met een gevarieerd dakenlandschap. Dit alles binnen de strakke rooilijnen. Het parkeren vindt plaats in openbare parkeerhoven binnen de respectievelijke bouwblokken. Een beperkt deel van het parkeren wordt in de openbare ruimte van de Ridderzwam opgelost.
De woningen hebben allemaal een (ondiepe) voortuin.
Clusters 5 is een bouwblok in het Rooster. Dit bouwvlak ligt in het noordelijke deel van Het Rooster.

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 (respectievelijk aan de west- en oostzijde van Het Rooster). Deze lanen zijn opgespannen tussen de Korrelhoed (Vellertzoom) en de Rumbastraat;
- de Nijbroekseweg: een oude landweg die in het stedenbouwkundige plan is opgenomen;
- de Distelvlinderlaan (in het verlengde van de Oesterzwam): een structuur die Het Mozaiëk en Het Rooster met elkaar verbindt, voorzien met een groenstructuur in de vorm van bermen 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 in noord-zuidrichting lopende Laan van Zuidbroek en de Laan van Zodiak vormen samen met de laan van de Charleston de dragers van Zuidbroek. Binnen deze monumentale lanen met aan weerszijden van de weg dubbele bomenrijen in grasbermen, zijn de buurten opgesloten. In het Rooster wordt de noord-zuidrichting als structurerende richting verder opgepakt door de zogenaamde 'lange stegen' en 'groene grachten' die om en om zijn opgespennen tussen Korrelhoed en Rumbastraat. 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 de 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 Ridderzwam en de Oesterzwam in de vorm van langsparkeervakken.

3.3 Cluster 5

Deze uitwerking is gebaseerd op het verkavelingsplan van de ontwikkelaar voor cluster 5 van Het Rooster. Dit verkavelingsplan is feitelijk een alzijdig bouwblok welke de omliggende ruimte begrenst. In totaal bevat het plan een vijftal blokjes met in totaal 25 rijenwoningen. Deze blokjes omsluiten een hof waarin het benodigde parkeren grotendeels wordt opgelost. Het resterende deel van de benodigde parkeerplaatsen worden opgelost aan de Ridderzwam. In onderstaande tekening is het stedebouwkundig plan in de context weergegeven. Er is gestreefd naar een flexibel plan, zodat het bij de verdere uitwerking eventueel aanpasbaar is. Het maximum aantal van 25 woningen staat daarbij wel vast.

De verkaveling vormt een eigen vertaling van een bouwblok. Dit is conform de stedebouwkundige randvoorwaarden zoals deze in het PVE staan beschreven. Typologisch zijn de clusters zoals gezegd ingevuld met blokjes met rijenwoningen.

Stedebouwkundig worden hoeken in cluster 5 door verspringing van voorgevelrooilijnen verbijzonderd. Dit geldt met name voor het blokje op de hoek Vliegenzwam – Koraalzwam. Doordat 6 van de 7 woningen hier substantieel terugliggen ten opzichte van de rooilijnen in het resterende deel van de Vliegenzwam ontstaat er een openbare groene voorruimte welke aan de andere zijde van de straat doorgaat als klein plantsoen.

Daar waar zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden mee-ontworpen tuinmuren gebouwd. Deze liggen in het verlengde van de zijgevel van de woning. Hierdoor ontstaat er hier aan de straat een zijtuin behorende bij de woning. 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.
De architectuur van de clusters is een hedendaagse vertaling van een traditionele bouwwijze in baksteenmuren en pannendaken. Het is voor bewoners mogelijk om de individuele woning te verbijzoneren middels opties zoals dakkapellen, erkers en dergelijke.

Afbeelding 4: Situatietekening cluster 5

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.

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 Groenvoorzieningen
Aan de groenstroken die aansluiten bij de geplande woningbouw is de bestemming Groenvoorzieningen toegekend. Het betreft hier structurerend wijkgroen. Binnen deze bestemming wordt niet in parkeerplaatsen voorzien.

Artikel 2.2 Verkeer - Verblijfsgebied
Aan de gronden waarop enkele, aangrenzende wegen zijn geprojecteerd is de

bestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegekend. 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 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 ook mogelijk gemaakt binnen de functie van erf in de bestemming Wonen.

Artikel 2.3 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 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 de voorgevels gesitueerd moet worden binnen een afstand van 5 m tot de naar de weg toe gekeerde bouwgrens. Op die manier wordt gewaarborgd dat de hoeksituaties bebouwd zullen worden, zoals in het stedenbouwkundig plan is beoogd.
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. De zijde van het bouwblok waarbinnen de ontsluiting van het binnenterrein gerealiseerd moet worden is aangeduid middels de aanduiding 'ontsluiting'.
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.
In het kader van dit uitwerkingsplan is geen aanleiding gezien om aan te nemen dat de verwerkelijking van dit uitwerkingsplan financieel niet uitvoerbaar zou zijn. Zowel de gemeente als de ontwikkelaars 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.