

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 26

Betreft	Calypsostraat(tussenTangostraat en Sambastraat)
Status	vastgesteld
Datum	25 september 2015

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Planonderdelen	10
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING	11
2.1	Masterplan Zuidbroek	11
2.2	Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek	11
2.3	Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek	11
2.4	Ruimtelijke opzet	12
3	JURIDISCHE PLANOPZET	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Voorschriften	17
3.3	Plankaart	18
4	VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING	19
4.1	Uitwerking	19

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking 26

1 INLEIDING

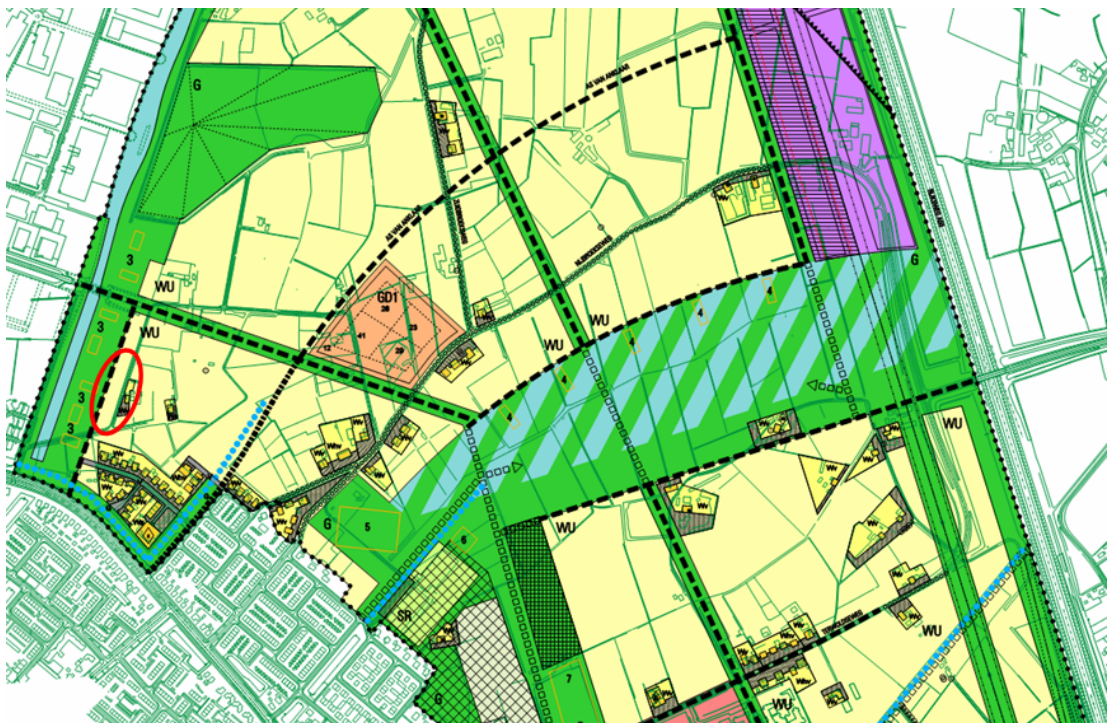
1.1 Aanleiding

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.

Daaraan hebben burgemeester en wethouders (mede) uitvoering gegeven door het uitwerkingsplan '4e uitwerking, deelgebied Het Mozaïek' in 2011 vast te stellen. Dat uitwerkingsplan voorziet ondermeer in de realisatie van woningbouw in het gebied globaal tussen de Laan van de Charleston, de Nijbroekseweg, de bestaande wijk Zevenhuizen en de Calypostraat.



Afbeelding 1: ligging plangebied (rood omkaderd) binnen plankaart van bestemmingsplan Zuidbroek

Een groot deel van de woningen waarin de genoemde uitwerking voorziet is inmiddels gerealiseerd danwel in aanbouw. Uitzondering daarop is de grond langs de Calypostraat tussen de Tangostraat en de Sambastraat. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld. In dat bouwplan wordt

de locatie ingevuld met elf vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit bouwplan past echter niet in het vastgestelde uitwerkingsplan waarin ter plaatse namelijk wordt uitgegaan van maximaal acht vrijstaande woningen. Daarmee passen de woningen uit het bouwplan niet in de aangegeven bouwvlakken en het woningtype komt niet geheel overeen met het type dat het uitwerkingsplan voorschrijft.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart 4e uitwerking, deelgebied Het Mozaïek, met het plangebied van deze uitwerking rood omkaderd

In lid 3 van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een uitwerking (of wijziging), zolang die nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe uitwerking (of wijziging).

Teneinde de realisatie van het genoemde, nieuwe bouwplan mogelijk te maken is dit uitwerkingsplan opgesteld. Op de betreffende gronden wordt '4e uitwerking, deelgebied Het Mozaïek' vervangen door een nieuwe uitwerking. Na vaststelling maakt dit uitwerkingsplan in juridische zin onderdeel uit van bestemmingsplan Zuidbroek.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied het Mozaïek, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Dit deelgebied ligt in het noordwesten van het nieuwe woongebied van Zuidbroek.

Het plangebied wordt begrensd door: de Calypostraat, de Sambastraat, het perceel Calypsostraat 30 en de Tangostraat.



Afbeelding 4: situatie met het plangebied rood omkaderd

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plankaart, met tekeningnummer up1024, op schaal 1:1.000, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.
- De voorschriften, waarin de doeleinden van de uitgewerkte bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.
- De toelichting, waarin de aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING

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 ondermeer 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:

- De Laan van de Dierenriem-Laan van de Charleston.
- 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 Zuidbroek bevindt zich Park Zuidbroek, die onderdeel is van stedelijke hoofd-groenstructuur (de 'Groene Mal'). Het raamwerk van watergangen en vijvers is overwegend gecombineerd met de groenstructuur. Binnen het raamwerk van deze groenstructuur zijn 3 woongebieden (Het Mozaïek, Het Rooster en De Wellen) en het bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord' gesitueerd.

In het hart van het Mozaïek, bij het kruispunt van de Laan van de Charleston en de Dis-telvlinderlaan is het wijkcentrum 'het Kristal' gesitueerd. Hierin zitten maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg, een (buurt)supermarkt en zorgappartementen (een vorm van centrumstedelijk wonen).

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 'scherfachtige' groene ruimtes met veel doorzichten en variatie. Deze openbare ruimtes vormen het kader voor de omliggende buurtjes met een grote variatie aan bebouwing. Uitgangspunt is om zo veel mogelijk te 'wonen in en aan de groene ruimten'. Sommige van deze ruimten hebben een monumentale allure (zoals de Laan van de Charleston) en andere hebben een meer intiemer, kleinschaliger karakter (zoals het Mambohof).

Door deze variatie wordt niet alleen binnen het deelgebied diversiteit bereikt, maar onderscheidt Het Mozaïek zich daarmee ook van de twee andere woongebieden Het Rooster en De Wellen.

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 aansturingkader en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij geven uitwerking aan het welstandsbeleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Een bijzonder aspect daarbij is, dat er per deelgebied onderscheid is gemaakt in de zwaarte van welstandstoetsing (van welstandsvrij tot -zwaar).

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. Het is aan de Commissie om in ieder concreet geval te beoordelen of het ontwerp van een bouwplan binnen deze marge blijft.

Binnen dit uitwerkingsplan is het welstandsniveau "zwaar" van toepassing. De architectonische uitgangspunten voor beide delen zijn beschreven in 'Beeldkwaliteit Zuidbroek-Mozaïek' (Gemeente Apeldoorn, augustus 2005 / gewijzigd december 2006). Hierin is te lezen dat het plangebied onderdeel is van 'Het Anklaarseveld' (paragraaf 4.5). Het voor ogen staande beeld is hier verwoord als "Traditionele opzet van tuindorppachtige, dorpse verkaveling.....", met een 'landelijke en dorpsachtige' architectuurstijl.

2.4 Ruimtelijke opzet

De hoofdstructuur van het Mozaïek bestaat uit een aantal lange, monumentale assen welke voor samenhang in dit deel van Zuidbroek zorgen. De Laan van de Charleston (en de daar in het verlengde lopende Laan van de Dierenriem) is één van deze assen. Het vormt de verbindingsweg tussen de Oost-Veluweweg en de Rumbastraat, welke grenst aan Park Zuidbroek. Naast de lanen, zorgen Park Zuidbroek, de Vellertheuvel en de Vellertzoom voor een duidelijke structurering van deze wijk. Op gebouwniveau is het Kristal een landmark in de wijk. Binnen dit sterke kader vinden de overige wijkdelen een plek.

De Calypostraat verbindt de Laan van de Charleston en de Anklaarseweg. De westzijde van de Calypostraat is onderdeel van de Vellertzoom. Deze groene ruimte vormt de functionele overgang tussen 'wonen' en 'werken' (bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord 1'). In de groene ruimte bevinden zich een vijftal appartementengebouwen. Aan de oostzijde van de Calypostraat zijn grondgebonden woningen te vinden. Hier bevindt zich ook het voorliggende plangebied; een terrein, dat direct grenst aan de Calypostraat, tussen de Tangostraat en de Sambastraat. Dit terrein wordt doorkruist door de toegangsweg van het perceel Calypostraat 30. Door het bebouwen van het perceel zal Calypostraat 30, waarop zich een vrijstaande woning bevindt, geheel door woonbebouwing omsloten gaan worden.



Afbeelding 5: het plangebied gezien vanaf de Tangostraat



Afbeelding 5: het plangebied gezien vanaf de Sambastraat

In het oorspronkelijke (bouw)plan zou het plangebied worden benut voor acht vrijstaande woningen. Door marktomstandigheden is dat voornemen bijgesteld. Nu wordt uitgegaan van acht halfvrijstaande woningen en drie vrijstaande woningen. Deze woningen zullen gaan bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De erftoegangsweg tot de Calypostraat 30 blijft behouden. De hierboven beschreven opzet past goed binnen de beeldkwaliteitseisen van dit deel van Het Mozaïek.



Figuur 6: situatietekening



Figuur 7: sfeerimpressie



Figuur 8: sfeerimpressie

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 Voorschriften

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

Dit uitwerkingsplan behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Zuidbroek. In juridisch opzicht maakt het uitwerkingsplan na 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 gebruiksvormemans 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 Wonen:

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

Slotbepaling

De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan

Zuidbroek. Hoofdstuk 3 bevat enkel de titel van dit uitwerkingsplan.

3.3 Plankaart

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1000. 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.

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

Niet-gestapelde woningen mogen maximaal 11 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.