

**Gemeente Apeldoorn**

# **Bestemmingsplan Zuidbroek**

**5<sup>e</sup> uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek**

**Betreft: Vellertseveld (omgeving Eikepagelaan)**

**Status: Voorontwerp**

**Datum: 12 mei 2010**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
1	INLEIDING	6
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Ligging en begrenzing	7
	1.3 Planonderdelen	7
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	9
	2.1 Hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan	9
	2.2 Hoofdlijnen van het Beeldkwaliteitplan	11
	2.3 Ruimtelijke opzet	12
	2.4 Infrastructuur	12
3	JURIDISCHE PLANOPZET	14
	3.1 Inleiding	14
	3.2 De voorschriften	14
	3.3 De plankaart	14
4	VERANTWOORDING UITWERKING EN WIJZIGING	16
<b>Voorschriften</b>		<b>18</b>
1	INLEIDENDE BEPALINGEN	20
	Artikel 1.1 Begripsbepalingen	20
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	21
	Artikel 2.1 Verkeer - Verblijfsgebied	21
	Artikel 2.2 Wonen	23
3	SLOTBEPALING	26
	Artikel 3.1 Slotbepaling	26



## **Toelichting**

behorende bij het bestemmingsplan Zuidbroek,  
5e uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek



 plangebied



0 100 200 300 400 500m

figuur 1  
ligging plangebied

# 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 zullen hier circa 3.500 tot 3.700 woningen worden gerealiseerd alsmede de uitbreiding van het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord met circa 65 ha. Daarnaast zal een groot park van circa 30 ha. worden aangelegd, als belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur "de groene mal".

Met het oog op de ontwikkeling van Zuidbroek is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: bestemmingsplan Zuidbroek. 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. Die deelgebieden worden gefaseerd in ontwikkeling genomen.

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. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Burgemeester en wethouders de plicht het uitwerkingsplan uit te werken met inachtneming van de uitwerkingsregels.

Dit uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van (een gedeelte van) die uit te werken bestemmingen en maakt in juridische zin onderdeel uit van genoemd bestemmingsplan. Het gaat in dit uitwerkingsplan om uitwerking van deelgebied het Mozaïek en betreft projectmatige bouw ter plaatse van het Vellertseveld (Eikepagelaan).

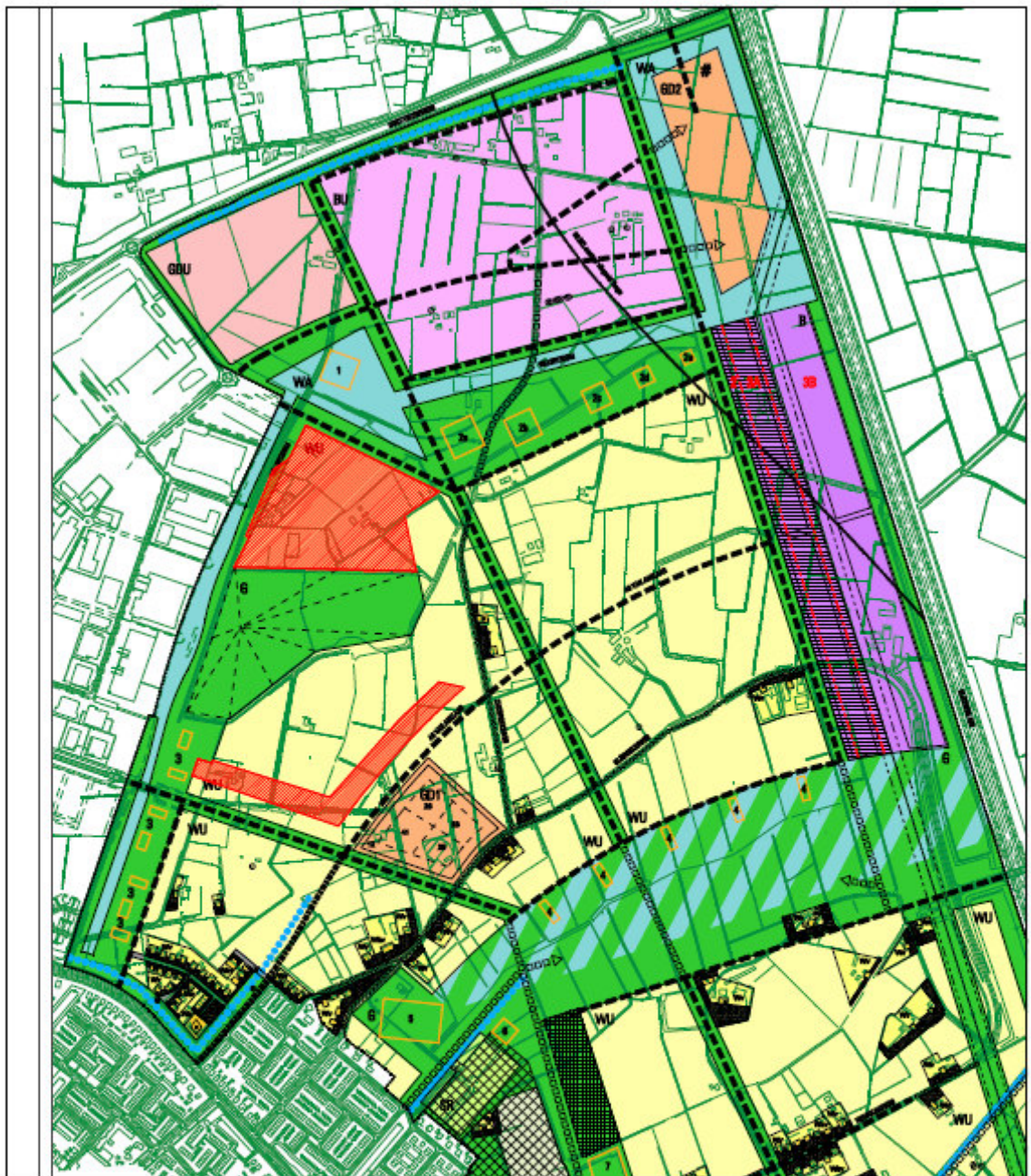
Aangezien de stedenbouwkundige onderlegger, waaraan deze uitwerking mede ten grondslag ligt, de grenzen van de uit te werken bestemming op twee punten overschrijdt, wordt gelijktijdig in een partiële wijziging van het bestemmingsplan voorzien. Daartoe wordt door burgemeester en wethouders een beroep gedaan op artikel 4.4. lid 2, onder a van het de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek. In dat artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn tot (onder meer) wijziging van bestemmingsgrenzen tot een afwijking van maximaal 15 m van hetgeen op de plankaart is aangegeven. De procedure die bij wijziging gevolgd moet worden is gelijk aan de uitwerkingsprocedure. Eén en ander staat omschreven in artikel 4.6, lid 2 van het bestemmingplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot deelgebied Het Mozaïek, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Dit deelgebied, dat uit twee gedeelten bestaat, ligt in het noordwesten van het nieuwe woongebied Zuidbroek, en heeft betrekking op enkele bouwstroken en twee woningclusters in het gebied Vellertseveld, dat globaal wordt begrensd door de Vellertzoom, Laan van de Leeuw, Laan van Zuidbroek en de Vellertheuvel.

## 1.3 Planonderdelen

- De plankaart, tekening nummer 9T5959/001, 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.



figuur 2  
ligging in bestemmingsplan Zuidbroek



## 2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

Dit hoofdstuk geeft de beoogde ruimtelijke opzet van het plangebied weer.

### 2.1 Hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan

#### 2.1.1 *Masterplan Zuidbroek*

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 Charleston);
- het verlengde van 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 het plangebied bevindt zich de zogeheten groene wig, 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 A 50.

Bij het kruispunt van de Laan van Charleston met de As van Anklaar is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) geprojecteerd. 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).

#### 2.1.2 *Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek*

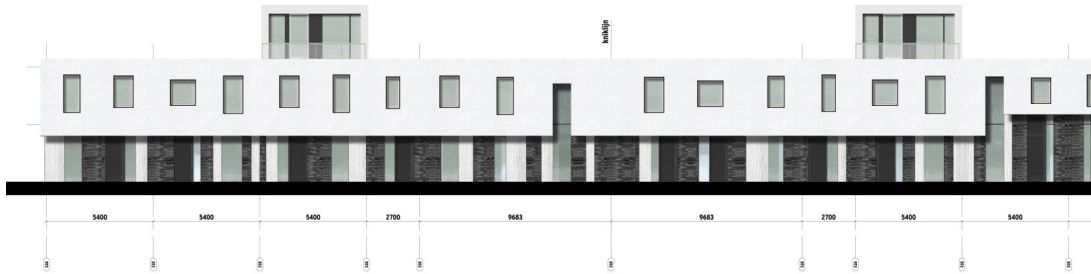
In het stedenbouwkundige plan van Het Mozaïek is de indeling van het woongebied verder uitgewerkt. Het Mozaïek wordt gekenmerkt door een eigen ruimtelijke karakteristiek van driehoekige (scherfachtige) ruimtes met veel doorzichten en variatie. Met de waaier- en schegvormige structuren worden groene ruimten gecreëerd, die samen met de bebouwing een compositorisch geheel vormen (stelsel van buurtjes). Op basis van dit principe ontstaan binnen Het Mozaïek eigen buurtjes: veelvormig met zo veel mogelijk 'wonen in en aan de groene ruimten'. Met deze variatie wordt niet alleen binnen het deelgebied diversiteit bereikt, maar met het gekozen ruimtelijk stelsel ontstaat ook contrast met de andere deelgebieden van Zuidbroek (zoals Het Rooster en De Wellen), met weer andere specifieke eigenschappen.

Binnen Het Mozaïek zijn zeven afzonderlijke buurtsferen onderscheiden. Deze buurtdelen hebben ieder een eigen bebouwingskarakteristiek:

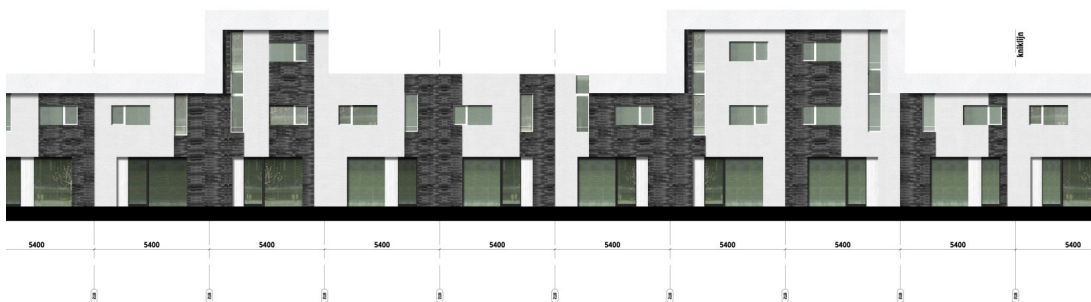
1. De Vellertzoom is een lang doorlopende groenzone, waarin ter weerszijden van de Laan van Charleston kleinschalige appartementengebouwen komen te staan, in hoogte variërend van 4 tot circa 6 bouwlagen.
2. De bebouwing langs de Laan van Charleston wordt getypeerd door een begeleiding van 'dubbele' stadsvilla's in 3 tot 4 bouwlagen hoog; in principe geldt dit ook voor de Laan van Zuidbroek.
3. De Boog is een opvallende bebouwingrand aan het centrale park met overwegend (smalle) woningen van 3 à 4 bouwlagen; voor de Boog staan eveneens opvallende bebouwingsobjecten (appartementengebouwen tot 4 à 5 bouwlagen hoog).

Figuur 3: impressie gevelbeelden aaneengesloten woningen

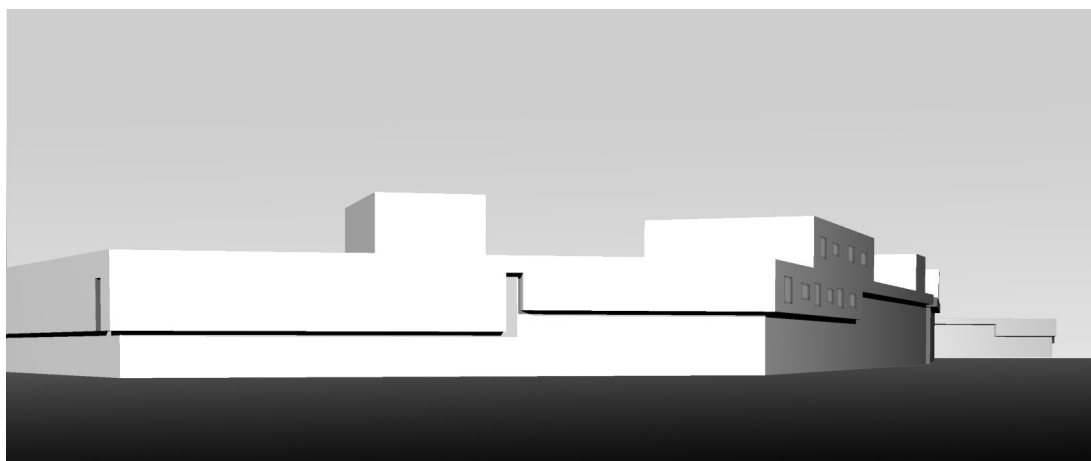
Voorzijde, variant met kleine, terugliggende dakopbouw.



Achterzijde, variant met middelgrote dakopbouw.



Voorzijde, totaalaanzicht met middelgrote (links) en grote dakopbouw (rechts).



4. Nabij de kruising van de Laan van de Charleston en de Distelvlinderlaan ligt het centrale deel van de wijk: Het Kristal met centrale voorzieningen en torens met appartementen voor verzorgd wonen.

Behalve de bebouwing aan de lanen en de groenzones zijn in Het Mozaïek verschillende meer intern gerichte buurten te onderscheiden:

5. Anklaarseveld (overgangszone tussen Anklaar en de Laan van Charleston).
6. Vellertseveld (woongroepen rond de heuvel + een lint van vrijstaande woningen langs de rand).
7. Tenslotte zijn de 'oude' linten Nijbroekseweg en Zuidbroeksweg als een aparte bebouwingseenheid onderscheiden.

Een uitgebreidere beschrijving van de bebouwingskarakteristiek per buurtdeel is beschreven in het Beeldkwaliteitplan voor het Mozaïek. In dit uitwerkingsplan zijn - naast de projectmatige bouw van de 2 bebouwingsclusters ten noorden van de Vellertheuvel - ook een serie vrijstaande en dubbele woningen aan de orde langs de Eikepagelaan en de Laan van de Leeuw. De woningen liggen binnen het sfeergebied van het Vellertseveld.

## 2.2 Hoofdlijnen van het Beeldkwaliteitplan

In het Beeldkwaliteitplan 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 voor de supervisor 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. De supervisor geeft (schriftelijk) advies over het bouwplan en legt dit voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is aan de Commissie om in ieder concreet geval te beoordelen of het ontwerp van een bouwplan binnen deze marge blijft.

Op alle woningen binnen dit uitwerkingsplan is het welstandsniveau "normaal" van toepassing. Dat betekent dat voor deze woningen, gezien vanuit een algehele stadsvisie, geen zware toetsing nodig is, maar waarvoor op de locatie wel aanleiding is tot zorgvuldigheid. Van belang is een consequente uitwerking van het thematische uitgangspunt (passend binnen de buurtsfeer), zoals dat in het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan is aangegeven en geïllustreerd. Zo is voor het Vellertseveld een moderne, architectonische invulling gevraagd. Het doel is dat de bebouwing rond de Vellertseveld een (stedenbouwkundig/ architectonische) eenheid vormt, inclusief de (hoge) vrijstaande woningen langs de Eikepagelaan.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan 'Het Mozaïek' alsmede naar het Beeldkwaliteitplan voor het Mozaïek.

## 2.3 Ruimtelijke opzet

### 2.3.1 *Stedenbouwkundig beeld*

Het Vellertseveld is opgebouwd uit enkele ringvormige bebouwingsclusters rond de heuvel. Het geheel wordt omsloten door een schil van bebouwing, die uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bestaat. In ringen zijn vooral aaneengesloten woningen geprojecteerd in de goedkopere sector. Aan de rand van de Vellertzoom is een woonwagenlocatie opgenomen, met circa negen standplaatsen.

De Vellertheuvel, die overigens buiten het uitwerkingsplan is gelegen, bepaalt het 'groene' gezicht van de buurt. Inmiddels is de heuvel omgevormd tot een groenplek van formaat. Op 2 plaatsen zijn hoge terrassen aangelegd (de hoogste op 22,5 m + NAP). Het vormt straks een aardig uitkijkpunt over de nieuwe woonwijk. De heuvel is vervolgens ingericht met speel- en recreatieve voorzieningen. Er is ook een uitgebreid padenstelsel die straks aansluiten op de paden naar en rond de 5 woningclusters rond de heuvel.

Het groen van de heuvel loopt tussen de clusters door tot aan de Eikepagelaan. Het parkeren van auto's vindt plaats op de binnenplaatsen van de 5 clusters, waardoor de groene uitlopers ook geheel autovrij zijn. Heerlijk om te spelen, te wandelen enz.

Ook de 'schil' met de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen krijgt vanwege de ruime tuinen een redelijk groen aanzien.

### 2.3.2 *Bebouwing*

De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bestaan 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 heldere wijze wordt afgebakend. Om de rand iets informeler te maken wisselen dubbele en vrijstaande woningen elkaar af. De woningen worden op een moderne manier vormgegeven, waarbij de verschillende typen woningen voldoende architectonische samenhang bezitten.

De woningen langs de Laan van de Leeuw zijn allemaal van het type twee-onder-een-kap en worden allemaal op gelijke (korte) afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat een strak, geordend straatbeeld.

De ringvormige bebouwingsclusters rond de Vellertheuvel vormen een landschappelijk / stedenbouwkundige eenheid met de heuvel. De ringen worden gevormd door blokken van aaneengesloten eengezinswoningen in twee lagen, waarvan de voorgevels (aan de buitenzijde) direct aan de openbare ruimte grenzen. Op de 2<sup>e</sup> verdieping komen een aantal dakopbouwen (klein, middelgroot of groot, 1 of 2 extra kamers); deze worden tevens optioneel aangeboden aan alle kopers of huurders van de woningen. Zie figuur 3.

Aan de westzijde van het plangebied zijn verder nog negen woonwagenstandplaatsen ingepast. Hierop kunnen woonwagens worden gesitueerd, alsmede (per standplaats) een vrijstaande berging + open overkapping, die tenminste 1,5 m achter de achtergevel van de woonwagen moet worden gesitueerd. Verder wordt er voorzien in een locatieafscherming van circa 3,15 hoog ter weerszijden van de locatie. De achterzijde van de locatie zal worden begrensd door de woonwagens en de bijgebouwen.

## 2.4 Infrastructuur

Voor het verkeer in Zuidbroek is gekozen voor een sectormodel. Het Mozaïek maakt deel uit van de noordelijke sector. Via de Laan van de Dierenriem en de Laan van de Leeuw zijn twee aansluitingen op de OostVeluweweg. Voor de autoverbinding met Zevenhuizen is een aparte route aangegeven in het westelijk deel van het Mozaïek. Naar het noorden toe komen er verbindingen naar het Rooster. De Groene Wig is niet voor doorgaand autoverkeer toegankelijk. Voor het langzaam verkeer zijn er ruimschoots verbindingen via de bestaande wegen naar alle kanten. In de Vellertzoom en in de "groene wig" dient rekening te worden gehouden met een doorgaande fietsroute. Over de As van Anklaar komt een verbinding voor het openbaar vervoer.

## **3 JURIDISCHE PLANOPZET**

In hoofdstuk 2 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit plan beschreven. In paragraaf 3.2 wordt een toelichting gegeven op de voorschriften, waarbij de hoofdstukindeling van de voorschriften wordt gevolgd. In paragraaf 3.3 wordt de plankaart beschreven.

### **3.1 Inleiding**

Dit gecombineerde uitwerkings- en partiële wijzigingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de voorschriften is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard, die aansluit bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006.

### **3.2 De voorschriften**

#### *3.2.1 Algemeen*

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 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 c.q. gewijzigde 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 uitwerkings- c.q. wijzigingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

#### *3.2.2 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 begrrippen plan, plankaart en bestemmingsplan.

#### *3.2.3 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.

#### *3.2.4 Slotbepaling*

De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Zuidbroek. Hoofdstuk 3 bevat enkel de titel van dit uitwerkings- c.q. wijzigingsplan.

### **3.3 De 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 UITWERKING EN WIJZIGING

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkings- c.q. wijzigingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkings- en wijzigingsregels 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 uitwerkings- c.q. wijzigingsplan uiteraard ook dient te voldoen.

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn hierna cursief vermeld. Per uitwerkingsregel (dan wel aanhef) wordt een korte conclusie getrokken. Hetzelfde gebeurt vervolgens voor de van toepassing zijnde wijzigingsregels.

*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;*

Het onderhavige uitwerkingsplan is het eerste uitwerkingsplan Zuidbroek waarin woonwagenstandplaatsen zijn opgenomen. In totaal betreft het 9 standplaatsen.

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

Dit uitwerkingsplan kent voor woningen een maximum bouwhoogte variërend van 7 m tot 10 m. Aan de bepaling wordt derhalve voldaan.

- 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 ruimschoots 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 m bedragen;*

De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit uitwerkingsplan maximaal 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.

#### **Wijziging** (artikel 4.4, lid 1 en 2, sub a van het bestemmingsplan)

*Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.*

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, scheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, dan wel 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 te wijzigen onderdelen betreffen een wijziging van de bestemming Groenvoorzieningen. De te wijzigen onderdelen zijn in overeenstemming met de algemene beschrijving in hoofdlijnen. Het beoogde stedenbouwkundige beeld wordt niet onevenredig aangetast; de woonwagengstandplaatsen zijn op een verantwoorde wijze ingepast. Van bestaande karakteristieke bebouwing is ter plaatse van de wijzigingslocaties geen spraken.

De wijziging betreft twee geringe overschrijding van de grenzen van het woongebied, welke gewenst zijn uit oogpunt van een doelmatig gebruik van de grond. Er zijn geen dringende redenen die zich tegen de wijziging zouden kunnen verzetten. De overschrijding bedraagt maximaal 15 m. De conclusie is derhalve dat wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

## **Voorschriften**

behorende bij het bestemmingsplan Zuidbroek  
5<sup>e</sup> uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek



# 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

## Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 **het plan**  
Het bestemmingsplan Zuidbroek, 5<sup>e</sup> uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek, vervat in deze voorschriften en de plankaart.
- 2 **het bestemmingsplan**  
Het bestemmingsplan Zuidbroek van de gemeente Apeldoorn met nummer 214302.
- 3 **de plankaart**  
De plankaart behorende bij het plan, bestaande uit de tekening met het nummer 214302 5.
- 4 **locatieafscheiding**  
Een afscheiding van een woonwagenlocatie, die bestaat uit meerdere woonwagenstandplaatsen.

## 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

### Artikel 2.1 Groen

#### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plas-drasgebieden (wadi's);
- c. fiets- en voetpaden;
- d. hondenuitlaatplaatsen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. vijvers en watergangen;

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen speel- en klimtoestellen.

#### 2 Bouwvoorschriften

Naast de algemene bepalingen van artikel 3.1. van het bestemmingsplan Zuidbroek gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4 genoemde vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen	-	-	speel- en klimtoestellen: 4 m (4) overig: 2,50 m	- van de bouwhoogtebepaling zijn bruggen uitgezonderd

#### 3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert. Op het verlenen van vrijstelling zijn de in het bestemmingsplan Zuidbroek, artikel 4.6, opgenomen procedureregels van toepassing.

## Artikel 2.2 Verkeer - Verblijfsgebied

### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsgebied, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden gerekend;
- tuin;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

### 2 Bouwvoorschriften

Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.1. van het bestemmingsplan gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Andere bouwwerken	-	-	antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (3) overige: 2,50 m	-

### 3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een hoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert. Op het verlenen van vrijstelling zijn de in het bestemmingsplan, artikel 4.6, opgenomen procedureregels van toepassing.

## Artikel 2.3 Wonen

### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 aaneengesloten woningen per bebouingsvlak;
- woonwagens en woonwagenstandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding woonwagenstandplaatsen;
- tuinen of erven, ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen op de plankaart;
- nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende bouwwerken.

### 2 Bouwvoorschriften

- Als woningtypen zijn toegestaan:
  - ter plaatse van de aanduiding (v): vrijstaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding (hv): halfvrijstaande of vrijstaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding (a): aaneengesloten woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding (wp): woonwagens.
- Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.1. van het bestemmingsplan gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Woningen met aanduiding (v) en (hv)	bebouingsvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	8 m, tenzij op de plankaart een andere maximale goothoogte en/of bouwhoogte is aangegeven	11 m, tenzij op de plankaart een andere maximale hoogte is aangegeven	
Woningen met aanduiding (a)	bebouingsvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	7 m (4a)	7 m	
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen met de aanduiding (v), (hv) en (a)	bij een kaveloppervlakte tot 500 m <sup>2</sup> : 50 m <sup>2</sup> ; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m <sup>2</sup> en 750 m <sup>2</sup> : 65 m <sup>2</sup> ; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m <sup>2</sup> : 85 m <sup>2</sup> ; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m <sup>2</sup> is in ieder geval toegestaan	bijgebouw en aan- of uitbouw: 3 m	bijgebouw, en aan- of uitbouw: 3 m overkapping: 3 m	- tevens toegestaan op de als erf aangeduide gronden - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - bij vastbouwen aan de woning van bijgebouw of maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning
Woonwagenstandplaatsen (wp)	maximaal 60% per standplaats, tot en maximum van 100 m <sup>2</sup> per stand-	woonwagen: 4 m	woonwagen: 8 m	het aantal woonwagens bedraagt niet meer dan 9

	plaats (inclusief bijgebouw)			<ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand tussen woonwagens bedraagt ten minste 5 m <b>(4.b)</b></li> <li>- de afstand van een woonwagen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2.50 m <b>(4.b)</b></li> <li>- de afstand van een woonwagen tot de perceelsgrens aan de voorzijde bedraagt ten minste 1 m</li> </ul>
	50 m <sup>2</sup> , mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	bijgebouw: 3 m	bijgebouw: 3 m overkappingen: 3 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 1 vrijstaand bijgebouw, te plaatsen op tenminste 1 m achter de achtergevel van de woonwagen</li> <li>- in bijgebouwen bij woonwagens is het aanbrengen van sanitaire voorzieningen toegestaan</li> </ul>
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen	-	-	tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erf- en terreinafscheidingen op de als tuin aangeduide grond dan wel gesitueerd voor de naar de openbare ruimte gerichte voorgevel van de woonwagen: 1 m <b>(4c)</b></li> <li>- van een zijdelingse locatieafschieding van de woonwagenlocatie mag de maximale hoogte 3, 20 m bedragen</li> </ul>



### **3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:

- a. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

### **4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde inzake de maximale goot- en bouwhoogte van aaneengesloten woningen, ten behoeve van dakopbouwen, waarbij de maximum bouwhoogte 9 m mag bedragen.
- b. voor het ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" verkleinen van de afstand tussen woonwagens en van een woonwagen tot de zijdelingse perceelsgrens, indien dit uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de standplaats gewenst is en voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld hiermee niet onevenredig wordt aangetast
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen of bij woonwagenstandplaatsen tot een hoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is. Op het verlenen van vrijstelling zijn de in het bestemmingsplan, artikel 4.6, opgenomen procedureregels van toepassing.

### **5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

### **6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan ieder met de bestemming Wonen de aanduiding (zw) toe te voegen teneinde zorgwoningen toe te staan indien:

- a. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de bebouwing per bebouwingsvlak maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende aanwijzingen op de plankaart en bepalingen in het bebouwingsschema.

Bij toepassen van de in dit artikel bedoelde wijzigingsbevoegdheid zijn de in artikel 4.6. van het bestemmingsplan opgenomen procedureregels van toepassing.

### 3 SLOTBEPALING

#### Artikel 3.1. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Zuidbroek, 5<sup>e</sup> uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek".

Vastgesteld bij besluit van de burgemeester en wethouders

d.d.                                  nr.

Mij bekend,  
de gemeentesecretaris,  
namens hem:  
het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken  
van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.M. van der Zwan

## **Plankaart**

behorende bij het bestemmingsplan Zuidbroek,  
5e uitwerking + partiële wijziging deelgebied Het Mozaïek