



Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.  
Gemeente Apeldoorn



17 Mei 2022



## Artikel 2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden, die ingevolge de artikelen 3.1 tot en met 3.18 aan de daar bedoelde gronden zijn toegekend, worden nagestreefd. Ter realisering van die doeleinden vormt deze algemene beschrijving in hoofdlijnen te samen met de plankaart en de overige voorschriften het toetsingskader voor bebouwing, gebruik en het toepassen van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen (uitwerking, wijziging, vrijstelling en nadere eisen), alsmede het kader voor het handhavingsbeleid. Daar waar in deze Algemene beschrijving in hoofdlijnen deelgebieden of geografische aanduidingen worden genoemd, wordt verwezen naar de "Nadere aanduiding deelgebieden" zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze voorschriften.

### 1 Hoofddoelstelling

Het bestemmingsplan beoogt een juridischplanologisch kader te bieden voor de ontwikkeling van het nieuwe woon- en werkgebied Zuidbroek.

### 2 Stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke karakteristiek

Bij de ruimtelijke (her)inrichting van het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het woon- en werkgebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bebouwingmilieus binnen een groene setting;
- b. het woon- en werkgebied sluit fysiek aan op de bestaande wijk Zevenhuizen en het bedrijvenpark Apeldoorn Noord 1, onder meer door bestaande verbindinglijnen binnen het plangebied door te trekken en vorm te geven als (hoofd)structuurlijn.
- c. de ruimtelijke hoofdopzet van het plan wordt in belangrijke mate bepaald door drie dragers;
  1. de Vellertzoom, deel uitmakende van de bestemming Water (art. 3.14), gelegen in een brede groenzone;
  2. de as van Anklaar, deel uitmakende van de op de plankaart aangegeven aanduiding *wegenstructuur (inclusief bus en langzaamverkeer)*;
  3. de Groene Wig, deel uitmakende van de bestemmingen Groenvoorzieningen (art.3.13);
- d. tussen de drie dragers worden in het plangebied de volgende zes deelgebieden onderscheiden:
  1. bedrijventerrein Apeldoorn Noord 2
  2. woongebied Het Mozaïek;
  3. (wijk-)centrumgebied Het Kristal;
  4. woongebied Het Rooster;
  5. woongebied De Wellen;
  6. groen- en watergebied de Groene Wig.
- e. de ruimtelijke hoofdopzet wordt voorts bepaald door de realisering van een stelsel van lanen, die (min of meer) haaks worden geprojecteerd op de verbindingen met Zevenhuizen. Er wordt naar gestreefd om bestaande lanen in het deelgebied De Wellen in het stelsel te integreren;
- f. de randen van het plangebied worden op een karakteristieke wijze vorm gegeven, te weten:
  1. langs de Oost-Veluweg wordt een representatief bebouwingsfront gerealiseerd;
  2. langs de rijksweg A50 wordt een hoofdzakelijk groene wal gerealiseerd, met een open onderbreking ter hoogte van de Groene Wig en bij de Noordkaap; hierbij is het streven gericht om de wal tussen de Noordkaap en de Groene Wig op enkele plaatsen (3 à 4) te accentueren door (delen van) de achterliggende bedrijfsgebouwen door en/of boven de wal uit te laten steken;
  3. het bestaande landschappelijke beeld langs de Deventerstraat wordt zoveel mogelijk gehandhaafd;
  4. de overgang tussen het plangebied en Zevenhuizen kenmerkt zich door aansluiting en integratie, waarbij verbindende lijnen de beide wijken tot een eenheid brengen.
- g. ter voldoening aan de Wet geluidhinder dient langs de rijksweg A50 een geluidwerende voorziening te worden gerealiseerd, ter afscherming van de binnen het plangebied te realiseren woningen en andere geluidgevoelige objecten. De geluidwerende voorziening

kan zowel bestaan uit een specifieke geluidswal c.q. geluidsschem als uit geluidafschermdende (niet geluidgevoelige) gebouwen, dan wel een combinatie van beide.

### 3 Uitvoering ruimtelijke karakteristiek

Bij de inrichting, realisering en het beheer van het woon- en werkgebied worden per element c.q. per deelgebied de in lid 2 genoemde uitgangspunten als volgt uitgewerkt:

#### *a Hoofdstructuur t.a.v. bedrijventerrein Apeldoorn-Noord 2*

In de ruimtelijk opzet van het bedrijventerrein Apeldoorn-Noord 2 worden vijf deellocaties onderscheiden:

1. het Kameleon, een multifunctioneel bebouwingscomplex met bedrijfs- en detailhandelsfuncties, uitgezonderd supermarkten, met bijbehorende etalages alsmede dienstverlenende functies op de begane grond, en woon- en kantoorfuncties op de etages;
2. een bedrijventerrein langs de Oost-Veluweg;
3. de Noordkaap, waar ensembles van gebouwen worden gesitueerd, als een eiland in het water;
4. een bedrijventerrein langs de rijksweg A50, waarbij gestreefd wordt naar een grondwal gecombineerd met bedrijfsgebouwen, die te samen het achterliggende woongebied afschermden van het verkeersgeluid vanwege de genoemde rijksweg (zie ook lid 2, sub g);
5. een zone voor wonen en werken, in de vorm van kleinere bedrijven met bijbehorende bedrijfswoning, als overgang tussen het in sub 4. genoemde bedrijventerrein en het woongebied Het Rooster;

#### *b Hoofdstructuur t.a.v. Het Mozaïek*

De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door een onregelmatige, meer fragmentarische stedelijke structuur. De fragmenten (of mozaïekstukken) bevatten hoofdzakelijk woningclusters. Enkele fragmenten worden bestemd voor openbaar groen en voorzieningen. Het afwisselende karakter van het gebied wordt verder versterkt door de toepassing van een groot aantal verschillende woningtypologieën, waaronder vrijstaande, geschakelde en rijenwoningen alsmede appartementen. Binnen de fragmenten wordt gestreefd naar samenhang in architectuur en inrichting. Langs de op en/of bedrijfsruimten voor lichte bedrijvigheid als bedoeld in de "Lijst van toegelaten bedrijfstypen aan huis" (Bijlage 2) dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

#### *c Hoofdstructuur Het Kristal*

De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door een menging van woonfuncties, sociaal-maatschappelijke functies, dienstverlenende functies en in ondergeschikte mate detailhandelsfuncties. De bebouwing dient georiënteerd te worden op de omliggende woongebieden. Daarnaast vindt een geleiding van de bouwhoogte plaats. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de om het gebied liggende bestaande en aan te leggen wegen.

#### *d Hoofdstructuur t.a.v. Het Rooster*

De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door een strakke, lineaire structuur, bestaande uit een regelmatig patroon van waterlopen (wadi's), openbare ruimten en woonbebouwing. De primaire lijnen lopen (min of meer) in noord-zuidrichting.

#### *e Hoofdstructuur t.a.v. De Wellen*

Ten aanzien van het woongebied (bestemming WU) bestaat onderscheid tussen een centraal en een oostelijk gedeelte, van elkaar gescheiden door de hoogspanningsleiding. Daarnaast vormen het terrein van zorginstelling Spatie (bestemming Maatschappelijke doeleinden) en de parkrand langs de Deventerstraat (bestemming Groenvoorzieningen) onderdeel van De Wellen.

#### *f Structuur t.a.v. De Wellen-centraal*

De ruimtelijke opzet voor De Wellen-centraal wordt gekenmerkt door:

1. een minder formele, parkachtige structuur;
2. hoofdzakelijk vrijstaande en in mindere mate twee-onder-een-kap woningen en enkele appartementengebouwen in een groenrijke omgeving, waarvan het groene karakter grotendeels wordt bepaald door relatief diepe particuliere (voor-)tuinen.

*g Structuur t.a.v. De Wellen-oost*

De ruimtelijke opzet voor De Wellen-oost wordt gekenmerkt door:

1. een opbouw bestaande uit twee min of meer evenwijdig gesitueerde reeksen van woningen tussen de rijksweg A50 en een hoogspanningsleiding. Een rij met overwegend twee-onder-één-kapwoningen is direct gelieerd aan een grondwal die langs de A50 als geluidwerende voorziening dient. De andere rij, bestaande uit overwegend vrijstaande woningen, is in de ruimtelijke situering beperkt door de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding;
2. aan de zijde van de Deventerstraat wordt de opbouw van de reeksen afgesloten met complexmatige bebouwing;
3. het realiseren van een verbijzondering bij het snijpunt met de Terwoldseweg. Uitgegaan wordt van een ontwikkeling in samenspel met een verbijzondering in het openbare gebied (bijvoorbeeld met een zichtbare verbreding van de aanwezige beek).

*h Structuur t.a.v. terrein zorginstelling Spatie*

De ruimtelijke opzet van de zorginstelling (bestemming Maatschappelijke doeleinden) wordt gekenmerkt door een 'woonpark' met gestapelde en/of geclusterde wooneenheden (in principe zonder of met kleine tuin).

*i Structuur t.a.v. parkrand Deventerstraat*

De ruimtelijke opzet t.a.v. de parkrand langs de Deventerstraat (bestemming Groenvoorzieningen) wordt gekenmerkt door:

1. de karakteristieke bestaande bebouwing (individuele gebouwen 8a, 8b en 8c), de aanwezige lanen, de grote boomgroepen en de vijver bij het voormalige landhuis, zijnde de waardevolle elementen binnen het ensemble van park en gebouwen;
2. enkele nieuwe gebouwen in het groen enkel voor het wonen (individuele gebouwen 8 (d, e, en f) en een nieuwe gebouw in de vorm van een vijfhoek voor het wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden (Individueel gebouw 9). De gebouwen dienen qua schaal passend zijn in het ensemble van park en gebouwen.

*j Hoofdstructuur De Groene Wig*

De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door een open gebied met groenvoorzieningen en waterpartijen. De overgang van water en groen wordt gedeeltelijk vorm gegeven door middel van een plas-drasgebied (zie ook lid 7 en lid 8).

## 4 Functionele karakteristiek

Bij de (her)inrichting van het plangebied worden in functioneel opzicht de volgende programmatische uitgangspunten gehanteerd:

- a. de hoofdfunctie voor een groot deel van het plangebied is de woonfunctie, voor de overige delen van het plangebied kunnen de werkfunctie (bedrijvenpark Apeldoorn 2) en de maatschappelijke zorgfunctie (Spatie) tevens als hoofdfuncties worden aangemerkt;
- b. het bouwprogramma woningen, te realiseren binnen de bestemmingen Woondoeleinden-uit te werken (art.3.2), Gemengde Doeleinden 1 (art.3.6) en Groenvoorzieningen (art.3.13) bedraagt maximaal 3.500 woningen;
- c. door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in art. 4.4 lid 2 bestaat de mogelijkheid om het maximaal aantal woningen te vergroten naar maximaal 3.700 woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de extra woningen maken deel uit van de deellocaties Het Kameleon en De Wellen;
  2. de extra woningen moeten passen binnen de bestaande en (in dit plan) geprojecteerde verkeersstructuur;
  3. de extra woningen moeten passen binnen de bestaande en (in dit plan) geprojecteerde waterstructuur;
  4. de extra woningen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming van bijzondere bomen;
  5. de uitwerkingsregels, geldend voor de bestemmingen Gemengde doeleinden uit te werken en Woondoeleinden uit te werken, blijven onverminderd van toepassing.
- d. de bouwprogramma's als bedoeld in sub b en sub c worden hoofdzakelijk gefaseerd gerealiseerd in de periode 2004-2012;

- e. het programma kantoren bedraagt maximaal 110.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte over het hele plangebied;
- f. het programma maatschappelijke voorzieningen, te realiseren binnen de bestemming Woondoeleinden-uit te werken en Gemengde Doeleinden bedraagt maximaal 5 hectare terrein-oppervlakte;
- g. het beleid is gericht op een voorzieningencentrum van beperkte omvang ter plaatse van de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (art.3.6) in aanvulling op de bestaande voorzieningestructuur van de (buiten het plangebied gelegen) wijk Zevenhuizen. In het centrum zullen voorzieningen worden gerealiseerd op het gebied van onderwijs en kinderopvang, gezondheidszorg en welzijn. In ondergeschikte mate kan tevens detailhandel worden toegestaan. De voorzieningen zullen in combinatie met de woonfunctie worden gerealiseerd;
- h. ten aanzien van het basisonderwijs wordt in ieder geval 1 onderwijslocatie gerealiseerd binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (Het Kristal). Daarnaast biedt de bestemming Woondoeleinden-uit te werken de mogelijkheid voor extra voorzieningen. Deze bepaling geldt niet voor tijdelijke schoolvoorzieningen.

## 5 Verkeerskundige karakteristiek

Bij de verkeerskundige inrichting van het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### a Autoverkeer

1. Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt het plangebied verdeeld in de volgende drie sectoren:
  - sector 1 (noord): het gebied ten noorden van de Groene Wig;
  - sector 2 (midden): het gebied globaal gelegen tussen de Groene Wig en de Terwoldseweg;
  - sector 3 (zuid): het gebied globaal gelegen tussen de Terwoldseweg en de Deventerstraat;
2. Tussen de genoemde sectoren onderling is geen rechtstreeks autoverkeer mogelijk, behoudens incidenteel autoverkeer ten behoeve van het openbaar vervoer, overheidsdiensten en nooddiensten.
3. De hoofdstructuur van het verkeer is middels de aanduiding *wegenstructuur* op de plankaart bij benadering aangegeven, met dien verstande dat de wegen, behorende tot deze structuur, binnen een afstand van maximaal 15 m van de op de plankaart aangegeven aanduiding gerealiseerd moeten worden.

### b Parkeren

1. Binnen het plangebied wordt ten aanzien van het parkeren het de navolgende normering aangehouden:

woongebieden:	1,70 pp per woning (incl.bezoekers)
werkgebieden:	parkeren op eigen terrein; voor kantoren geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per 100 m <sup>2</sup> b.v.o;

2. Binnen de gronden met de bestemming Groenvoorzieningen, die tevens deel uitmaken van deelgebied de Groene Wig, dient met betrekking tot parkeren en ontsluiting ten behoeve van woningen te worden gestreefd naar een zo beperkt mogelijke aantasting van het karakter van de Groene Wig. Het parkeren dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Indien dit laatst aanwijsbaar niet mogelijk is dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd als bedoeld in artikel 4.2.;

3. Minimaal ten behoeve van de bewoners, van de op de kaart binnen de bestemming Groenvoorzieningen aangeduide "individuele gebouwen 3 en 4", dienen de parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd onder de woongebouwen;

4. Daarnaast wordt ten aanzien van het parkeren het volgende flankerend beleid nagestreefd:

- openbare parkeervoorzieningen worden op beperkte afstand van de woningen gesitueerd;
- er wordt extra ruimte gereserveerd voor aanvullende parkeervoorzieningen in de toekomst.

### c Langzaam verkeer

Voor de afwikkeling van het langzaam verkeer binnen het plangebied wordt uitgegaan van een netwerk van langzaamverkeersverbindingen, waarbij geldt dat:

1. de maaswijdte van het netwerk gemiddeld ten hoogste 300 m x 300 m mag bedragen;
2. het netwerk kan samenvallen met autoverkeerswegen;
3. daar waar het netwerk samenvalt met wegen waarvoor een maximum snelheid van 50 km/u of meer geldt, dient te worden gestreefd naar vrijliggende fiets- en voetpaden;
4. het netwerk aan alle zijden van het plangebied dient aan te sluiten op bestaande (buiten het plangebied gelegen) langzaamverkeersroutes, maar in ieder geval via een route ter plaatse van de aanduidingen (*busbaan en*)*langzaamverkeersroute*;
5. als onderdeel van het netwerk een langzaamverkeersverbinding wordt gerealiseerd, in oost-westrichting lopend binnen de Groene Wig, (min of meer) tussen de op de plankaart aangegeven aanduidingen *aansluitpunt*;

### d Openbaar vervoer

Ten aanzien van de ontsluiting van het woon- en werkgebied door middel van openbaar vervoer (bus) moet worden uitgegaan van de bestaande routes langs de Oost-Veluweg en de Deventerstraat, alsmede van een nieuwe route door de deelgebieden bedrijventerrein Apeldoorn Noord 2, Het Rooster en Het Mozaïek, via de As van Anklaar. Daartoe wordt een busbaan aangelegd ter plaatse van de aanduiding *busbaan*.

## 6 Waterhuishoudkundige karakteristiek

Bij de (her)inrichting van het plangebied worden ten aanzien van de waterhuishouding de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. er wordt een hoofdwaterstelsel gerealiseerd. De gewenste structuur van dit hoofdwaterstelsel is, voor zover niet bestemd als Water (art.3.14) middels de aanduiding *hoofdwaterstelsel* op de plankaart bij benadering aangegeven, met dien verstande dat de waterlopen, behorende tot het hoofdwaterstelsel, binnen een afstand van maximaal 30 m van de op de plankaart aangegeven aanduiding dienen te worden gerealiseerd;
- b. het hoofdwaterstelsel binnen het plangebied sluit aan op de bestaande stelsels buiten het plangebied;
- c. in aansluiting op het hoofdwaterstelsel binnen het plangebied wordt een secundair waterstelsel gerealiseerd. Het secundaire stelsel wordt gevormd door een netwerk van kleiner gedimensioneerde waterlopen en vijvers;
- d. het vlak met de bestemming Water (art.3.14), dat in Bijlage 1 is aangeduid als de Waterdriehoek is primair aangewezen als waterbergingsgebied en als onderdeel van de Vellertzoom.
- e. Binnen het in sub d bedoelde gebied is min of meer ter plaatse van de aanduiding *individueel gebouw 1* een gebouw toegestaan ten behoeve van kantoor-, sport- en maatschappelijke functies, alsmede wonen, inclusief parkeren, binnen het gebouw.

## 7 Groen en ecologische karakteristiek

Bij de (her)inrichting van het plangebied worden ten aanzien van de groenstructuur en ecologie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. de navolgende, te realiseren groenelementen zijn van grote betekenis:
  1. de Groene Wig, deel uitmakende van de groene hoofdstructuur van Apeldoorn (Groene Mal). De Groene Wig vormt een landschappelijke en ecologische verbinding tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied.
  2. de Vellertzoom met het begeleidende groen. Deze Vellertzoom geeft de overgang van het werk- naar het woongebied vorm en vervult daarnaast een belangrijke functie in de waterhuishouding van het plangebied;
  3. de groene randen en routes, behorende tot de bestemming Groenvoorzieningen (art.3.13);
- b. de groenstructuur binnen het plangebied wordt daarnaast bepaald door:
  1. nieuw te realiseren buurtgroen binnen de woongebieden;
  2. een hoogteaccent in de vorm van een heuvel, (min of meer) ter plaatse van de aanduiding *Vellertheuvel*;
  3. waardevolle bestaande landschapselementen, waaronder de parkstructuur van De Wellen / Spatie;

- c. gespreid binnen de woon- en groengebieden worden zowel formele als informele speelplekken voor kinderen gerealiseerd.

## 8 Uitvoering groen- en ecologische karakteristiek

De groene- en ecologische karakteristiek als bedoeld in lid 7 wordt als volgt verwezenlijkt:

- a. ten aanzien van de Groene Wig, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding *groenen watergebied*:
1. het gebied wordt ingericht met groenvoorzieningen en water, waarbij het water vooral in het noordelijk deel van het gebied wordt gesitueerd en de groenvoorzieningen vooral in het zuidelijk deel. Het water dient zodanig te worden gerealiseerd dat er een waterverbinding ontstaat met de waterlopen, die (min of meer) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding *hoofd-waterstelsel* moeten worden gerealiseerd. Van het gebied wordt tenminste 40% ingericht als water en tenminste 40% als groenvoorziening.
  2. uit oogpunt van waterbeheer en ecologie wordt gestreefd naar een overgangszone van 'nat' naar 'droog'. De zone wordt ingericht als een plas-drasgebied en/of als wadi.
  3. Aan de noordrand van het gebied, nabij de grens met het deelgebied Het Rooster, worden, geheel of gedeeltelijk in het water gebouwd, gestapelde woningen gerealiseerd. Situering en aantal gebouwen indicatief op de plankaart aangegeven door middel van de aanduidingen *individueel gebouw 4*.
- b. ten aanzien van de Vellertheuvel :
- De bestaande inrichting van het gebied kan worden gehandhaafd maar ook een andere (groene) inrichting is toegestaan, de hoogte van de heuvel is maximaal gelijk aan de bestaande hoogte, zijnde 35 m;
- c. ten aanzien van de overige gronden met de bestemming Groenvoorzieningen (art.3.13):
1. de bestemming wordt hoofdzakelijk ingericht als groenvoorziening. De realisering van water blijft in principe beperkt tot de structurelementen (min of meer) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding *hoofdwaterstelsel*. Zonodig kan binnen het gebied in extra waterberging of waterafvoer worden voorzien;
  2. op een aantal locaties zijn individuele (of gegroepeerde) bebouwingsobjecten voorzien, die zijn aangeduid als *individueel gebouw 2, 3, 5, 6, 7, 8 (a t/m f), en 9*.
  3. de gronden binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding *volkstuinten* kunnen worden ingericht als volkstuintencomplex. De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de gebruikers van het complex dienen binnen de genoemde aanduiding gerealiseerd te worden.
- d. ten aanzien van de aanleg van formele en informele speelplekken voor kinderen zal het bestaande speelveldje aan de Symfoniestraat voor wat betreft jonge kinderen circa 60 m worden verplaatst binnen de bestemming Groenvoorzieningen. Ten behoeve van de bereikbaarheid zal een pad tussen de woningen worden gerealiseerd. Het trapveld voor de wat oudere kinderen zal 200 m verderop worden gerealiseerd in de Groene Wig.



## Artikel 3.2 Woondoeleinden - uit te werken

### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden - uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. praktijk- en bedrijfsruimten; als bedrijfsruimten zijn uitsluitend meer kleinschalige bedrijven toegestaan die vallen onder de bij deze in Bijlage 3 van de voorschriften behorende "Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis" dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.
- d. verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven.

### 2 Uitwerkingsverplichting

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:

- 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;
- b. tot het wonen behoren mede woonwagenstandplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagen-standplaatsen;
- c. de hoogte van niet-gestapelde woningen en van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag maximaal 12 m bedragen,
- 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;
- e. de hoogte van gestapelde woningen mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de afstand van te realiseren woningen tot aan kassen, als toegestaan binnen de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3.11) danwel vallend onder het overgangsrecht als bedoeld in artikel 5.2 en artikel 5.3., bedraagt ten minste 50 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:
  - 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 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;
- h. de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- 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:
  1. het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;
  2. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
  3. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van

- aangrenzende gronden en bouwwerken;  
4. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing;  
j. bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 4.6, lid 2.

### **3 Voorlopig bouwverbod**

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden of onherroepelijk is geworden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen, zolang en voor zover de in sub a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden, bouwwerken binnen de bestemming als bedoeld in lid 1, slechts worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het (voor)ontwerp-uitwerkingsplan;
- c. Bij toepassing van het bepaalde in sub b dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel 4.6, lid 3.

## Artikel 3.13 Groenvoorzieningen

### 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. een combinatie van open water, plasdrasgebieden en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "groen- en watergebied";
- c. vijvers en sloten ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand;
- d. de ontwikkeling van en het behoud van landschappelijke- en natuurlijke waarden binnen deelgebied de Groene Wig (zie kaartbijlage 1 behorende bij deze voorschriften);
- e. verkeers-, verblijfs- en (ondergrondse) parkeerdoeleinden;
- f. speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen;
- g. volkstuinen uitsluitend waar dit als zodanig op de kaart staat aangegeven;
- h. woongebouwen, ~~(min of meer)~~ ter plaatse van de aanduidingen *individueel gebouw 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8(a t/m f)*;
- i. woondoeleinden, kantoren en maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding *individueel gebouw 9*;
- j. horeca (met uitzondering van nachtclubs, bar-dancings en discotheken) en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de *aanduiding individueel gebouw 6* en uitsluitend op de begane grond;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken,

### 2 Dubbelbestemmingen

Voor de gronden, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven "Dubbelbestemming hoogspanningsleiding" of "Dubbelbestemming gastransportleiding is het bepaalde in artikel 3.16 respectievelijk artikel 3.17 van overeenkomstige toepassing.

### 3 Specifieke beschrijving in hoofdlijnen

Binnen de bestemming zijn verkeers-, verblijfs- en parkeerdoeleinden toegestaan. Daarbij geldt dat verkeerswegen ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer alsmede parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegelaten ten behoeve van de ontsluiting respectievelijk het voorzien in de parkeerbehoefte van de binnen de bestemming toegelaten gebouwen, zoals aangegeven in lid 1.

De gemeente streeft ten aanzien van de gebouwerserie ter plaatse van de aanduidingen *individueel gebouw 2* naar een qua bebouwingssomvang, -volumen en/of -hoogte oplopend beeld van oost naar west.

### 4 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijssnummers verwijzen naar de in lid 5 genoemde specifieke vrijstellingen.

Toegelaten bebouwing	Maximale grondoppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere bepalingen
woongebouw (individueel gebouw 2)	Van west naar oost - gaat het per gebouw om een aflopende reeks in grondoppervlakte: 2a: 4.000 m <sup>2</sup> 2b: 3.000 m <sup>2</sup> 2c: 2.000		12 m bebouwingssaccet: 15 m	* per aanduiding is maximaal 1 gebouw toegestaan * geen gestapelde woningen toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van een bebouwingssaccet met

m<sup>2</sup> 2d: 1.000 m<sup>2</sup>  
2e: 500 m<sup>2</sup>

een grondoppervlakte van maximaal 10% van de totale grondoppervlakte  
\* afstand tussen gebouwen en een weg tenminste 15 m  
\* afstand tussen de gebouwen en de bestemming Water tenminste 50 m  
\* afstand tussen gebouwen onderling tenminste 40 m  
\* bebouwingsaccent maximaal 10% grondoppervlakte  
\* bebouwingsaccent maximaal 10% grondoppervlakte  
\* het aantal gebouwen bedraagt maximaal 7, waarbij de gebouwen, d.m.v. een verdiepte parkeergarage, zijn geclusterd in groepen van 2 en 3 gebouwen  
\* de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt ten minste 20 m  
\* in ieder geval mag het eerste gebouw vanaf de Anklaarseweg niet meer dan 18 m bedragen en het tweede gebouw niet meer dan 21 m de afstand tot de weg bedraagt tenminste 6 m

woongebouw  
(individueel  
gebouw 3)

grondoppervlakte: -  
700 m<sup>2</sup> per gebouw

\* 24 m voor maximaal twee gebouwen  
\* 21 m voor maximaal drie gebouwen  
\* 18 m voor maximaal twee gebouwen

\* per aanduiding maximaal 1 gebouw toegestaan;  
\* aan- en bijgebouwen niet toegestaan;  
\* afstand tussen gebouwen onderling tenminste 100 m;  
\* maximaal één gebouw toegestaan  
\* gebouw wordt "zwevend" op vrijstaande kolommen gebouwd, uitgezonderd bergingen, entrees e.d., welke een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mogen hebben (e)  
\* hoogte van de

woongebouw  
(individueel  
gebouw 4)

grondoppervlakte: -  
800 m<sup>2</sup> per gebouw  
(f)

\* 18 m, met dien verstande dat voor 50% van het gebouw een hoogte is toegestaan van 22 m

woongebouw  
(individueel  
gebouw 5)

grondoppervlakte: -  
4.000 m<sup>2</sup>

\* 13 m (inclusief kolommen) (e)  
\* 16 m (inclusief kolommen) voor bebouwingsaccenten tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> (e)

woongebouw (individueel gebouw 6)	grondoppervlakte: - 800 m <sup>2</sup>	* basishoogte gebouw: 7 m * 18 m over een oppervlakte van maximaal 500 m <sup>2</sup> , waarvan over een oppervlakte van maximaal 400 m <sup>2</sup> een hoogte van 35 m	kolommen bedraagt tenminste 3 m (e) * de afstand tot bestaande of nieuwe woningen bedraagt tenminste 30 m * maximaal één gebouw toegestaan, met een half-getrapte opbouw * de bebouwing dient zodanig gesitueerd en/of uitgevoerd te worden, dan wel dienen zodanige andere maatregelen worden genomen dat t.a.v. de milieuhinder (licht, geluid) voor de woningen, vanwege de nabijgelegen tennisbaan (bestemming Sport- en Recreatieve doeleinden, art.3.12), een aanvaardbaar niveau kan worden bereikt * het parkeren voor de bewoners dient binnen het toegelaten bouwwolume te worden gerealiseerd * de totale bebouwing bestaat uit twee d.m.v. poorten (aan de buitenzijde) en gemeenschappelijke parkeerplaatsen (binnenzijde) gekoppelde blokken van patiowoningen * het aantal patiowoningen bedraagt 24 en zijn rug- aan- rug gesitueerd * de patiowoningen bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met daarop gedeeltijk een tweede bouwlaag c.q. studio (slaap-/ werkruimte) met de mogelijkheid van een kap * de patiowoningen hebben geen voortuin, alleen een privérand van maximaal 1,5 m breed
woongebouw (individueel gebouw 7)	grondoppervlakte: 6m 5000 m <sup>2</sup> bestaande uit twee blokken van elk 2500 m <sup>2</sup>	9 m	
woongebouw (individueel gebouw 8 a, b c, d e en f )	bestaande bebouwing: (gebouw 8a, 8b, 8c) als bestaand	als bestaand	als bestaand

	nieuwe bebouwing: gebouw 8d: 700 m <sup>2</sup> gebouw 8e: 1400 m <sup>2</sup> gebouw 8f: 1000 m <sup>2</sup>			15 m	
gebouw ten behoefte van woondoeleinden, kantoren en maatschappelijke doeleinden (individueel gebouw 9)	3000 m <sup>2</sup>	-		18 m	* het gebouw zal worden uitgevoerd in de vorm van een vijfhoek (pentagon) in maximaal 4 bouwlagen
gebouwen op het volkstuintencomplex	individueel: 10 m <sup>2</sup> per volkstuin gemeenschappelijk: 60 m <sup>2</sup> (a)	2,5 m 4 m		4 m 8 m	* maximaal één individueel gebouw per volkstuin toegestaan afstand individueel gebouw tot openbaar gebied (weg, groen) tenminste 5 m maximaal twee gemeenschappelijk gebouwen toegestaan
overige gebouwen andere bouwwerken	15 m <sup>2</sup> (b) -	2,5 m -		3 m geluidwerende voorzieningen: 4 m (g) speel- en klimtoestellen: 4 m (c) overig: 2,5 m (d)	* langs de rijksweg A50 zijn geluidwerende voorzieningen toegelaten tot een bouwhoogte van 20 m (g)

## 5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 voor:

- a. een grotere oppervlakte van het gemeenschappelijk gebouw op het volkstuintencomplex tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b. een grotere oppervlakte van overige gebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. een grotere hoogte van speel- en klimtoestellen tot maximaal 6 m;
- d. een grotere hoogte van overige andere bouwwerken tot maximaal 10 m;
- e. een niet "zwevend" (op kolommen) te bouwen gebouw, waarbij geldt dat:
  1. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
  2. bebouwingaccenten (tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>) maximaal 9 m mogen bedragen;
- f. een grondoppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> voor maximaal één gebouw;
- g. hogere geluidwerende voorzieningen tot een overschrijding van maximaal 20% van de aangegeven maximum hoogte.

## 6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming "Groenvoorzieningen" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden-uit te werken" als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorschriften, waarbij geldt dat:

- a. de bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op de Vellertheuvel (zie kaartbijlage 1, behorende bij deze voorschriften);
- b. na wijziging de bepalingen gelden, zoals deze reeds (uitsluitend of mede) gelden voor de bestemming "Woondoeleinden-uit te werken" en specifiek voor Het Mozaïek (zie Bijlage 1 en artikel 2.1, lid 3)

## 7 Aanlegvergunning

Artikel 4.2 is van toepassing op gronden als bedoeld in lid 1 sub d (deelgebied Groene Wig als bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze voorschriften).

