

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 30**

|                |                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Betreft</b> | woningen Boomblauwtje, Heideblauwtje en Icarusblauwtje |
| <b>Status</b>  | vastgesteld                                            |
| <b>Datum</b>   | 31 januari 2017                                        |



## Inhoudsopgave

| Toelichting |                                           | 5  |
|-------------|-------------------------------------------|----|
| 1           | INLEIDING                                 | 7  |
|             | 1.1 Aanleiding                            | 7  |
|             | 1.2 Ligging en begrenzing                 | 9  |
|             | 1.3 Planonderdelen                        | 9  |
| 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 30



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

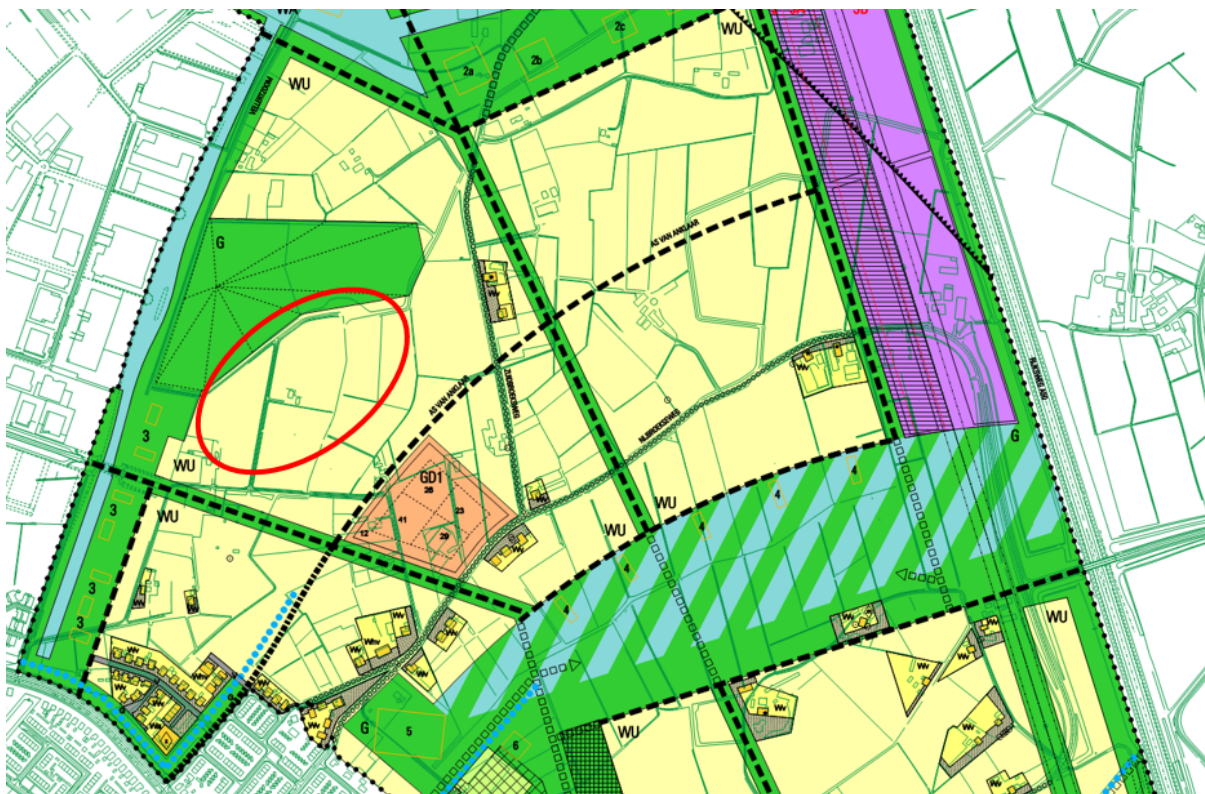
Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 2.100 à 2.400 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord 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.

Aan de beschreven uitwerkingsplicht hebben burgemeester en wethouders uitvoering gegeven door in 2009 een voorontwerp-uitwerkingsplan (6e uitwerking, deelgebied Het Mozaïek (Vellertheuvel-Zuid)) op te stellen voor de realisatie van woningbouw aan het Boomblauwtje, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje. Vervolgens is, op basis van die uitwerking en met toepassing van de mogelijkheid tot binnenplanse anticipatie uit het bestemmingsplan Zuidbroek, die woningbouw vergund. Nadien is de woningbouw grotendeels gerealiseerd dan wel in aanbouw. Voor een deel van de woningen aan het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje is het echter niet tot realisatie gekomen. Voor die delen wordt nu door de ontwikkelaar een herontwikkeling voorgestaan.

Het in 2009 opgestelde uitwerkingsplan is niet in procedure gebracht. Teneinde de herontwikkeling mogelijk te maken is dit uitwerkingsplan opgesteld. Hierbij is gekozen voor het opstellen van een geheel nieuw uitwerkingsplan. Daarbij zijn ook de reeds gerealiseerde woningen aan het Boomblauwtje, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje in dit plan opgenomen. Dat is gedaan om ook voor die woningen te komen tot een adequate, planologische regeling.



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen plankaart van bestemmingsplan Zuidbroek



Afbeelding 2: luchtfoto 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 betreft het gebied tussen de Eikepagelaan en de Vellertheuvel.



*Afbeelding 3: situatie met het plangebied rood omkaderd*

## 1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plankaart, met tekeningnummer up1029, op schaal 1:1.500 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-Veluweg 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 de woningen aan het Boomblauwtje, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje 'onderdeel zijn van 'Het Vellertseveld (paragraaf 4.6).

## 2.4 Ruimtelijke opzet

### *Context*

Het plangebied is onderdeel van het 'Vellertseveld', wat weer een onderdeel is van Het Mozaïek. Centraal in het Vellertseveld ligt de Vellertheuvel. Inmiddels is deze heuvel omgevormd tot een groenplek van formaat. Aan de voet van de heuvel liggen de vlindertuinen; vijf clustervormige woonbuurtjes met rijenwoningen en halfvrijstaande woningen in het groen. Daar omheen ligt de Eikepagelaan met annex daaraan een hoge bebouwingsrand welke de ruimte begrenst. Deze rand wordt gevormd door vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het parkeren van auto's vindt plaats op binnenhoven van de 5 clusters, waardoor de buitenkanten van deze clusters geheel autovrij zijn. De ringvormige bebouwingsclusters rond de Vellertheuvel vormen een landschappelijke en stedenbouwkundige eenheid met de heuvel.

### *Plangebied*

In het plangebied ligt ten zuiden van de Vellertheuvel. Hier zijn drie van de vijf bebouwingsclusters gelegen, te weten; het Boomblauwtje, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje. Elk van deze woonclusters is al deels gebouwd met rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen hebben minimaal 2 bouwlagen met een asymmetrische kap welke flauw of juist zeer steil is. Deze woningen hebben hierdoor een rijzig volume, waardoor de rand van het Vellertseveld op een heldere wijze wordt afgebakend. De formele wandwerking wordt plaatselijk doorbroken door openingen tussen de blokken onderling. De woningen hebben een zeer karakteristieke, moderne en samenhangende architectuur. De toegepaste kleuren wit en zwart zijn daarbij in het oog springende elementen.

### *Herontwikkeling*

Het Boomblauwtje, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje zijn deels gebouwd, mede door de crisis en de veranderde marktvraag. Het bebouwingscluster aan het Boomblauwtje wordt binnen afzienbare termijn afgerond volgens de oorspronkelijke plannen. Van de andere twee clusters, het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje, zijn vier delen nog niet gerealiseerd. Het gaat om plandelen waar in de oorspronkelijke plannen halfvrijstaande woningen gepland waren. Voor het totaal van die woningen is van onvoldoende marktvraag gebleken. Daarop is een herontwikkeling ingezet, waarbij ook rijenwoningen worden geïntroduceerd. Bij deze herontwikkeling wordt uitgaan van een flexibele invulling van het plangebied. Daartoe heeft de ontwikkelaar van de nog niet ontwikkelde delen een aantal mogelijke varianten opgesteld voor de verdere invulling (zie afbeeldingen hieronder). De verdere invulling kan op die wijze goed worden aangepast op de marktvraag. Tegelijkertijd staan de bouwgrenzen en het maximum aantal woningen vast, namelijk 47 woningen. Tevens zullen, omwille van een goede stedenbouwkundige inpassing, de blokken rijwoningen niet langer worden dan 6 woningen.

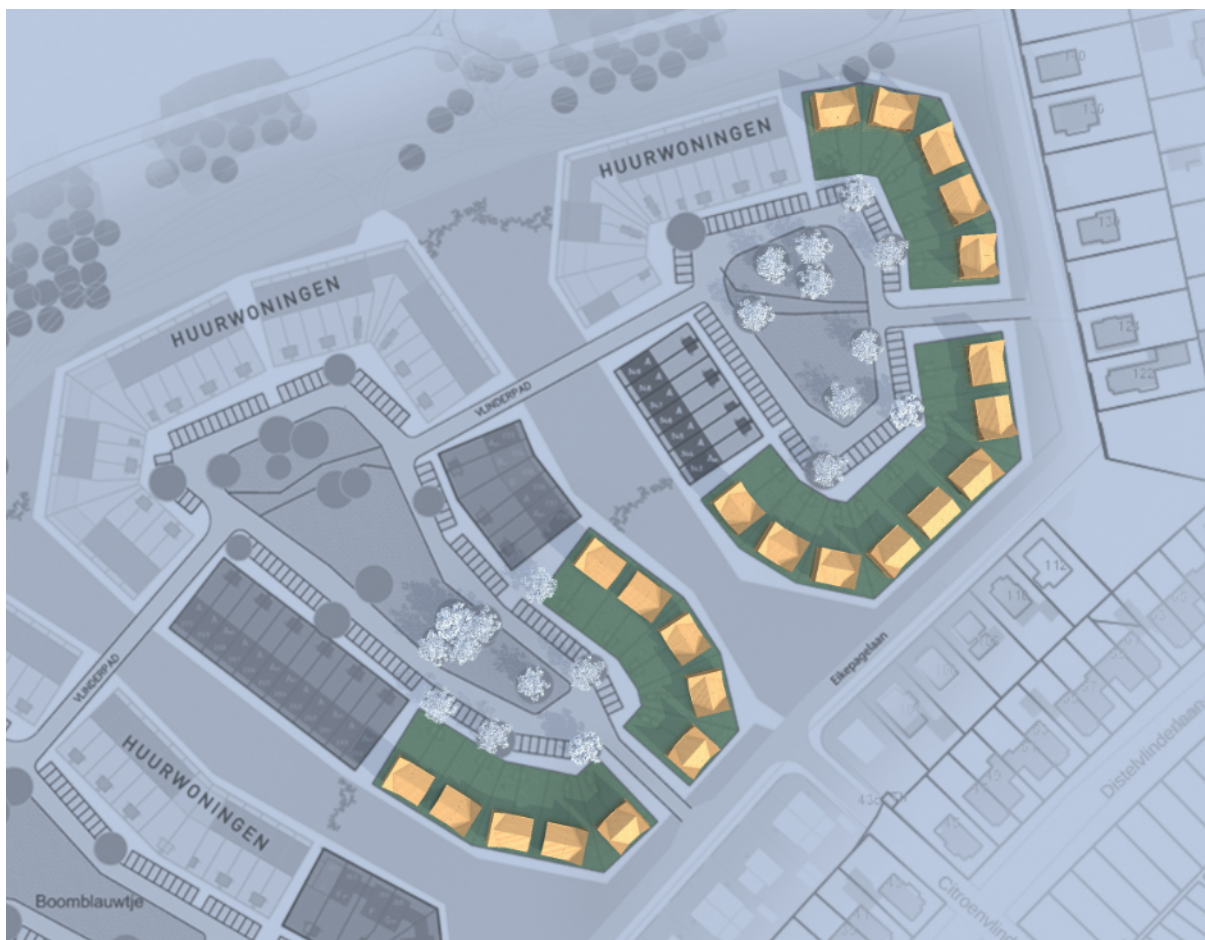
Verdere randvoorwaarden voor wat betreft de uitwerking van de nog niet gerealiseerde plandelen zijn:

- De architect dient qua beeldtaal aan te sluiten op de architectuur van de al

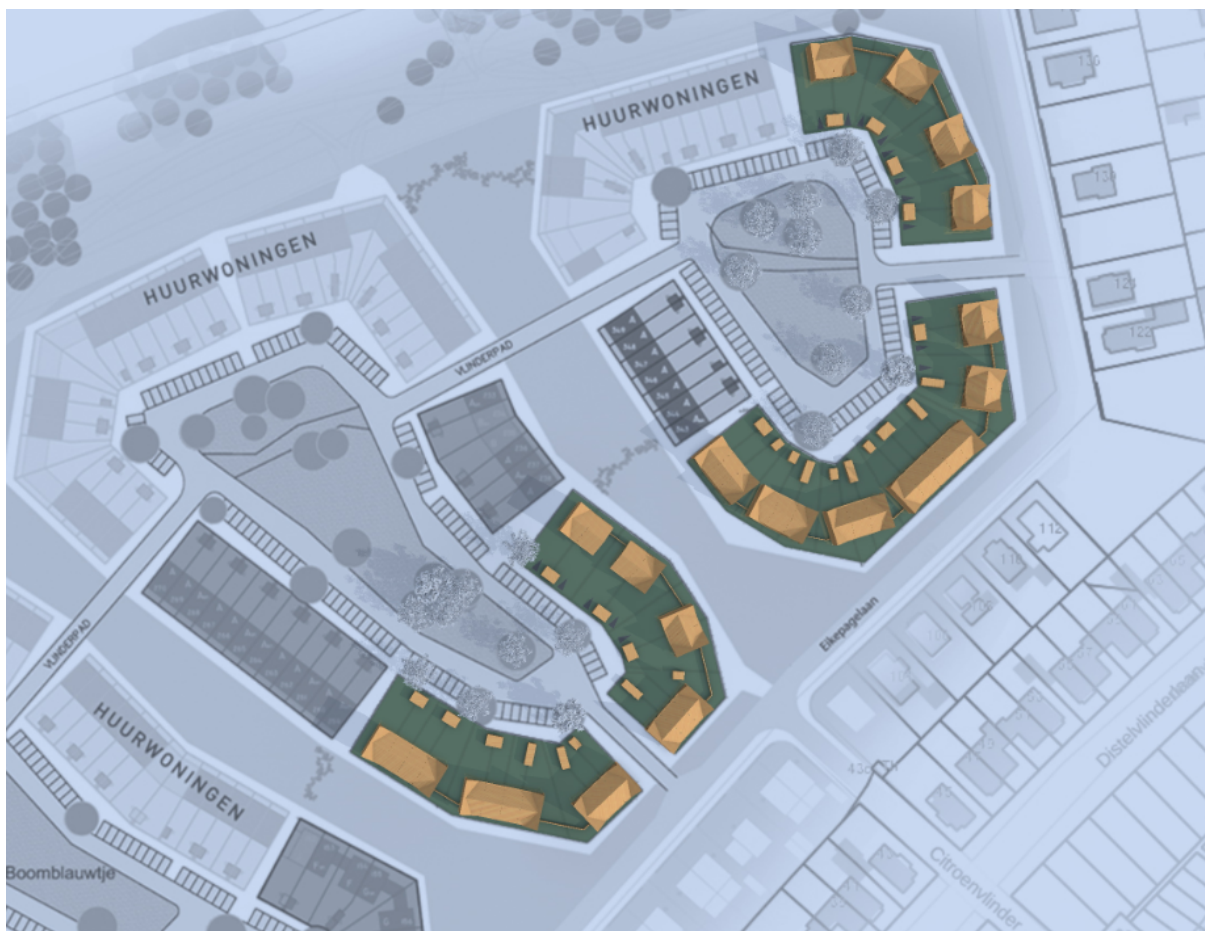
- gerealiseerde delen van de respectievelijke clusters.
- Ruimtelijke en architectonische continuïteit van de bebouwing is een belangrijk aspect van het oorspronkelijke ruimtelijk concept van de clusters. De nieuw te bouwen woningen zullen aaneengeschakeld met elkaar (en met de al gebouwde delen) verbonden dienen te worden door gebouwde tussenleden zodat het cluster zich als één bebouwingslint manifesteert.
- Voldaan dient te worden aan de gebruikelijke, gemeentelijke parkeernormen.
- Het is toegestaan om eventueel het parkeren van de tweekappers op eigen terrein op te lossen, mits de ontsluiting via het binnenhof plaatsvindt (en dus niet vanaf de Eikepagelaan). Er dient een mee-ontworpen erfafscheiding aan met name het binnengebied te komen. Deze dient qua vormgeving aan te sluiten op de al gerealiseerde erfafscheidingen bestaande uit gaaswerk en klimop. Eventuele carports dienen in eenzelfde beeldtaal te worden vormgegeven. Opgave hierin is de continuïteit en aaneengeslotenheid van de erfafscheidingen en moet in aanzicht worden uitgewerkt.
- Openbare ruimte: Centraal in de afzonderlijke clusters ligt een groen binnenhof met een glooiende, (speel)ruimte die optimaal beleefbaar is vanuit de openbare ruimte. Deze dient door de beperkte omvang zo eenduidig mogelijk te zijn om zo nog enig formaat te houden. De geparkeerde auto's zijn gekoppeld aan de rand van de bebouwing (langs de zijde van de bergingen e.d.) en zijn dus losgekoppeld van de groene binnenruimte.



*Figuur 4: Situatietekening met rood omkaderd de nog niet gerealiseerde delen van het Heideblauwtje en het Icarusblauwtje*



*Figuur 5: variant 1*



*Figuur 6: variant 2*



## 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 wegen, de voetpaden aan de voorzijde van de woningen, de parkeervoorzieningen en de binnenterreinen in het plangebied is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegekend. De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is inhoudelijk afgestemd op de gelijknamige bestemming binnen de diverse andere uitwerkingen.

#### Artikel 2.2 Wonen:

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande en nieuwe woonpercelen in het plangebied. Woningen dienen gepositioneerd te worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Per bouwvlak is aangegeven welk woningtype is toegestaan: aaneengesloten woningen en/of halfvrijstaande woningen. Daar waar halfvrijstaande woningen zijn toegestaan, zijn tevens vrijstaande woningen toegestaan. In achtererfgebied zijn uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. 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.

Voor de delen van het plangebied waarvoor een herontwikkeling wordt voorzien, zie paragraaf 2.4, is op de plankaart de aanduiding 'maximum totaal aantal woningen' opgenomen. Hiermee wordt er in voorzien dat binnen de betreffende delen van het plangebied in totaal niet meer dan 47 woningen gebouwd kunnen worden. Dat maximum is ingesteld om tot een goede stedenbouwkundige en programmatische inpassing van dit uitwerkingsplan te komen. Tevens is aan de genoemde aanduiding verbonden dat een woningblok met aaneengesloten woningen niet meer dan 6 woningen groot mag zijn.

#### *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 1:1500. 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 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>;*
- 2. bij een kaveloppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup>: 65 m<sup>2</sup>;*
- 3. bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup>: 85 m<sup>2</sup>,*  
*mits niet meer dan 60% van de kavel (te weten alle op de kavel aanwezige bebouwing) wordt bebouwd; een gezamenlijke oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> 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 dit uitwerkingsplan is bij de bestemming "Wonen" geen aanleiding gezien om een nadere eisenregeling op te nemen.