

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 29

Betreft	woningen Eikepagelaan en Rumbastraat
Status	vastgesteld
Datum	4 februari 2016

Inhoudsopgave

Toelichting		5
1	INLEIDING	7
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Ligging en begrenzing	11
	1.3 Planonderdelen	12
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING	13
	2.1 Masterplan Zuidbroek	13
	2.2 Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek	13
	2.3 Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek	13
	2.4 Ruimtelijke opzet	14
3	JURIDISCHE PLANOPZET	19
	3.1 Inleiding	19
	3.2 Voorschriften	19
	3.3 Plankaart	20
4	VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING	21
	4.1 Uitwerking	21

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking 29

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 48 ha. Ook wordt een groot park aangelegd, met een oppervlakte van circa 37 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.

Eikepagelaan

Aan de beschreven uitwerkingsplan hebben burgemeester en wethouders (mede) uitvoering gegeven door op 3 november 2011 het gecombineerde uitwerkings en wijzigingsplan 'Zuidbroek 5e uitwerking en partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek' vast te stellen. Dat uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw aan: de Laan van de Charleston, de Eikepagelaan, het Aurelia en de Vuurvlinder.

Deze woningbouw is inmiddels grotendeels gerealiseerd dan wel in aanbouw. Een deel dat nog niet ontwikkeld is, is een strook grond langs de Eikepagelaan, ten zuidwesten van de kruising met de Citroenvlinder. Daar is het nog niet gelukt om tot realisatie over te gaan. Teneinde dat toch te bereiken, heeft de ontwikkelaar een nieuw, bijgesteld bouwplan gemaakt voor deze strook. Met dit bouwplan worden hier acht halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Dat bouwplan past echter niet geheel in het vastgestelde uitwerkingsplan. In het bouwplan zijn langs de Eikepagelaan uitsluitend halfvrijstaande woningen gedacht. Het genoemde uitwerkingsplan maakt op twee plekken echter alleen vrijstaande woningen mogelijk. Ook zijn een aantal woningen deels buiten de aangegeven bouwvlakken geprojecteerd.



Afbeelding 1: uitsnede geldende plankaart, met de woningen langs de Eikepagelaan globaal, rood omkaderd.

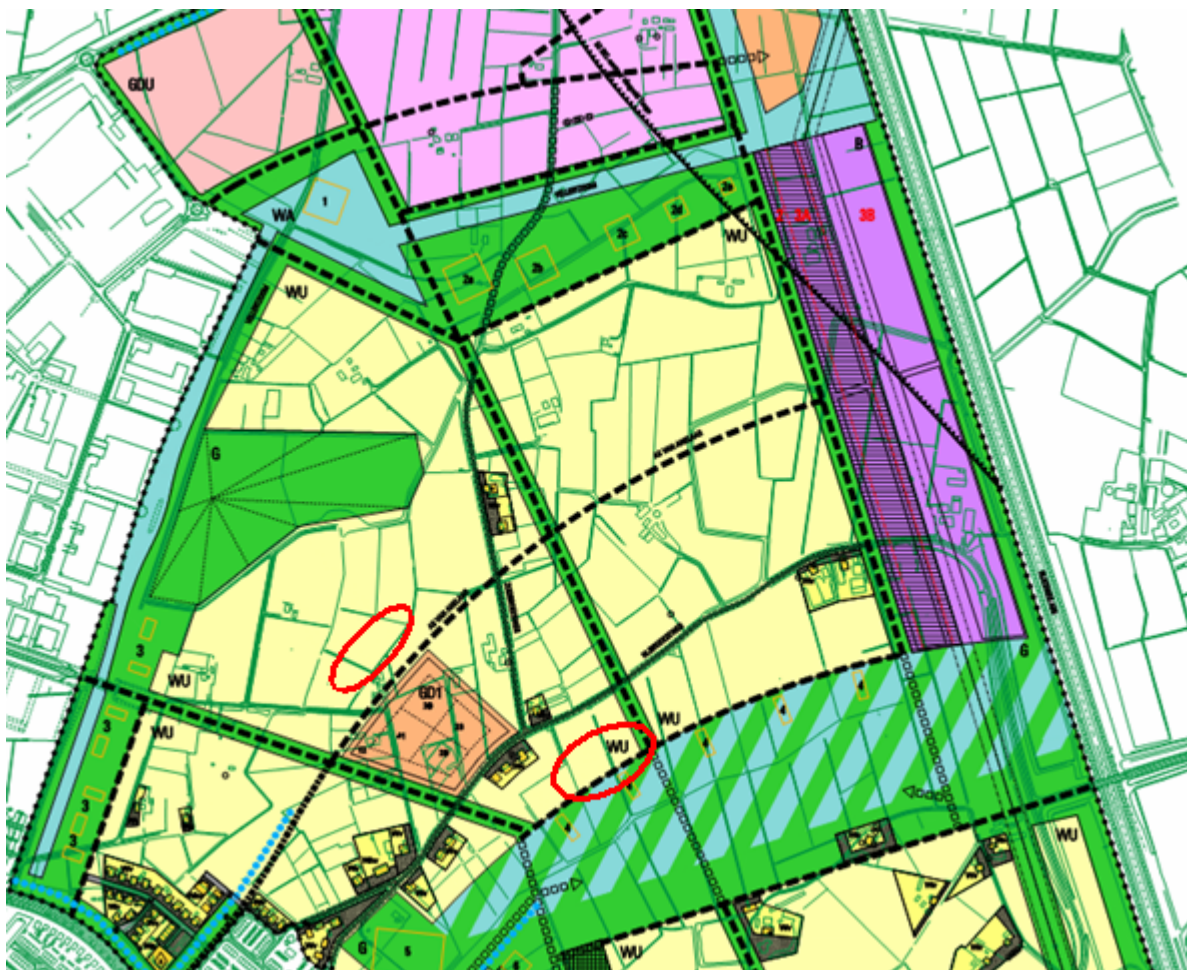
In lid 3 van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een uitwerking (of wijziging), zolang die nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe uitwerking (of wijziging).

Rumbastraat

Min of meer gelijktijdig met het de opstelling van het hierboven aangehaalde bouwplan, heeft een andere ontwikkelaar een bouwplan opgesteld voor het realiseren van woningen langs de Rumbastraat. Hiermee wordt aangesloten bij een recent vergund bouwplan voor twee blokken met rijwoningen langs de Rumbastraat. Ook dit bouwplan gaat uit van twee blokken met rijwoningen, gescheiden door een toegangsweg naar de Dagpauwoog. Voor deze locatie geldt in bestemmingsplan Zuidbroek een uit te werken woonbestemming.

Uitwerking

Teneinde de realisatie van beide beschreven bouwplannen mogelijk te maken is dit uitwerkingsplan opgesteld. Hiermee wordt 'Zuidbroek 5e uitwerking en partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek' deels vervangen door een nieuwe uitwerking. Na vaststelling maakt dit uitwerkingsplan in juridische zin onderdeel uit van bestemmingsplan Zuidbroek.



Afbeelding 2: ligging plangebied binnen plankaart van bestemmingsplan Zuidbroek, met in het westen de strook tussen de Eikenpagelaan en in het oosten de locatie aan de Rumbastraat



Afbeelding 3: luchtfoto oostelijk deel plangebied



Afbeelding 4: luchtfoto westelijk deel plangebied

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 midden van het nieuwe woongebied van Zuidbroek.

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het westelijke gedeelte betreft een strook grond langs de Eikepagelaan, ter hoogte van de kruising met de Citroenvlinder. Het zuidelijke gedeelte betreft gronden langs de Rumbastraat, nabij de kruising met het Dagpauwoog.



Afbeelding 5: situatie met het oostelijke deel van plangebied rood omkaderd



Afbeelding 6: situatie met het westelijke deel van plangebied rood omkaderd

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plankaart, met tekeningnummer up1027, op schaal 1:1.000, bestaande uit twee bladen, 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:

- Het verlengde van de Laan van de Dierenriem (Laan van de Charleston).
- Het verlengde van de Laan van de Leeuw (Laan van Zuidbroek).
- Het 'oude' lint Nijbroekseweg.

Voorts zorgt de Vellertzoom voor een duidelijk herkenbare, groene overgangszone tussen het woongebied en het bedrijvenpark. Centraal in het plangebied bevindt zich Park Zuidbroek, 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 3 fasegebieden (Het Mozaïek, Het Rooster en De Wellen) en het bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord' langs de Oost-Veluweweg en de A50.

Bij het kruispunt van de Laan van de Charleston met de Distelvlinderlaan is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) gesitueerd. Hier zijn de centrale maatschappelijke voorzieningen voor de wijk gesitueerd. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg worden gecombineerd met een (buurt)supermarkt 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 'scherfachtige', groene ruimtes met veel doorzichten en variatie. Deze openbare ruimtes vormen het kader voor de omliggende buurtjes met een grote variatie aan architectuur. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk te 'wonen in en aan de groene ruimten' mogelijk te maken. Sommige van deze ruimten hebben qua maat 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 deelgebieden 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.

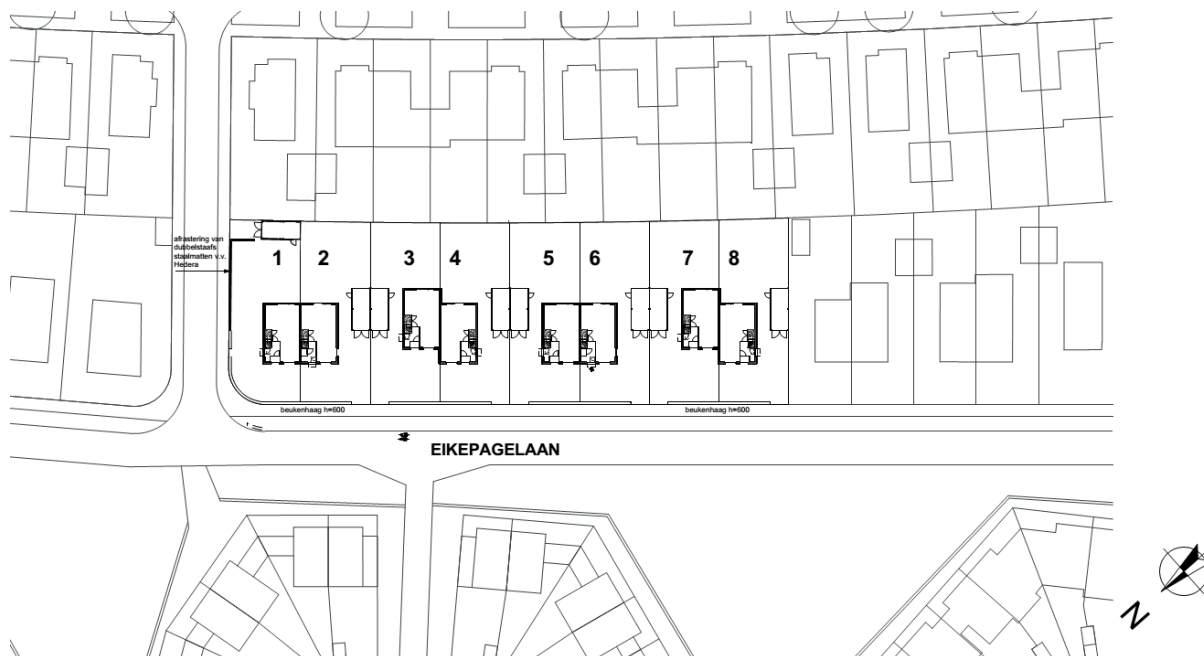
De architectonische uitgangspunten voor beide delen zijn beschreven in 'Beeldkwaliteit Zuidbroek-Mozaïek' (Gemeente Apeldoorn, augustus 2005 / gewijzigd december 2006). Hierin is te lezen dat het plandeel 'Laan van de Leeuw' onderdeel is van 'De Lanen' (paragraaf 4.1), het plandeel 'Eikepagelaan' onderdeel van 'Het Vellertseveld' (paragraaf 4.6) en plandeel 'Rumbastraat' behoort tot 'De Boog en objecten' (paragraaf 4.3).

2.4 Ruimtelijke opzet

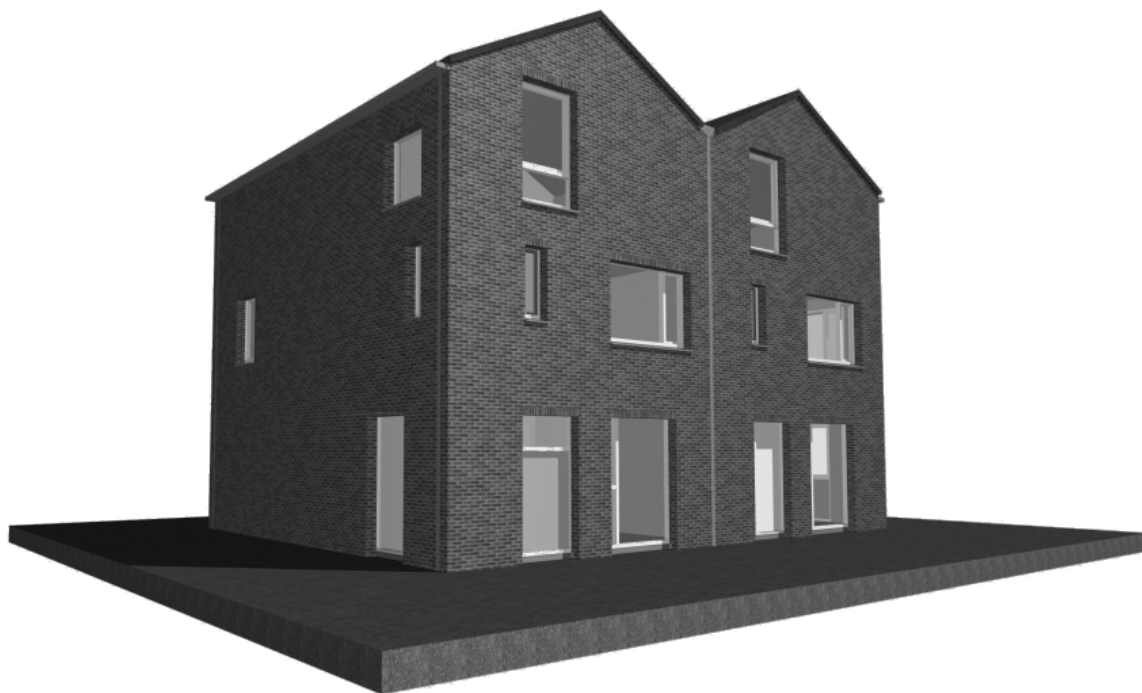
Eikepagelaan

De Eikepagelaan is onderdeel van het 'Vellertseveld'. Centraal in dit gebied ligt de Vellertheuvel. Aan de voet van de heuvel liggen de vlindertuinen; vijf clustervormige woonbuurtjes met rijenwoningen in het groen. Daar omheen ligt een hoge bebouwingsrand welke de ruimte begrenst. Deze rand wordt gevormd door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, bestaande uit 2,5 bouwlaag met een flauwe of gebogen kap. Deze woningen krijgen hierdoor een rijzig volume, waardoor de rand van het Vellertseveld op een monumentale wijze wordt afgebakend. Een deel van de woningen is projectmatig van opzet, een ander deel vrije sector. Samenhangend is de moderne architectuur van de woningen.

Het plan voor 8 twee-onder-een-kopwoningen voegt zich in het hierboven beschreven streefbeeld. De woningen bestaan uit 4 blokken met elk twee woningen. Bij twee blokken verspringen de twee woningen ten opzichte van elkaar. Dit verlevendigt het straatbeeld.



Figuur 7: situatietekening Eikepagelaan



Figuur 8: impressie woningen Laan van de Leeuw - Eikenpagelaan - niet-verspringend type



Figuur 9: impressie woningen Eikenpagelaan - verspringend type



Figuur 10: impressie gevelaanzichten Eikenpagelaan

Rumbastraat

De bebouwing aan de Rumbastraat staat bekend als 'De Boog'. Deze straat vormt de zuidgrens van zowel Het Mozaïek als Het Rooster en markeert de overgang tussen woonwijk en park Zuidbroek. Het architectonische beeld dat hier voor ogen staat is een eenduidige, monumentale parkwand in drie bouwlagen aan de straatzijde (=parkzijde). Een verticale geleding op woningniveau onderstreept dit karakter.

De twee blokken in dit plan met in totaal 15 woningen vormen de tweede fase van De Boog.



Figuur 11: situatietekening Rumbastraat



Figuur 12: impressie Rumbastraat

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 gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen

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

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

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

Artikel 2.1 Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de toegangsweg naar de Dagpauwweg en het aanwezige parkeerterrein, in het westelijke deel van het plangebied, is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegekend. Overigens kunnen beiden voorzieningen 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.

Artikel 2.2 Wonen:

In de bestemming Wonen gelden ten eerste de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is in het oostelijke gedeelte van het plangebied geregeld dat de woningen vrijstaand of halfvrijstaand moeten worden gebouwd. In het westelijke gedeelte van het plangebied is voorzien in aaneengebouwde woningen. In achtererfgebied zijn

uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

In de voorschriften is naast een regeling van de maximale goot- en bouwhoogte en een erfbebouwingsregeling ook een nadere eisenregeling 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.

Daarnaast is voor de nieuwe woningen de Rumbastraat een bijzondere regeling opgenomen in verband met de geplande uitbouwen aan de voorzijde van de woningen. Middels de aanduiding 'uitbouwen toegestaan' wordt in de uitbouwen voorzien. Daarbij is bepaald dat de uitbouwen niet breder mogen zijn dan de gevelbreedte van de woning. Hierdoor kan langs de openbare geen 'gesloten wand' van uitbouwen ontstaan. De hoofdbouwmassa blijft zo goed herkenbaar.

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 twee gekleurde plankaarten, 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, 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;

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 woonwagendplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagendplaatsen;

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 in deze uitwerking 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.