

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 en wijziging 23

Betreft	woningbouw naast Van Isendoornlaan 181
Status	vastgesteld
Datum	22 september 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 INLEIDING	7
2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING	9
2.1 Beschrijving initiatief	9
2.2 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan	10
3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	13
3.1 Context	13
3.2 Planbeschrijving	14
4 UITVOERBAARHEID	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.2 Waterhuishouding	22
4.3 Natuurwaarden	23
4.4 Cultuurhistorie	24
4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid	25
5 JURIDISCHE PLANOPZET	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Planvoorschriften	27
5.3 Plankaart	28
6 INSPRAAK EN OVERLEG	29
6.1 Inspraak	29
6.2 Totstandkoming plan	29

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking en wijziging 23

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). Doel van deze gecombineerde uitwerking en wijziging is de bouwen van vrijstaande woningen mogelijk te maken op een ongenummerd perceel naast de Van Isendoornlaan 181 (hierna: plangebied). Kadastraal is dat perceel bekend als gemeente Apeldoorn, sectie AF, nummer 4812 (deels).



Figuur 1: ligging in omgeving



Figuur 2: luchtfoto met het plangebied globaal rood omkaderd

2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING

2.1 Beschrijving initiatief

Het plangebied is gelegen in deelgebied De Wellen van Zuidbroek. Het voornemen is opgevat hier een beperkt aantal vrijstaande woningen te gaan realiseren, vooruitlopend op de (tot nader order uitgestelde) ontwikkeling van het genoemde deelgebied.

De woningen zijn grotendeels geprojecteerd op gronden die in het bestemmingsplan Zuidbroek de bestemming 'Woondoeleinden - uit te werken' hebben. 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.

Daarnaast heeft een gedeelte van de planlocatie de bestemming Groenvoorzieningen. Die bestemming is nader aangeduid met 'wegenstructuur'. Met de groenbestemming is beoogd de hoofdwegenstructuur van Zuidbroek in het bestemmingsplan vast te leggen, conform het Masterplan voor Zuidbroek. De ontwikkeling van Zuidbroek is inmiddels jaren verder en een en ander is nader uitgewerkt. Hierdoor is de beoogde wegenstructuur licht bijgesteld. Gevolg is dat een van de geplande woningen ruimtelijk gezien goed inpasbaar is, maar wel in een groenbestemming ligt. De wegenstructuur is nu direct ten oosten van het plangebied gedacht.

Toch voorziet het bestemmingsplan Zuidbroek in het initiatief. Aan de westzijde grenst de groenbestemming aan de bestemming Woondoeleinden - uit te werken. Aan de oostzijde grenst de groenbestemming aan de bestemming Woondoeleinden. Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.4, lid 2, sub a van de planvoorschriften) kan van bestemmingsgrenzen worden afgeweken indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 15 meter. Op die wijze kan de bestemming Woondoeleinden - uit te werken aan de westkant worden vergroot ten koste van de groenbestemming. Aan de oostkant kan hetzelfde gebeuren alleen dan ten gunste van de bestemming Woondoeleinden. Op deze manier gaan beide woonbestemmingen aan elkaar grenzen.

Vervolgens kan het gedeelte met de uit te werken woonbestemming worden uitgewerkt voor de gewenste woning conform de daarvoor geldende uitwerkingsregels. Voor het andere gedeelte bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.3, lid 7, sub b van de planvoorschriften). Daarmee kunnen op de als zodanig aangewezen woonpercelen, onder voorwaarden, vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegevoegd.



Figuur 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuidbroek met het plangebied globaal rood omkaderd (het lichtgeel is de uit te werken woonbestemming)

2.2 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan

Afwijken van bestemmingsgrenzen

Het afwijken van bestemmingsgrenzen is mogelijk indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt. De afwijkingen zijn nodig om een doelmatig gebruik van gronden mogelijk te maken: wonen op een stuk grond waar geen wegenstructuur meer is gepland. Er zijn geen dringende redenen die zich daartegen verzetten. De afwijkingen bedragen niet meer dan 15 meter.

Wijzigen van de woonbestemming

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor extra woningen zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de hoofdgebouwen op een bebouwingsvlak niet meer dan 50% van de oppervlakte van de kavel mag bedragen;
2. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden;
3. een nader te bepalen gedeelte van het erf als tuin dient te worden aangeduid, waarop geen gebouwen zijn toegestaan;
4. de afstand van een hoofdgebouw tot de grens van de kavel tenminste 3 m dient te bedragen;
5. de verkaveling en de (situering van de) bebouwing geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van het gebied zoals beschreven in de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen;
6. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
7. bij het bouwen van een extra woning op percelen die zijn voorzien van de aanduiding karakteristiek pand aansluiting dient te worden gezocht bij de ensemblewaarde en/of karakteristieke bebouwing ter plaatse.

Toetsing randvoorwaarden:

1. Met het realiseren van de nieuwe woningen zal minder dan 50% van de kavel bebouwd zijn. Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm;
2. Het betreffen vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
3. Een deel van het perceel is als tuin aangeduid op de plankaart.
4. Het bouwvlak is zo getekend en de voorschriften zijn zo opgesteld dat de afstand tussen de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt.
5. Het plan past volledig binnen het karakter van het gebied, zoals ondermeer beschreven in de in artikel 2.1 van het bestemmingsplan Zuidbroek opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen.
6. Met de toevoeging van de geplande woningen, met parkeren op eigen erf, ontstaat er geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
7. Er is in dit geval geen sprake van een karakteristieke pand.

Uitwerkingsregels

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn:

1. uitwerking dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 2.1)
2. bij het oprichten van woningen, woonwagendplaatsen 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;
3. tot het wonen behoren mede woonwagendplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagendplaatsen;
4. de hoogte van niet-gestapelde woningen en van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag maximaal 12 m bedragen;
5. 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;
6. de hoogte van gestapelde woningen mag maximaal 15 m bedragen;
7. de afstand van te realiseren woningen tot aan kassen, als toegestaan binnen de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3.10), bedraagt ten minste 50 m;
8. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:
 - a. bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²;
 - b. bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²;
 - c. bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m²: 85 m²,
 - d. 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;
9. de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3,3 m bedragen;
10. 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:
 - a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;
 - b. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing;

Toetsing randvoorwaarden:

1. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen.
2. 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.
3. Niet van toepassing.
4. Niet-gestapelde woningen mogen maximaal 12 meter bedragen, aan deze bepaling wordt voldaan. Maatschappelijke doeleinden zijn niet aan de orde.
5. Niet van toepassing.
6. Niet van toepassing.
7. Aan deze bepaling wordt voldaan.
8. De oppervlakte van genoemde bouwwerken sluit binnen dit plan aan op de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen maxima.
9. De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit plan maximaal 3,3 m.
10. In dit plan is een nadere eisenregeling opgenomen.

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

3.1 Context

Het plangebied ligt aan de rand van De Wellen en het nieuwe park van Zuidbroek. De Wellen is het zuidelijkst gelegen plandeel van Zuidbroek en zal zich van de andere deelgebieden gaan onderscheiden door een lagere dichtheid met woningen uit duurdere categorieën. Verder is de relatie met park Zuidbroek een belangrijk uitgangspunt; het park en de Wellen lopen in elkaar over, waardoor een groene parkwijk ontstaat.

Het gebied is nu nog hoofdzakelijk in gebruik als agrarische landbouwgrond met boerderijen en extensieve (woon-)bebouwing. Het heeft haar karakter als buitengebied nog niet verloren en her en der in het gebied zijn karakteristieke, groen omzoomde boerenerven te vinden. Bij ontwikkeling van dit gebied tot een woongebied zal nadrukkelijk worden nagestreefd om de bestaande natuurlijke en cultuurwaarden te behouden en in te passen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de Terwoldseweg met haar extensieve bebouwing met voornamelijk vrijstaande woningen, de in het zuiden van het plangebied gelegen wetering en de aan de noordrand gelegen Dommeweg en de Van Isendoornlaan. Deze laatst genoemde weggetjes gaan de natuurlijke grens vormen tussen park en De Wellen. Ook de Tuinen van Zuidbroek worden deels door deze weg begrensd.

In de conceptschets hieronder is een impressie van het toekomstige woongebied weergegeven. Schematisch gezien bestaat De Wellen uit drie delen: de Kern welke wordt begrensd door een nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg, de Erven en de Velden, respectievelijk ten noorden en ten zuiden van de Kern. Het plangebied ligt in 'de erven'. Inspiratiebron voor dit deelgebied zijn de al aanwezige boerenerven. Deels zullen deze worden gehandhaafd en deels zullen er nieuwe erven worden ontwikkeld. Deze nieuwe erven vormen elk een ruimtelijke eenheid met elk hun eigen karakteristiek, typologie, architectuur, uitstraling en sfeer. Ze worden van elkaar gescheiden door groenzones met wandelpaden. Het plangebied krijgt hiermee een fijnmazig groen- en padensysteem.



Figuur 5: conceptschets van mogelijke, toekomstige invulling van De Wellen

Het plangebied is deel van een braakliggend kavel dat oorspronkelijk bij de boerderij hoorde welke aan de overzijde van de Van Isendoornlaan ligt. Op het overige deel is reeds, aan de Van Isendoornlaan 181, een woning gebouwd (op basis van Zuidbroek uitwerking en wijziging 17). Voor die woning zijn dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd als voor dit plan. Het gebied wordt aan alle zijden omzoomd door houtwallen en ook in het gebied zelf zijn houtopstanden aanwezig. De houtwallen hebben geen bescherming maar zijn natuurlijk waardevol als landschappelijke elementen. Het terrein van het plangebied heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde vanwege de herkenbaarheid als landschappelijke eenheid (van oorsprong waarschijnlijk de 'huiskamp' van het naastliggende boerenerf) omgeven door houtwallen. Het kronkelende wegje waaraan het plangebied is gelegen heeft ook cultuurhistorische waarde als oud landschapselement.

3.2 Planbeschrijving

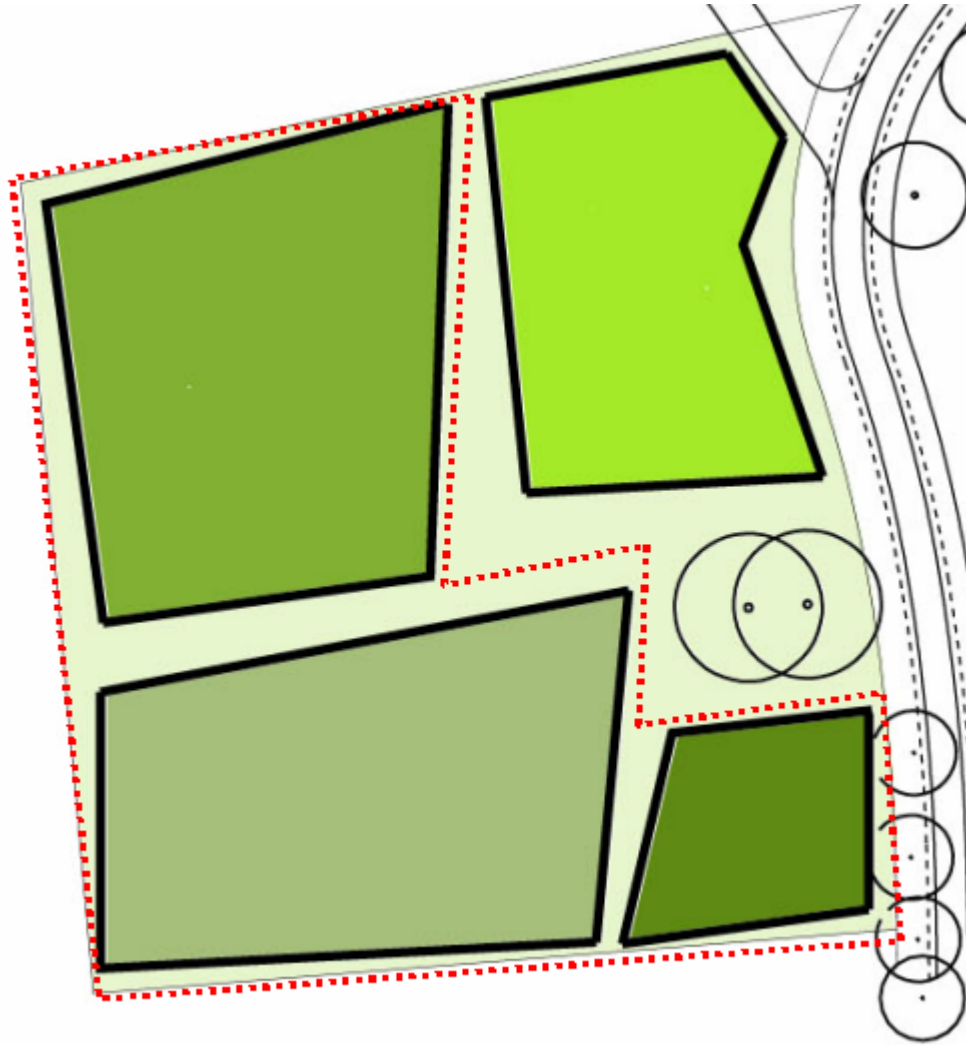
Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt gelden de volgende uitgangspunten voor de kavel:

- De landschappelijke eenheid van een door houtwallen omgeven kavel zo veel mogelijk behouden.
- Landschappelijke samenhang met het oude kronkelende ontsluitingswegje en het tegenoverliggende voormalige boerenerf behouden.
- Het landelijke karakter van de Van Isendoornlaan behouden (smal, bochtig, groene bermen).
- Architectuur mag niet botsen met het landelijke, agrarische karakter van het tegenoverliggende erf.
- De twee monumentale lindebomen die tegen de openbare weg aanliggen moet worden gehandhaafd.

Op basis van deze uitgangspunten is de in vier kleinere delen verdeeld. Deze kleinere erven benaderen de maat van de boerenerven in De Wellen. Tevens maakt deze kleinere maat het mogelijk om het plangebied gefaseerd te ontwikkelen. Dit plan betreft de uitvoering van de tweede en laatste fase. In de eerste fase is één erf ontwikkeld. Elk erf, elk deelgebied, kent een hiërarchische indeling met een hoofdaccent ('het hoofdhuis') en bebouwing van een meer ondergeschikte orde (tweede of derde woning, schuren en garages).



Figuur 6: luchtfoto huidige situatie



Figuur 6: opdeling van de kavel in vier deelgebieden met het plangebied in rood omkaderd



Figuur 7: stedenbouwkundige invulling van het plangebied (concept) met in rood de 'hoofdaccenten' en in oranje de ondergeschikte woningen en bijgebouwen.

Alle erven, met uitzondering van de zuidoostelijke woning, worden ontsloten vanaf een centrale ontsluitingsweg. Die weg takt direct aan op de Van Isendoornlaan. De ontsluitingsweg wordt in de toekomst mogelijk verlengd voor een langzaam verkeeroute. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Voor bezoekers dient er per woning te worden uitgegaan van 0,75 plaats in het openbare gebied. Er worden geen voorzieningen aangelegd ten behoeve van parkeren.

Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de landelijke, agrarische context. Daarbij is met name de stedenbouwkundige setting van belang. Er dienen als het ware vier nieuwe erfjes te ontstaan met bebouwing die duidelijk 'familie' is van elkaar. De architectuur van de woningen dient te refereren aan een 'landelijke' stijl. Er wordt echter geen letterlijke nabootsing van een boerderij gevraagd, maar een hedendaagse vertaling van deze typologie, waarbij de kernwoorden zijn: eenduidige volumeopbouw, lage dakgoot en afdekking door middel van een kap. Gebouwen horen bij elkaar, maar verschillen onderling. Dit kan bijvoorbeeld zijn; verschillend van volume, schaal, footprint en/of kapvorm. Er is in de verkaveling een hiërarchie bepaald in 'hoofdaccenten', 'overige bebouwing' en bijgebouwen. Elk erf krijgt zijn eigen verkavelingsrichting.

De 'hoofdaccenten' betreffen vrijstaande woningen. Deze woningen staan op het einde van zichtassen en de entree tot het gebied. Hiërarchisch gezien zijn dit de belangrijkste gebouwen

in het plangebied. Het worden samengestelde volumes, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Voor de materialisatie wordt uitgegaan van stenige materialen, voor het kleurgebruik van natuurlijke tinten.

Per erf zijn, naast het 'hoofdaccent' één of twee 'overige gebouwen' mogelijk. Dat geldt niet voor het zuidoostelijke erf. Daar is ruimte voor niet meer dan één woning. Bij de 'overige gebouwen' is sprake van enkelvoudige volumes en een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 m. Voor de materialisatie wordt

uitgegaan van een samenstelling van materialen, voor het kleurgebruik van donkere tinten. De 'overige gebouwen' betreffen vrijstaande woningen zijn.

De bijgebouwen kunnen zowel los van het hoofdgebouw danwel aan het hoofdgebouw worden gebouwd. In het laatste geval dient het bijgebouw integraal te worden meeontworpen met de hoofdbouw. Alle bijgebouwen worden bij voorkeur met een hellende kap afgedekt.

De kwaliteit van de aanwezige houtwallen geven geen garantie voor omkadering van de kavel op lange termijn. Aan de parkzijde (= noordzijde van het plangebied) wordt op openbaar terrein een nieuwe houtwal geplant. De overige zijden zullen door een beukenhaag worden afgeschermd, die aan de zijde van de Verlengde Terwoldseweg halfhoog (ca. 1,00 meter) en aan de zuid- en westzijde hoog is (ca. 1,80 meter). De genoemde hagen bevinden zich op de privéterreinen.



Figuur 8: stedenbouwkundig ontwerp in de context

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is de gemeente bij het opstellen en wijzigen van een bestemmingsplan verplicht om onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat de herziening, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Onderzoeksresultaten

De locatie is niet verdacht op bodemverontreiniging. Bodemonderzoek kan plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

4.1.3 Milieuzonering

Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De

milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten

Het plan betreft alleen het toevoegen van een gevoelige bestemming. Daarom is eventueel alleen sprake van een inwaartse zonering. Het plangebied is te typeren als een rustig woongebied. Derhalve kan geen correctie naar het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen enige milieuzone.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van (wijzigingen van) bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: de A50.

Wegverkeerslawaaï

Algemeen

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

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

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

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

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de

gemeente Apeldoorn hieraan stelt is dat er een ontheffingsgrond aanwezig is. De ontheffingscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel voor de voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Onderzoeksresultaten

Uit reeds beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde kan gaan voldoen.

4.1.5 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De nieuwe woningen vallen onder een categorie van gevallen waarvoor het niet nodig is luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren: woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg.

4.1.6 *Externe veiligheid*

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit

externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

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

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor het toevoegen van een extra woning.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gasbuisleidingen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorlijnen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is ruim 0,4 hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

4.2.2 Grondwater

Het gebied ligt niet in de in het Streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatietoneelzone. Uit gegevens van peilbuizen in de omgeving blijkt dat het grondwaterpeil in het plangebied ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Na realisatie van het plan zal het grondwater geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

4.2.3 *Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur*

In en om het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal dan ook niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

4.2.4 *Afvoer van hemelwater*

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per 2 jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

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

In dit plangebied wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Door geen geloogde bouwmaterialen te gebruiken wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

4.2.5 *Afvoer van afvalwater*

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

4.2.6 *Watertoets*

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

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe.

4.3 Natuurwaarden

4.3.1 *Algemeen*

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

Soortbescherming

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

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

Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

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

Bos- en natuurcompensatie

Flora wordt ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland. Voor gronden met de hoofd- of medebestemming "Bos" en "Natuur" die in het kader van ruimtelijke planvorming wordt aangetast, gelden bepaalde compensatieregels. Deze compensatie is afhankelijk van de vervangbaarheid van de aan te tasten natuur of de leeftijd van het te kappen bos. Bij bos jonger dan 25 jaar geldt een compensatie van 120%; voor bos van 25 tot 100 jaar 130% en voor bos ouder dan 100 jaar, 140%. Voor gronden binnen de bebouwde kom die volgens de criteria van de Boswet herplantplichtig zijn (bosjes van minimaal 10 are of 20 bomen in rijbeplanting) geldt eveneens de compensatieverplichting vanuit de richtlijn.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied betreft nu een braakliggend terrein waarop enkele bomen staan. Hier zijn geen (beschermde) natuurwaarden aanwezig.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.4.2 *Archeologische waarden*

De planlocatie valt binnen het plangebied Zuidbroek. In Zuidbroek heeft reeds een grootschalig archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten is het hele gebied vrijgegeven met uitzondering van 2 locaties waar nog onderzoek plaats moet vinden. Het perceel valt echter niet binnen deze locaties. Daarom is er bij bouwwerkzaamheden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Dit plan voorziet in de realisatie van woningen op braakliggend terrein, zonder dat sprake is van wezenlijke belemmeringen. Derhalve is zeer aannemelijk dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Dit gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan 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).

5.2 Planvoorschriften

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 uitwerkings- en wijzigingsplan 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 plan anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan c.q. wijzigingsplan 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 toegangsweg naar de nieuwe woningen heeft de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen

Artikel 2.2 Woondoeleinden

In de bestemming Woondoeleinden hebben de nieuwe 'erven' een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming worden drie 'zones' onderscheiden: bouwvlak, tuin en erf.

De nieuwe woningen dienen te worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Bij het bepalen van de bouwvlak is een afstand aangehouden van 5 meter tot omliggende perceelsgrenzen en 3 meter tot de nieuwe ontsluitingsweg. De bouwvlakken hebben een diepte van 18 meter.

Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande woningen toegestaan. Middels aanduidingen op de plankaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Daarmee krijgt het gewenste verschil tussen 'hoofdaccenten' en 'overige bebouwing' (zie paragraaf 3.2) gestalte. Teneinde de bouw mogelijkheden voldoende flexibel te houden, zonder een te grote verdichting van plangebied mogelijk te maken, is middels een aanduiding het maximum aantal woningen per bouwvlak aangegeven.

Ter hoogte van het noordelijke 'hoofdaccent' is de aanduiding 'gevellijn' aangegeven. Hiermee wordt geregeld dat binnen een afstand van 10 meter een gevel van een woning op die lijn moet worden gebouwd. Van de betreffende woning is het stedenbouwkundig namelijk gewenst dat is in het verlengde van de toegangsweg komt te staan.

Binnen de aanduiding erf zijn aan- uit- en bijgebouwen toegestaan. 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. 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.

Slotbepaling

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

5.3 Plankaart

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

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van dit plan ter inzage gelegen.

6.2 Totstandkoming plan

Van 26 juni 2014 tot en met 6 augustus 2014 heeft het ontwerp van dit plan ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.

