

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Zuidbroek, 4^e uitwerking deelgebied Het Mozaïek

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 Anklaarseveld en om een reeks vrij uit te geven kavels langs de Vellertzoom/ Anklaarseveld en aan het einde Vellertheuvel. Het is de bedoeling om de vrije kavels voor de zomer van 2007 in de verkoop te brengen.

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 ligt in het noordwesten van het nieuwe woongebied Zuidbroek en heeft betrekking op een aantal bouwstroken van vrije kavels nabij de Vellertzoom en de Vellertheuvel en een aantal bouwstroken ten behoeve van projectmatige bouw Anklaarseveld. In figuur 1 is de ligging ervan binnen het plangebied Zuidbroek aangegeven.

Het gebied Anklaarseveld ten behoeve van de projectmatige bouw wordt begrensd:

- aan de westzijde door de Calypsostraat c.q. de Vellertzoom 5 appartementengebouwen,
- aan de noordzijde door de achtertuinen van de stadvilla's langs de Laan van de Charleston,
- aan de oostzijde door de Nijbroekseweg (exclusief de aanwezige woningen) en
- aan de zuidzijde (globaal) door de bestaande woonbebouwing van de buurt Anklaar.

Ten aanzien van de kavels met vrijstaande woningen zijn de volgende (sfeer)gebieden te onderscheiden:

- kavels aan de oostzijde van de Calypsostraat (deel van Anklaarseveld);
- kavels aan de westzijde van de Zuidbroeksweg ('oud' lint);
- kavels aan de Laan van Zuidbroek (ten noorden van het 'Oranjetipje');
- kavels aan de rand van Vellertsveld (de rand is te beschouwen als 'nieuw' lint rondom dit veld).



 plangebied



0 100 200 300 400 500m

figuur 1
ligging in bestemmingsplan Zuidbroek

1.3 Planonderdelen

- de plankaart, tekening nummer 214302-4, op schaal 1:1.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de voorschriften, waarin de doeleinden van de 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 OPZET

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

2.1 Hoofdpijnen 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-Veluweg en de A 50.

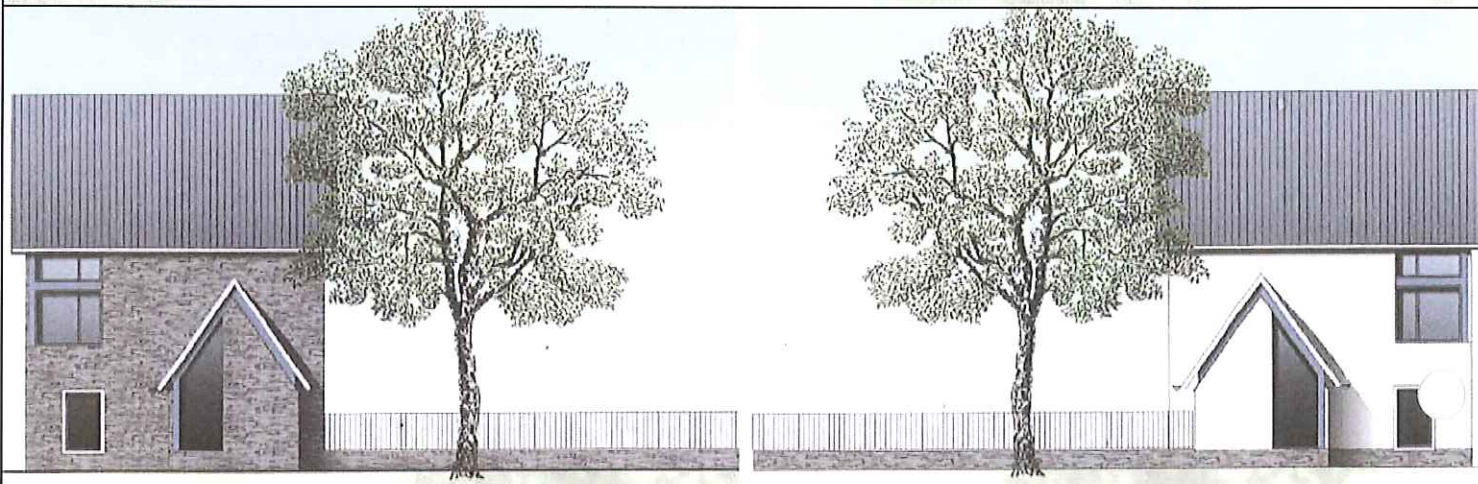
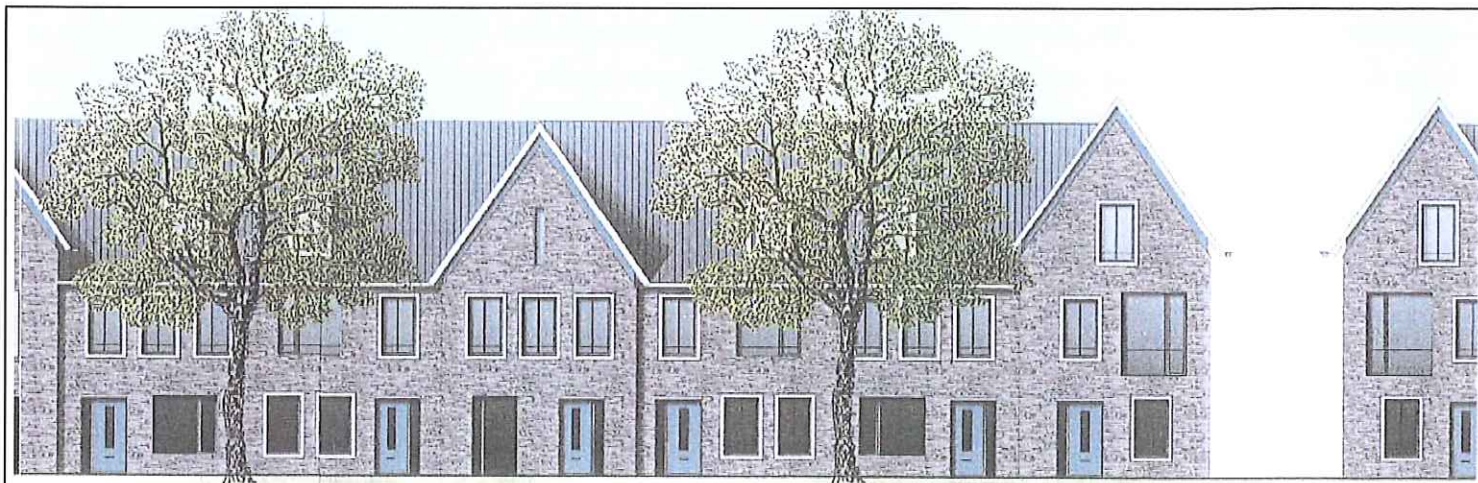
Bij het kruispunt van de Laan van Charleston met de As van Anklaar is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) geprojecteerd. Hier zijn de centrale maatschappelijke voorzieningen voor de wijk gesitueerd. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg worden gecombineerd 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;



0 10 20 30 40 50m

figuur 3
impressie gevelbeelden

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).

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

4. het Kristal met centrale voorzieningen en torens met appartementen voor verzorgd wonen;
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 in het Anklaarseveld de kavels met vrijstaande woningen aan de orde. Deze kavels liggen verspreid in 4 sfeergebieden. Mede daardoor dienen de woningen - qua architectuur - ontworpen te worden in de sfeer van de betreffende buurtdelen, zie volgende paragrafen.

2.2 Hoofdpijnen 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 Anklaarseveld een meer traditionele sfeer beschreven als 'overgangszone' tussen het oude(re) Anklaar en het nieuwe Zuidbroek. Daarentegen wordt voor woningen aan de rand van de 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 rand.

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 Anklaarseveld

2.3.1 *Stedenbouwkundig beeld Anklaarseveld*

Het gebied Anklaarseveld is op basis van plankenmerken en -ontwikkeling te verdelen in:

- a. een gedeelte ten westen van de As van Anklaar (ontwikkeling door de woningcorporatie Ons Huis) en
- b. een deel ten oosten van de As van Anklaar (ontwikkeling door Rotij Rijssen).

De As van Anklaar vormt een bijzonder element. Het is een continue gebogen lijn vanaf de Anklaarseweg tot het toekomstige bedrijventerrein langs de A 50. Het vormt als het ware een nieuw 'lint', waaraan de ontwikkeling van vrijstaande en dubbele woningen wordt nagestreefd. De route tussen de Anklaarseweg en de Laan van Charleston heeft uitsluitend een functie als busroute, gecombineerd met een voet- en fietspad. Ter weerszijden van de route liggen 2 parallelweggetjes (Foxtrotstraat en Valetastraat) ter ontsluiting van de nieuwe woningen aan de As. Tevens is een (deels bestaande) waterloop ingevoegd, waardoor dit gedeelte van de As een ruim profiel krijgt.

Het Anklaarseveld is via de Laan van de Charleston (en Laan van de Dierenriem) verbonden met de Oost-Veluweg. Anklaar met o.a. bij het wijkcentrum is per auto alleen bereikbaar via de Calypsostraat.

Het plangebied Anklaarseveld met bijna 200 woningen maakt deel uit van "Het Mozaïek", de 1^e fase van het woongebied van Zuidbroek. Dit gebied wordt gekenmerkt door een ruimtelijke karakteristiek met driehoekige (scherfachtige) ruimtes. Met de wigvormige structuren worden groene ruimtes gecreëerd, die samen met het bebouwingsprincipe een compositorisch geheel vormen. Op basis van dit principe staan de meeste woningen gesitueerd aan het groen. Er wordt een tuindorpachtige sfeer nagestreefd (vrije vertalingen van brinkachtige ruimtes of hofjes). De richtlijnen voor de verdere uitwerking staan beschreven in het Stedenbouwkundige Plan Het Mozaïek en het bijbehorende Beeldkwaliteitplan (=Welstandskader).

Het Anklaarseveld sluit aan op het bestaande woongebied van Anklaar/Zevenhuizen en kan worden beschouwd als het stedenbouwkundig intermediair tussen de bestaande woonwijk Zevenhuizen en het nieuwe woongebied Zuidbroek. Om een 'zachte' overgangszone te maken tussen het 'oude' Anklaar en het 'nieuwe' Zuidbroek is voor dit 'aanhechtingsgebied' gekozen voor een traditioneel woningtype. In het beeldkwaliteitplan is het archetype van 'Apeldoornse huisjes' als referentiebeeld aangegeven. Het is niet de bedoeling deze huisjes letterlijk te kopiëren, maar te gebruiken als inspiratiebron bij het ontwerpen van de nieuwe woningen. De typologie is karakteristiek en bij de architectonische uitwerking dient vooral op onderdelen of bouwkundige kenmerken te worden gestreefd naar een eigentijdse vertaling. Voor uitgebreide beschrijvingen wordt verwezen naar bovengenoemde plannen en het bestemmingsplan Zuidbroek.

2.3.2 *Bebouwing Anklaarseveld*

De ingediende bouwplannen door Ons Huis en Rotij vormen een evenwichtig pakket, dat – qua woningtypologie – in grote lijnen voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit. De bouwplannen vormen de basis voor dit uitwerkingsplan.

Tevens maken 12 kavels voor vrijstaande woningen aan de Calypsostraat en 2 kavels aan de zuidzijde van de Tangostraat deel uit van de Uitwerking. Deze 14 kavels worden als onbebouwd verkocht. Zie verder hiervoor paragraaf 2.4.1. De te ontwikkelen vrijstaande woningen dienen verwant te zijn aan de reeds ontworpen woningen van Ons Huis. In het kader van 'Collectief Opdrachtgeverschap' heeft zich een groep kopers aangemeld met belangstelling voor 8 kavels aan de Calypsostraat.

Voor de beide delen ter weerszijden van de As van Anklaar is er – behalve verwantschap – toch ook een duidelijk verschil in karakter, hetgeen uit de volgende beschrijving zal blijken.

Deelgebied Anklaarseveld-West

Het ingediende bouwplan van Ons Huis omvat 93 rijwoningen en 14 vrijstaande woningen (totaal 107 woningen). De woningen in 2 lagen hebben langskappen en zijn veelvuldig en ritmisch onderbroken met dwarskappen ('hoge erker'). De breedtes van de woningen variëren van 5.40 tot 6.00 m.

De woningen zijn op verschillende wijze gekoppeld aan de openbare ruimte. Hierin onderscheidt zich een centrale ruimte (de hof) en een lange wigvormige ruimte die de verbinding legt met de parkzone van de Vellertzoom (westzijde). Aan de andere zijde wordt de wig doorsneden door de As van Anklaar.

Zo wordt de hof (Sarabandeplein) geaccentueerd met woonblokken met gevels in een witte kleur. De woningen met de witte gevels hebben een donkere plint. Ze worden ritmisch onderbroken door 1 à 2 woningen met een donkere gevelsteen (bruinblauwe baksteen). De witte hoge erkers accentueren de eindwoningen. Met toepassing van de afwisselende ritmiek in donker en licht is de bebouwing rond de hof al een verfrissend en harmonieus geheel.

De gevels van de woningen aan de lange wigvormige ruimte (Sambastraat) bestaan uit roodblauwe baksteen. De hoge erkers hebben ook deze steen.

De vrijstaande woningen aan de Foxtrotstraat (en enkele aan de Tangostraat) zijn 'familie' van de rijwoningen. De woningen hebben afwisselend een donkere en een lichte gevel. Hier is gekozen voor een lage erker (met kap). Ze zijn volledig transparant. Tevens is er gevarieerd met de nokrichting van de kap.

De karakteristiek van het 'Apeldoorns huisje' is te herkennen in de dwarskappen/hoge erkers. Op de 1e verdieping zijn grote hoekramen aangebracht, waarmee de woningen een eigentijds karakter krijgen. Dit laatste geldt ook voor de lage 'transparante' erkers van de vrijstaande woningen.

De openbare ruimte en de woningen vormen daardoor een bijzonder harmonieus ensemble, dat als zodanig ook positief is gewaardeerd door de Welstandscommissie.

Overige kenmerken van de rijwoningen zijn:

- Voor de rijwoningen aan de noordzijde is gekozen voor straatgerichte woonkamers. Dit is gekozen zowel uit oogpunt van bezonning als van sociale veiligheid. De overige woningen hebben tuingerichte woonkamers;
- De kopwoningen zijn geaccentueerd met erkers en voor een deel met hogere voorgevels;
- Ook de materialisering past bij de gewenste sfeer. Voor de gevels is gekozen voor een bruin/blauwe gevelsteen (Daas Klampaert classic), terugliggend doorgevoegd. De witte gevels rond de hof zijn wit geschilderd (met volle voeg). Met het invoegen van enkele bruin/blauwe gevels en het doorzetten van deze steen in de plint blijft de ensemblewerking tussen de hof en de overige woningen gehandhaafd. De dakpannen zijn keramisch, type Tuile du Nord. Lijsten en deuren zijn van hout en geschilderd. Dakkapellen zijn optioneel toegevoegd.

Overige kenmerken van de vrijstaande woningen

- De vrijstaande woningen aan de As van Anklaar (+ 4 in de Tangostraat) zijn familie van de bovenomschreven woningen. Aardig is de afwisseling van brede woningen (circa 11,5 m breed + langskap) met smalle woningen (circa 6 m breed + dwarskap). Bovendien zijn de kopgevels iets verhoogd (zolderverdieping met borstwering);
- De materialisering is overeenkomstig de eerder omschreven woningen. Er is per woning gevarieerd in materiaalgebruik (met afwisselend wit en bruin/blauw). Opvallend element is het grote hoekraam (knipoog naar de 'eigentijdse' architectuur).;
- Er is er een grote en een kleine erkervariant toegepast. De grote variant is o.a. toegepast op de hoekwoningen. Optioneel zijn dakkapellen aangegeven.

Deelgebied Anklaarseveld-Oost

Het ingediende bouwplan voor dit deelgebied omvat 36 rijwoningen, 6 tweekappers en 12 vrijstaande woningen (totaal 60 woningen).

De tweekappers zijn aan de oostzijde van de As van Anklaar (de Valetastraat) gesitueerd. De nokrichting van het dak staat evenwijdig aan de weg. De woningen hebben ieder één hoge erker met kap. De entrees van de woningen liggen afwisselend in de voor- en zijgevel. De woningen zijn gevarieerd in 2 kleuren rood.

De tuinen zijn vrij ondiep. Daarom zijn de meeste garages gekoppeld aan de achterzijde van de woning om op die wijze voldoende opstelruimte te creëren voor 2 auto's op eigen terrein.

Enkele garages staan aan de rand van het openbare gebied. In dat geval wordt de tuin afgebakend met een combinatie van een lage muur met pergola tot 2 m hoog.

De vrijstaande woningen staan aan de Nijbroekseweg (6 stuks) en aan de rand van de noordelijke groenzone (in de knik van de Valetastraat). Bij de vrijstaande woningen is gekozen voor een kaprichting, die afwisselend loodrecht of dwars op de weg is gericht. Het levert een gevarieerd beeld, mede door de toevoeging van hoge erkers met kap. De erkers liggen 90 cm voor de hoofdgevel. De kleur van de toegepaste baksteen is rood genuanceerd met enkele uitzonderingen in (bijna) wit. De garages staan overwegend achter de achtergevel.

De 4 vrijstaande woningen aan het beekje (wadi) zijn bereikbaar middels een gecombineerde brug.

Het grootste deel van de rijwoningen (20) is gelegen rond een hofje. De woningen hebben dezelfde kenmerken als boven omschreven. Het hofje is verbijzonderd door toepassing van een lichte gevelsteen, dat voor een deel wordt ondersteund enkele woningen in een bijna zwarte kleur. De horizontale belijning met banden in de gevels geven extra ondersteuning aan de 'eenheid' van het hofje.

Een deel van de parkeerplaatsen ligt in de entree van het hofje. Om het hofje vrij te houden van parkeerplaatsen is het grootste deel hiervan gesitueerd in de - minder zichtbare - hoeken. Een aantal woningen is voorzien van een garage, zodanig dat er opstelruimte voor de garage blijft voor het parkeren van 2 auto's.

De overige rijwoningen (2 x 8) staan aan het straatje naar de Nijbroekse weg en aan de noordelijke groenzone. De kleuren van de toegepaste baksteen is genuanceerd in rood, een paar woning zijn donkerbruin/zwart. De parkeerplaatsen, die normatief nodig zijn, liggen in vakken aan de rand van de openbare weg.

Behalve de genoemde muur/pergola combinatie voor de 4 tweekappers aan de As van Anklaar worden alle overige erfgrenzen beplant met een beukenhaag (aan te brengen door ontwikkelaar). Langs de voorerfgrenzen wordt een lage haag van ca. 60 cm hoog aangeplant. De zij- en achtererfgrenzen en de randen van de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen (van het hofje) worden voorzien van een 200 cm hoge beukenhaag.

Er is met de opvallend hoge erker, de kleurverschillen per woning en de banden in de gevels goed ingespeeld op de elementen en kenmerken van het archetype 'Apeldoorns huisje'. De woningen hebben een minder eigentijdse uitstraling dan de woningen aan de westzijde van de As van Anklaar.

2.4 Kavels vrijstaande woningen

Ten aanzien van de kavels met vrijstaande woningen zijn de volgende (sfeer)gebieden te onderscheiden:

- kavels aan de oostzijde van de Calypsostraat (deel van Anklaarseveld);
- kavels aan de westzijde van de Zuidbroeksweg ('oud' lint);
- kavels aan de Laan van Zuidbroek (ten noorden van het 'Oranjetipje');
- kavels aan de rand van Vellertsveld (de rand is te beschouwen als 'nieuw' lint rondom dit veld).

In de na te streven bebouwingskwaliteiten per deelgebied wordt zoveel mogelijk het kader van het Beeldkwaliteitplan (bkp) gevolgd

2.4.1 Kavels aan de oostzijde van de Calypsostraat/ zuidzijde Tangostraat

Het betreft 12 kavels aan de Calypsostraat en 2 kavels aan de zuidzijde van de Tangostraat. Deze 14 kavels maken deel uit van het buurtdeel Anklaarseveld. Het Anklaarseveld ligt tussen de Laan van Calypso en het 'oude(re)' Apeldoorn. In dit aanhechtingsgebied is gekozen voor een tuindorppachtige sfeer met traditionele woningen aan linten, brinken, hofjes e.d. om een 'zachte' overgangszone te maken tussen het 'oude' Anklaar en het nieuwe Zuidbroek. Voor de ontwikkeling van een bouwplan in het Anklaarseveld is het archetype van het 'Apeldoornse huisje' als referentiebeeld aangegeven.

De te ontwikkelen woningen staan aan de westrand het Anklaarseveld, met zicht op de Veltzoom. Door deze ligging aan deze zone dienen de woningen in een stevig volume te worden gebouwd (minimaal in 2 bouwlagen met borstwering tot 2,5 bouwlaag). De woning wordt in principe van een zadeldak voorzien. De architectuuropgave is om van dit 'gewone' iets bijzonders (niet alledaags) te maken. Niet gewenst is een replica te maken van het 'Apeldoornse huisje', maar elementen op eigentijdse wijze te vertalen. De hoofdvorm kan bijvoorbeeld worden verbijzonderd door uitsparing of insnijding in de gevel, ook door overbouwing of uitkraging kan de hoofdvorm een eigentijdse karakteristiek krijgen. Aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie. De gevel is opgebouwd uit metselwerk met bij Anklaarseveld passende kleuren (roodbruin, bruin genuanceerd). Gevelbetimmering met platen is niet toegestaan.

Dakkapellen zijn onderdeel van het dak en hebben dezelfde kleurstelling als het dak. Of ze zijn onderdeel van de (doorgetrokken) gevel en gedragen zich als eigenzinnig element die uitgespaard wordt in de dakvorm. De toe te passen materialen zijn duurzaam en van natuurlijke aard, dat wil zeggen baksteen, houten (geverfde) kozijnen en keramische pannen. De woningen mogen onderling variëren, ook qua materialisering. De inmiddels ontwikkelde woningen aan de Sambastraat en aan de Foxtrotstraat (As van Anklaar) dienen primair als referentiebeeld.

Verder is kenmerkend:

- de woning is vrijstaand op kavel met ruime voortuin (variabele maat t.o.v. de rooilijn is toegestaan), de bijgebouwen staan achter de achtergevellijn van de woning;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein (ruimte voor 2 auto's is minimaal gewenst), waar mogelijk dient de oprit een minimale breedte van 3,5 te hebben;
- de erfgrenzen worden voorzien van beukenhagen (in de voortuinen en een deel om de hoek tot circa 60 cm hoog en op de zij- en achtergrenzen 1,80 m hoog); deze worden op de voorgestelde hoogte aangeplant door de gemeente;
- de afvoer van regenwater wordt zichtbaar afgevoerd naar het openbare gebied dan wel in eigen tuin afgevoerd middels grindkoffers.

Een uitzondering op het bovenstaande vormen de 4 kavels aan de Tangostraat. Dit zijn brede ondiepe kavels, waarop alleen ondiepe/brede woningen passen. Ze dienen laag te blijven (1 bouwlaag) met langskap (nokrichting evenwijdig aan de weg).

2.4.2 *Kavels aan de westzijde van de Zuidbroekseweg*

Voor de 11 kavels aan de Zuidbroekseweg wordt het bebouwingskarakter bepaald door 'losse' invullingen, passend bij het karakter van de bestaande bebouwing. Dit is stedenbouwkundig ingezet met kavels in gevarieerde breedte. Eveneens zijn woningen met langs- en dwarskappen afwisselend gesitueerd. De bijgebouwen staan los achter de woning en op brede kavels ook los van de zijerfgrens.

In dit deel van de Zuidbroekseweg wordt gerefereerd aan de landelijke/dorpse architectuur van bebouwing aan oude landwegen. Architectuur met een vriendelijke en kleinschalige uitstraling. Dit is de wereld met de kappen, natuurlijke materialen en kleuren. Dit kan worden opgevat als een boerderette, maar dat is in letterlijke zin niet de bedoeling. Het gaat om een woonhuis, dat past bij de landelijke karakteristiek, maar ook duidelijk eigentijdse bebouwingskenmerken heeft. Dat kan op verschillende wijzen worden vormgegeven. De geslotenheid van de gevels kan bijvoorbeeld aan de tuinzijde meer transparant worden gemaakt. Heel bijzonder is om (sprekende) kappen, die eigen zijn aan de landelijke architectuur, architectonisch op een losse wijze op de onderbouw te plaatsen, zie referentiebeeld. Hierdoor krijgen de woningen luchtigheid, een 'zwevende' karakteristiek. Al met al is het de kunst de traditionele vormen een luchtig en lichtvoetig karakter te geven. Samenvattend kan de term vernieuwd dorp worden gehanteerd.

2.4.3 *Kavels ten noorden van het Oranjetipje*

De 6 kavels liggen - vanaf de laan gezien - een beetje verscholen achter een driehoekig perceel. Op een deel van dit perceel is het ontwikkelen van een bijzonder gebouw mogelijk. Gedacht wordt aan de tijdelijke plaatsing van een infocentrum voor Zuidbroek, maar de plek is uiteindelijk bedoeld voor een bijzonder gebouw, bijvoorbeeld een kleine kerk. Er is overigens nog geen verzoek voor dit perceel ingediend.

Langs de laan zijn royale dubbele villa's gepland op 20 m brede kavels (2 x 6 m breed, 4 m zijtuin). Ter afwisseling zijn hier en daar vrijstaande villa's aangegeven. Menging met werkfuncties en/of het scheppen van ruimte voor werken-aan-huis is mogelijk.

De hier aan de orde zijnde woningen worden gezien als deel van de laan. De vrijstaande woningen c.q. villa's moeten passen in de sfeer van de overige laanbebouwing. Voor het westelijke deel tegenover de grote vijver zijn inmiddels de eerste ontwerpen gemaakt, zie referentiebeeld.

Er wordt gestreefd naar bebouwing in minimaal 3 tot 4 lagen (+ borstwering) in moderne architectuur. Het zijn woningen met de allure van een villa, met een architectonisch vertikaal karakter. De kapvormen variëren van plat tot kappen met flauwe hellingen en dienen te worden voorzien van duidelijke overstekken. Zonder onderling groot contrast kunnen zij onderling verschillen in materiaalgebruik (afstemming is derhalve gewenst).

Op het meest noordelijk gelegen kavel dient te worden gehouden met de inpassing van de aanwezige houtwal.

2.4.4 *Kavels aan de rand van het Vellertsveld*

Het concept van woonlobben rondom de Vellertheuvel resulteert in een bijzonder ensemble, met een geheel eigen bebouwingskarakteristiek en sfeer, die in deze omvang uniek is. Ook het heuvelpark is een integraal onderdeel van dit ensemble.

De hoogteverschillen van de heuvel zijn op microniveau doorgezet in het 'dorp' rond de heuvel. De groepen van woningen staan relatief hoog (idee van terp), de ruimte ertussen is lager. De aaneen gebouwde woningen staan in gebogen vormen rond een binnenplaats. Hier is ook het bijbehorende parkeren van auto's georganiseerd.

Het 'dorp' wordt begrensd door een rand van vrijstaande (hoge) woningen. Een groot deel van de vrijstaande woningen is al ontworpen, zie referentiebeeld. Ook op de 18 kavels wordt naar dit beeld gestreefd, waardoor er een duidelijk gemarkeerde rand van hoge huizen wordt gevormd, die contrasteren met de meer horizontaal gestrekte woonlobben rond de heuvel.

Het ontwerp van de woningen dient zich te voegen in dit streefbeeld van de heuvelrand: moderne architectuur, minimale hoogte in 2 lagen + borstwering, bakstenen gevels of bekleed met leisteen, wel eenheid in materiaalgebruik per woning. Insnijdingen in het woningvolume (bijvoorbeeld entrees) of uitkragende delen (bijvoorbeeld raamkozijnen) zijn zeer welkom.

De rijweg wordt betraat met donkere gebakken klinkers, evenals het voetpad. Tussen het voetpad en de rijweg zit een berm, waarin incidenteel parkeerplaatsen zijn aangegeven. Ook worden incidenteel bomen (van 2e orde) geplant. De plaats van de inritten naar de woningen moet in nader overleg worden bepaald. De bestrating van de inritten dient overeen te komen met het materiaal van de Eikepage (gebakken klinker DF zonder vellingkant, donker van kleur, in halfsteens verband). Dit versterkt de eenheid van het gebied.

2.5 **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 Oost Veluweweg. Voor de autoverbinding met Zevenhuizen is een aparte route aangegeven in het westelijk deel van het Mozaïek. Naar het noorden toe komen er verbindingsroutes naar het Rooster. De Groene Wig is niet voor doorgaand autoverkeer toegankelijk. Voor het langzaam verkeer zijn er ruimschoots verbindingsroutes 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.

2.6 **Verkeersontsluiting en parkeren**

Anklaarseveld

Het parkeren van auto's vindt plaats in het openbare gebied. Voor een deel zijn de parkeerplaatsen gebundeld in de niet zichtbare hoeken van de hof (40 stuks). De overige zijn gelegen in een strip langs de hof (aan de woningzijde) en in een strook voor de rijwoningen aan de noordzijde (loodrecht parkeren). Deze laatste strook is afgekaderd met haagblokken.

Het parkeren bij de vrijstaande woningen dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de garages is ruimte voor 2 auto's. In het profiel van de weg (parallel aan de As van Anklaar) is rekening gehouden met (incidenteel) bezoekersparkeren.

De parkeeroplossing voor het oostelijk deel van het Anklaarseveld zijn hierboven bij de bouwplannen reeds kort aangegeven. Voor dit gebied wordt een gedetailleerd inrichtingsplan verzorgd door de ontwikkelaar (Rotij), dat uiteraard moet voldoen aan de gemeentelijke norm (conform het westelijke deelgebied). Het totaal aantal parkeerplaatsen (zoals aangegeven op het stedenbouwkundige plan) voldoet aan de gemeentelijke norm.

De lange wigvormige ruimte zal deels functioneren als wadi en in de hof wordt een speelveld ingepast (zoals toegezegd aan de zittende bewoners). De aanwezige grote linde is verplaatst naar een prominente plek in de hof. Verder zullen 'gestrooid' een aantal nieuwe bomen worden aangeplant.

De watersingel aan de Anklaarseweg en Gavottestraat gaat deel uitmaken van de waterinfrastructuur. In de richting van de Laan van de Charleston vernauwt de waterloop in een beekje. De afstroming van het water gaat uiteindelijk via deze laan naar de vijver in het Wigpark. Een gedetailleerd plan voor de inrichting van het openbare gebied is op dit moment nog niet beschikbaar.

Kavels vrijstaande woningen

De parkeernorm voor woongebieden is met oprit en garage is 1,7 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekers). Bij de kavels voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan 2 parkeerplaatsen per woning. Aangezien toetsing van het aantal parkeerplaatsen conform de vastgestelde norm onderdeel is van de aanvraag van een bouwvergunning, dient realisatie hiervan op eigen terrein gewaarborgd te zijn. Voor het verkeersregime in Het Mozaïek wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan en/of het Beeldkwaliteitsplan.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. 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 bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 3.2 wordt een toelichting gegeven op de voorschriften, waarbij de hoofdstukindeling van de voorschriften wordt gevolgd. In paragraaf 3.3 tenslotte wordt de plankaart beschreven.

3.1 Inleiding

Dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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.

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 begrippen 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 dit uitwerkingsplan.

3.3 **De plankaart**

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1000. De plankaart is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2006. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. Maximale cq. minimale goot- en bouwhoogtes worden op de kaart aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

4 **VERANTWOORDING UITWERKING**

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Zuidbroek. Uiteraard staan de uitwerkingsregels niet op zichzelf. Zo kent het bestemmingsplan een uitgebreide beschrijving in hoofdlijnen alsmede diverse andere bepalingen, waaraan dit uitwerkingsplan uiteraard ook dient te voldoen.

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn hierna cursief vermeldt. Per uitwerkingsregel (dan wel aanhef) wordt een korte conclusie getrokken.

Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de bestemming "Woondoeleinden - uit te werken" nader uit met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 2.1) en de hierna gegeven nadere voorschriften:

Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

- a. *bij het oprichten van woningen, woonwagenstandplaatsen en andere krachtens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten (scholen, behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen etc.) mag de maximum grenswaarde van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) als bedoeld in de Wet geluidhinder, alsmede de grenswaarde van 47 BKL als bedoeld in het Besluit Kleine Luchtvaart (contour vanwege vliegveld Teuge) niet worden overschreden;*

Het plangebied ligt aan geprojecteerde wegen met een maximum snelheid van 30 km/h. Langs deze wegen is geen geluidszone aanwezig als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt voorts buiten de 47 BKL-contour. Aan de bepaling wordt derhalve voldaan.

- b. *tot het wonen behoren mede woonwagenstandplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagenstandplaatsen;*

In het onderhavige plangebied zijn dergelijke locaties niet aangewezen. Bij andere uitwerkingsplannen dient hiermee opnieuw rekening te worden gehouden.

- 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 10 m tot 12 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 kap-woningen, 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;*
g. *De kortste afstand tussen het plangebied en de bedoelde kassen bedraagt ruim 300 m.*

Aan deze bepaling wordt derhalve voldaan

- h. *de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:*
1. *bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²;*
2. *bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²;*
3. *bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m²: 85 m², mits niet meer dan 60% van de kavel (te weten alle op de kavel aanwezige bebouwing) wordt bebouwd; een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² is te allen tijde toegestaan;*

De gezamenlijke oppervlakte van genoemde bouwwerken varieert binnen dit uitwerkingsplan van 30 m² tot 50 m².

- i. *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.

- j. *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.

