

LET OP:

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

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

Zuidbroek uitwerking en wijziging 32

Betreft	De Bongerd en Terwoldseweg naast 109
Status	vastgesteld
Datum	15 maart 2017

Inhoudsopgave

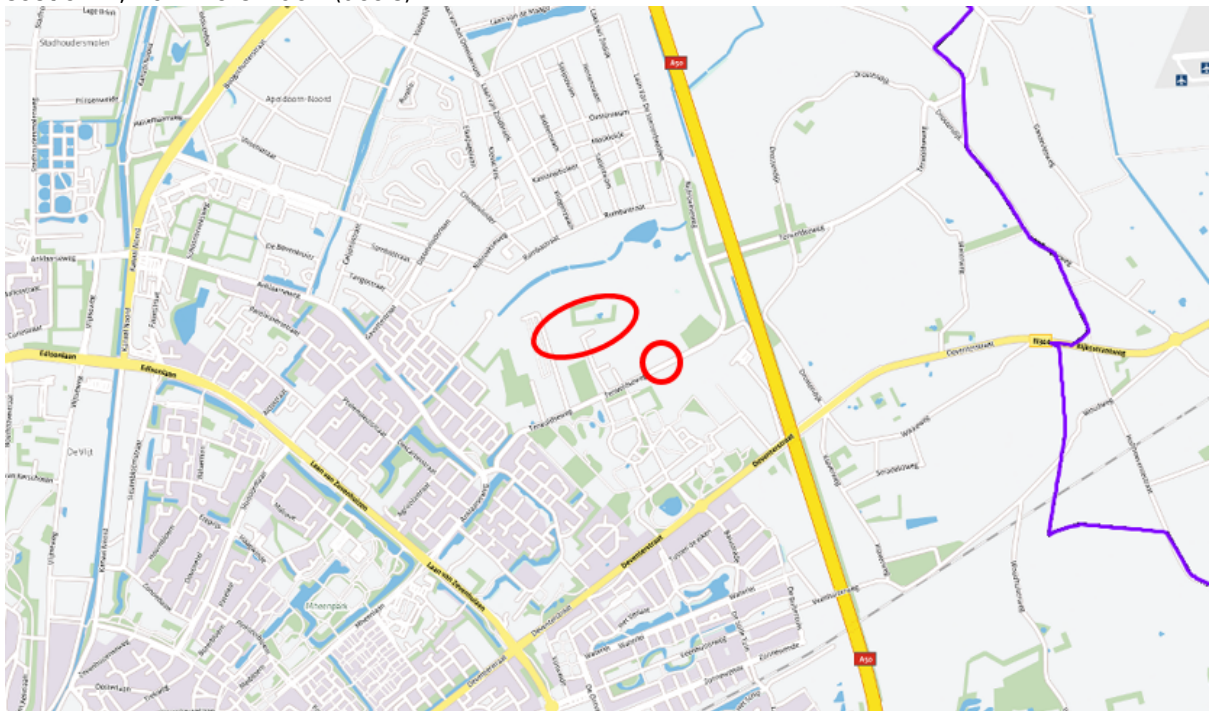
Toelichting	5
1 INLEIDING	7
2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING	9
2.1 Beschrijving initiatief	9
2.2 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan	10
3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	13
3.1 Context	13
3.2 Planbeschrijving	14
3.3 Terwoldseweg naast 109	20
4 UITVOERBAARHEID	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.2 Waterhuishouding	26
4.3 Natuurwaarden	27
4.4 Cultuurhistorie	28
4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid	29
5 JURIDISCHE PLANOPZET	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Planvoorschriften	31
5.3 Plankaart	32
6 INSPRAAK EN OVERLEG	33
6.1 Inspraak	33
6.2 Totstandkoming plan	33

Toelichting

behorende bij Zuidbroek uitwerking en wijziging 32

1 INLEIDING

Bestemmingsplan Zuidbroek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 november 2006 (besluit nr. 2006-010782). Doel van deze gecombineerde uitwerking en wijziging is de bouw van woningen mogelijk te maken op ongenummerde percelen aan de Sprenkelaarsdijk en de Van Isendoornlaan (hierna: plangebied). Het gaat hier om woningbouwproject De Bongerd. Het betreft de gronden die ten zuiden van de Stepraedthof 6 t/m 16 en de Van Isendoornlaan 179, 180 en 183 liggen en ten oosten van de Van Isendoornlaan 180 en 192. Kadastraal zijn de gronden bekend als gemeente Apeldoorn 4, sectie AF, nummers 6059 (deels), 6226 (deels) en 46232 (deels). Daarnaast voorziet dit plan in de realisatie van een vrijstaande woning aan de Terwoldseweg, op een ongenummerd perceel naast de Terwoldseweg 109. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Apeldoorn 4, sectie AF, nummers 4064 (deels)



Figuur 1: ligging in omgeving



Figuur 2: luchtfoto met het plangebied globaal rood omkaderd

Het plangebied van dit gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit twee delen.

Het noordelijke deel plangebied is gelegen aan de noordkant van deelgebied De Wellen in Zuidbroek. Hier zijn, op de grens met het wijkpark van Zuidbroek, reeds drie clusters met vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze bestaande woningen zijn gelegen aan de Stepreadthof en de Van Isendoornlaan. De gronden ten zuiden en ten oosten van de drie clusters vormen het noordelijke deel van het plangebied.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt gevormd door een gedeelte van het perceel ten oosten van de woning aan de Terwoldseweg 109.

2 AANLEIDING TOT DEZE UITWERKING

2.1 Beschrijving initiatief

Het plangebied is gelegen in deelgebied De Wellen van Zuidbroek. Het voornemen is opgevat hier een beperkt aantal woningen te gaan realiseren.

De woningen zijn grotendeels geprojecteerd op gronden die in het bestemmingsplan Zuidbroek de bestemming 'Woondoeleinden - uit te werken' hebben. Op grond van artikel 3.2 lid 2 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht de uit te werken bestemming Woondoeleinden uit te werken, met inachtneming van de in dat lid opgenomen uitwerkingsvoorschriften.

Daarnaast heeft een gedeelte van de planlocatie de bestemming Groenvoorzieningen. Die bestemming is nader aangeduid met 'wegenstructuur'. Met de groenbestemming is beoogd de hoofdwegenstructuur van Zuidbroek in het bestemmingsplan vast te leggen, conform het Masterplan voor Zuidbroek. De ontwikkeling van Zuidbroek is inmiddels jaren verder en een en ander is nader uitgewerkt. Hierdoor is de beoogde wegenstructuur licht bijgesteld. Gevolg is dat een van de geplande woningen ruimtelijk gezien goed inpasbaar is, maar wel in een groenbestemming ligt. De wegenstructuur is nu oostelijker en smaller gedacht.

Toch voorziet het bestemmingsplan Zuidbroek in het initiatief. Aan de weerszijden grenst de groenbestemming aan de bestemming Woondoeleinden - uit te werken. Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.4, lid 2, sub a van de planvoorschriften) kan van bestemmingsgrenzen worden afgeweken indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hier tegen verzetten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 15 meter. Op die wijze kan de bestemming Woondoeleinden - uit te werken aan de beide zijden worden vergroot ten koste van de groenbestemming.

Vervolgens kan de (vergrote) uit te werken woonbestemming worden uitgewerkt voor de gewenste woningen conform de daarvoor geldende uitwerkingsregels.



Figuur 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuidbroek met het plangebied globaal rood omkaderd (het lichtgeel is de uit te werken woonbestemming)

2.2 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan

Afwijken van bestemmingsgrenzen

Het afwijken van bestemmingsgrenzen is mogelijk 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 afwijkingen zijn nodig om een doelmatig gebruik van gronden mogelijk te maken: wonen op een stuk grond waar geen wegenstructuur meer is voorzien. Er zijn geen dringende redenen die zich daartegen verzetten. De afwijkingen bedragen niet meer dan 15 meter.

Uitwerkingsregels

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn:

1. uitwerking dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 2.1)
2. bij het oprichten van woningen, woonwagendplaatsen en andere krachtens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten (scholen, behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen etc.) mag de maximum grenswaarde van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) als bedoeld in de Wet geluidhinder, alsmede de grenswaarde van 47 BKL als bedoeld in het Besluit Kleine Luchtvaart (contour vanwege vliegveld Teuge) niet worden overschreden;
3. tot het wonen behoren mede woonwagendplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagendplaatsen;
4. de hoogte van niet-gestapelde woningen en van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag maximaal 12 m bedragen;
5. 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;
6. de hoogte van gestapelde woningen mag maximaal 15 m bedragen;
7. de afstand van te realiseren woningen tot aan kassen, als toegestaan binnen de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3.10), bedraagt ten minste 50 m;
8. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:
 - a. bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²;
 - b. bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²;
 - c. bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m²: 85 m²,
 - d. 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;
9. de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3,3 m bedragen;
10. 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:
 - a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;
 - b. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing;

Toetsing randvoorwaarden:

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

2. 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.
3. Niet van toepassing.
4. Niet-gestapelde woningen mogen maximaal 12 meter hoog worden. Aan deze bepaling wordt voldaan. Maatschappelijke doeleinden zijn niet aan de orde.
5. Niet van toepassing.
6. Niet van toepassing.
7. Aan deze bepaling wordt voldaan.
8. De oppervlakte van genoemde bouwwerken sluit binnen dit plan aan op de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen maxima.
9. De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit plan maximaal 3,3 m.
10. In dit plan is een nadere eisenregeling opgenomen.

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

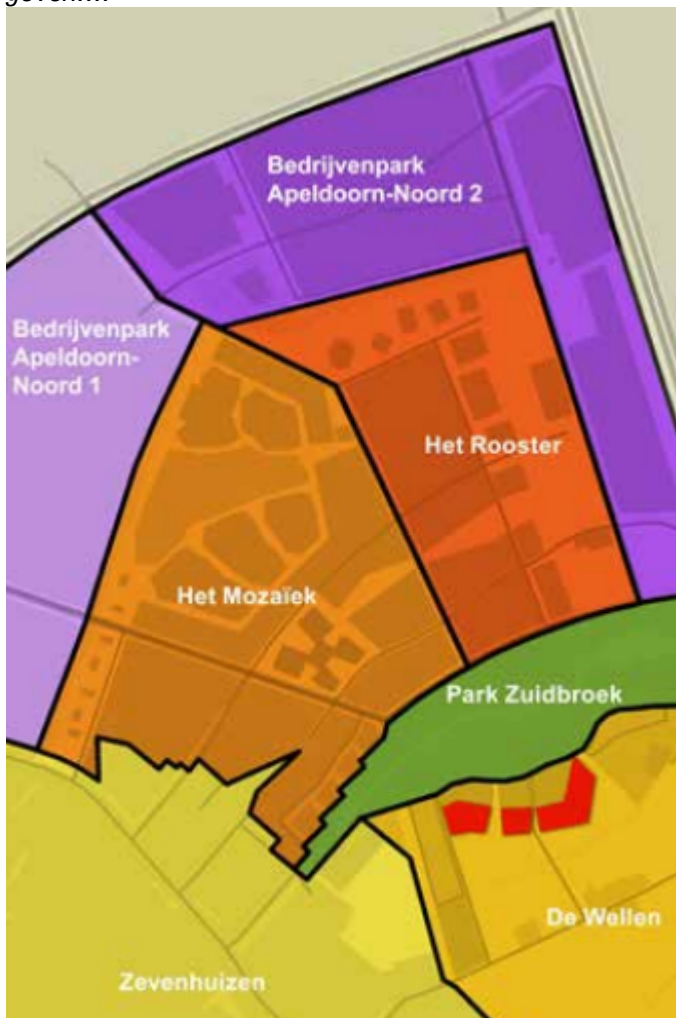
3.1 Context

3.1.1 Masterplan

Zuidbroek is de nieuwste wijk van Apeldoorn en bestaat uit drie woongebieden: Het Mozaïek, Het Rooster en de Wellen. De Bongerd maakt deel uit van woongebied De Wellen. In het 'Masterplan Zuidbroek' (gemeente Apeldoorn, april 2004) is de hoofdstructuur van de nieuwe wijk en de indeling in deelgebieden vastgelegd, zowel voor de woongebieden als voor het bedrijventpark Apeldoorn-Noord.

In het masterplan wordt deelgebied De Wellen als volgt gekarakteriseerd:

'....De groene karakteristiek van het terrein van Spatie (tegenwoordig GGNet geheten en gelegen aan de Deventerstraat in het zuiden van het gebied,) is als uitgangspunt genomen voor de woonbuurt. Daarom is gekozen voor de karakteristiek van het woonpark met ruime kavels. De sfeer zal informeel zijn met smalle wegprofielen. Het (particulier) groen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld. De bebouwing zal hoofdzakelijk losstaand worden, de individualiteit van de bebouwing zal in het beeld tot uitdrukking komen. Diepe voortuinen zullen de buurt een overwegend groen aanzien geven....'



Figuur 4: deelgebieden Zuidbroek met De Bongerd in rood

3.1.2 *De Wellen*

Ten zuiden van Park Zuidbroek ligt De Wellen. Dit is, naast Het Mozaïek en Het Rooster, één van de drie woongebieden van Zuidbroek. Kenmerkend is dat ze allemaal grenzen aan Park Zuidbroek als het groene hart van de wijk. In tegenstelling tot de noordelijke parkrand met een duidelijke scheiding tussen park en woonwijk, lopen het park en De Wellen meer op een zachte, natuurlijke manier in elkaar over. De parkrand bestaat hier namelijk uit een serie 'erven', deels afgescheiden door kleine boompertjes. In dit landelijke gebied waren erven al van oudsher aanwezig. De boerderijen aan de Van Isendoornlaan en aan de Terwoldseweg zijn hiervan voorbeelden. Hiermee blijft een stukje gebiedshistorie bewaard.

De Wellen wordt aan de oost-, zuid- en westrand begrenst door respectievelijk de A50 richting Zwolle, de Deventerstraat en de wijk Zevenhuizen. Het gebied tussen De Bongerd en de Terwoldseweg wordt de komende jaren verder ontwikkeld, met een mix van verschillende soorten laagbouwwoonwoningen. Het zuidelijke deel van De Wellen aan de Deventerstraat bestaat nu grotendeels uit een instellingsterrein van GGNet. Op termijn worden de activiteiten van GGNet elders voortgezet. Het terrein komt dan beschikbaar voor andere ontwikkelingen. Het is onder andere de bedoeling dat op een deel van het terrein een asielzoekerscentrum wordt gevestigd.

3.2 Planbeschrijving

De Bongerd vormt een 'afronding' van de drie erven en is gelegen aan de toekomstige Broekhuysenweg. De groene omgeving met vooralsnog groenbermen, een sloot en bomen zijn kenmerkend voor de riante opzet van De Bongerd. Alle woningen hebben uitzicht op het zuiden. In De Bongerd is ruimte voor maximaal 19 woningen: vrijstaand en één twee-onder-een-kapwoning.

3.2.1 *Begrenzing*

- Aan de noordzijde worden de kavels begrensd door bestaande erven aan de Van Isendoornlaan, 'Erve Bulthuis' en 'Erve Sprenkelaer'.
- Aan de zuidzijde worden de kavels begrensd door openbaar gebied met de (nog aan te leggen) Broekhuysenweg, die de verbinding gaat vormen tussen de Sprenkelaarsdijk in het westen en de Van Isendoornlaan in het oosten.
- Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Sprenkelaarsdijk.
- Het lint wordt tweemaal doorsneden; een keer door de Van Isendoornlaan en een keer door een groene verbinding met het park Zuidbroek.

3.2.2 *Stedenbouwkundige opzet*

Kenmerkend voor De Bongerd is dat het uit een 'lint' van diepe kavels bestaat. Dit 'lint' ligt aan de zuidzijde van Erve Bulthuis en Erve Sprenkelaer en de woningen aan de Van Isendoornlaan. Het woongebied is verdeeld in 19 vaste kavels van verschillende grootte. Alle kavels zijn bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

Twee kavels, ten zuiden van Erve Bulthuis, kunnen worden 'gekoppeld', zodat hier als alternatief een twee-onder-een-kapwoning op kan worden gebouwd.



Figuur 5: planconcept



Figuur 6: impressie stedenbouwkundige invulling

3.2.3 Infrastructuur

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen in De Bongerd worden door de nog aan te leggen Broekhuysenweg voor auto's ontsloten. Deze weg komt uit op de Sprenkelaarsdijk en sluit op twee punten aan op de Van Isendoornlaan. Kavelnummer 1 wordt ontsloten vanaf de Sprenkelaarsdijk. Kavelnummer 2 is een kavel op de hoek van de Sprenkelaarsdijk en de Broekhuysenweg. Dit kavel heeft de mogelijkheid om op één van beide straten te ontsluiten. Kavelnummer 9 is een kavel op de hoek van de Van Isendoornlaan en de Broekhuysenweg. Ook hier is de mogelijkheid om op één van beide straten te ontsluiten. Iedere woning heeft minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Figuur 7: verkeersontsluiting

Langzaam verkeer

Door het gehele noordelijke deel van De Wellen is een stelsel van (deels) vrij liggende voet- en fietspaden die dit gebied met Park Zuidbroek verbinden (rode lijnen op onderstaande kaart). Voor de verbindingen voor langzaam verkeer naar de Terwoldseweg wordt gebruik gemaakt van de openbare weg (oranje lijnen op onderstaande kaart). Bij de toekomstige uitbreiding van De Wellen zal er mogelijk een vrijliggend voetpad worden aangelegd langs de Sprekelaarsdijk. Dit wordt in een later stadium uitgewerkt in een ontwerp. Bij hoekkavels mag er geen garage op de hoek met de zijstraat worden gebouwd. Hier moet het hoofdgebouw een dubbele oriëntatie hebben.



Figuur 8: routes langzaam verkeer

Water

Voor de afwatering van regenwater in De Wellen is een stelsel van sloten en watergangen noodzakelijk. In en om De Bongerd liggen of komen sloten. Langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg komt een sloot en ook achter een deel van de nieuwe kavels.



Figuur 9: waterstructuur

3.2.4 Uitwerking

Elke kavel bestaat uit drie delen. Een 'bouwvlak' waar binnen het hoofdgebouw van een woning moet worden gebouwd. Een 'tuin' die ligt tussen het bouwvlak en de openbare ruimte en een 'erf'. In dit deel van het perceel mogen eventueel bijgebouwen worden gebouwd. De kavels worden ontsloten door een nieuw aan te leggen straat van 4,5 meter breed. De straat ligt tussen berm en aan beide zijden. Aan de zijde van de kavels is deze berm 3 meter breed. Aan de andere zijde is de berm met bermsloot gelegen. Aan beide zijden worden in de bermen willekeurig bomen geplant.

Elk perceel wordt vanaf de straat verdeeld in een tuinstrook van 5 meter diep, een bouwvlak (rode vlak op onderstaande afbeelding) van 15 meter diep en een erf. Aan de zijfgrans met de openbare ruimte ligt een tuinstrook van 5 meter waarin geen bebouwing is toegestaan. De 'hoofdbouw' van de woning dient gebouwd te worden binnen het bouwvlak zoals dat op de afbeelding is aangegeven. In de tuinstroken mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van lage erfafscheidingen. Een woning dient minimaal 4 meter vanaf de zijfgrans ten opzichte van het naastgelegen buurkavel te worden gebouwd. Bijgebouwen zoals bergingen en garages zijn wel toegestaan in die zone.



Figuur 10: bouwvlakken, erven en voortuinen



Figuur 11: dwarsprofiel

Eén van de belangrijkste kwaliteiten van De Bongerd is de groene uitstraling. Dit wordt niet alleen bepaald door het groen in de openbare ruimte, maar ook op de woonpercelen en op de overgangen tussen de openbare ruimte en de kavels. Het is daarom belangrijk dat deze overgangen 'groen' worden uitgevoerd.



Figuur 12: streefbeeld erfafscheidingen

3.2.5 Beeldkwaliteit

In De Bongerd geen eisen gesteld aan een bepaalde bouwstijl. Wel wordt er gevraagd om hoogwaardige architectuur, passend bij het hoogwaardige karakter van het gebied. Om in de verscheidenheid samenhang te krijgen worden er eisen gesteld op het gebied van kleur- en materiaaltoepassing; een donker kleurengamma en natuurlijke materialen. Door deze randvoorwaarde ontstaat er een lint met verschillende soorten bebouwing die samenhang krijgt door kleur. Het kleurthema is geen strak keurslijf (mengsels toegestaan) maar 'abstract' genoeg om ruimte te geven aan een eigen interpretatie.

3.3 Terwoldseweg naast 109

Gelijktijdig met de planontwikkeling voor De Bongerd is het voornemen opgevat een vrijstaande woning te realiseren op het ongenummerde perceel naast de Terwoldseweg 109.

3.3.1 Context

Ter hoogte van het plangebied is langs de Terwoldseweg aan weerszijden een bebouwingslint aanwezig. In de plannen voor dit deel van De Wellen wordt dit lint behouden c.q. versterkt. Beplanting blijft zo veel mogelijk gehandhaafd. Het huidige bebouwingskarakter aan het lint wordt bepaald door 'losse' invullingen, meestal in de vorm van vrijstaande woningen of tweekappers op ruime kavels.

Het profiel van de Terwoldseweg wordt verbreed. Dat wil zeggen aan de noordzijde van de weg komt een bredere berm inclusief afwateringssloot. De woningen worden ontsloten door middel van dammen met duikers.



Figuur 13: luchtfoto omgeving met het zuidelijke deel van plangebied rood omkaderd

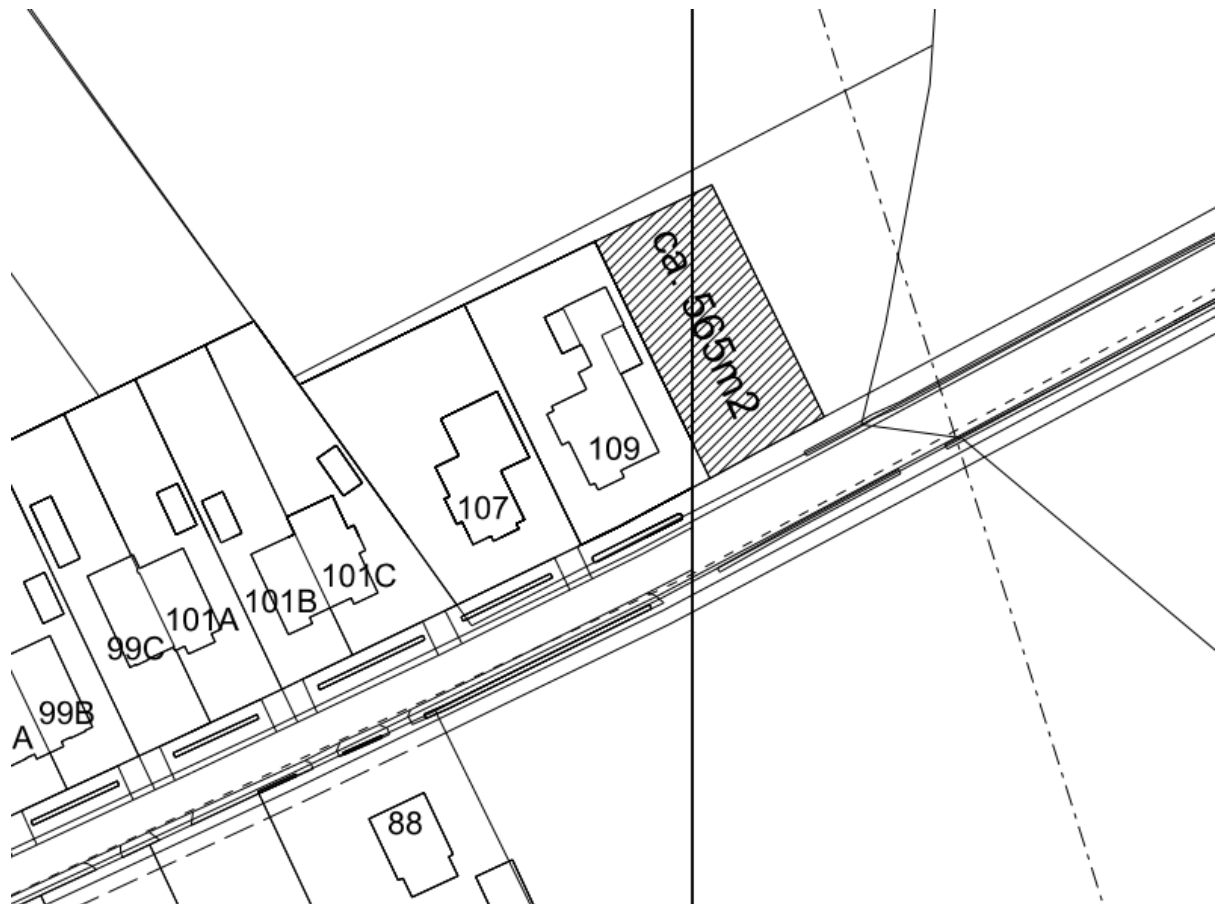
3.3.2 Planbeschrijving

Het plan is het bestaande lint langs de Terwoldseweg aan te vullen met een kavel ten behoeve van een vrijstaande woning naast de Terwoldseweg 109. Het huidige gebruik is grasland.

Deze nieuwe woning wordt georiënteerd op de Terwoldseweg. De voorgevelrooilijn zal praktisch gelijk liggen aan de voorgevelrooilijn van de buurwoningen.

De woning dient qua maat, schaal, uitstraling en architectuur aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek van de buurwoningen aan de Terwoldseweg. Bij voorkeur dient te worden uitgegaan van een traditionele bouwwijze met één of twee bouwlagen en een hellende kap.

Bijgebouwen worden bij voorkeur los gehouden van het hoofdgebouw en, vanaf de Terwoldseweg gezien, achter de achtergevel van de woning te worden gesitueerd. Tevens moeten ze, bij voorkeur, los van de zijdelingse kavelgrenzen worden gehouden. Dit om de openheid op de kavel te garanderen. Bijgebouwen voorzien van een zadelpak zijn het best passend.



Figuur 14: situatietekening kavel

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is de gemeente bij het opstellen en wijzigen van een bestemmingsplan verplicht om onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat de herziening, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Onderzoeksresultaten

De locatie is niet verdacht op bodemverontreiniging. Bodemonderzoek kan plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

4.1.3 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De

milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 en 100 m	3
200 en 300 m	4
500, 700 en 1.000 m	5
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten

Het plan betreft alleen het toevoegen van een gevoelige bestemming. Daarom is eventueel alleen sprake van een inwaartse zonering. Het plangebied is te typeren als een rustig woongebied. Derhalve kan geen correctie naar het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen enige milieuzone.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van (wijzigingen van) bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is deels gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: de A50.

Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van (een wijziging van) een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n wijzigingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur;

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de

gemeente Apeldoorn hieraan stelt is dat er een ontheffingsgrond aanwezig is. De ontheffingscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel voor de voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Onderzoeksresultaten

Uit reeds beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde kan gaan voldoen.

4.1.5 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De nieuwe woningen vallen onder een categorie van gevallen waarvoor het niet nodig is luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren: woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg.

4.1.6 *Externe veiligheid*

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit

externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor het toevoegen van een extra woning.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gasbuisleidingen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorlijnen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is ruim 2 hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

4.2.2 Grondwater

Het gebied ligt niet in de in het Streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatietoneelzone. Uit gegevens van peilbuizen in de omgeving blijkt dat het grondwaterpeil in het plangebied ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Na realisatie van het plan zal het grondwater geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

4.2.3 *Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur*

In en om het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal dan ook niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

4.2.4 *Afvoer van hemelwater*

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per 2 jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

In dit plangebied wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Door geen geloogde bouwmaterialen te gebruiken wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

4.2.5 *Afvoer van afvalwater*

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

4.2.6 *Watertoets*

Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgroning et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe.

4.3 Natuurwaarden

4.3.1 *Algemeen*

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun

leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

- *algemene soorten*

Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod.

- *overige soorten*

Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium "doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort".

- *soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AmvB*

Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AmvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:

1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
2. er is geen alternatief; en
3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder ingegaan.

Bos- en natuurcompensatie

Flora wordt ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland. Voor gronden met de hoofd- of medebestemming "Bos" en "Natuur" die in het kader van ruimtelijke planvorming wordt aangetast, gelden bepaalde compensatieregels. Deze compensatie is afhankelijk van de vervangbaarheid van de aan te tasten natuur of de leeftijd van het te kappen bos. Bij bos jonger dan 25 jaar geldt een compensatie van 120%; voor bos van 25 tot 100 jaar 130% en voor bos ouder dan 100 jaar, 140%. Voor gronden binnen de bebouwde kom die volgens de criteria van de Boswet herplantplichtig zijn (bosjes van minimaal 10 are of 20 bomen in rijbeplanting) geldt eveneens de compensatieverplichting vanuit de richtlijn.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied betreft nu braakliggend terrein. Hier zijn geen (beschermd) natuurwaarden aanwezig.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.4.2 *Archeologische waarden*

De planlocatie valt binnen het plangebied Zuidbroek. In Zuidbroek heeft reeds een grootschalig archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten is het hele gebied vrijgegeven met uitzondering van 2 locaties waar nog onderzoek plaats moet vinden. Het perceel valt echter niet binnen deze locaties. Daarom is er bij bouwwerkzaamheden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Dit plan voorziet in de realisatie van woningen op braakliggend terrein, zonder dat sprake is van wezenlijke belemmeringen. Derhalve is zeer aannemelijk dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Dit gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de voorschriften is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard en de voorschriften als opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek is tot stand gekomen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

5.2 Planvoorschriften

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 uitwerkingsplan na inwerkingtreding onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanvoorschriften, alsmede enkele aanvullende voorschriften, die - ten opzichte van het bestemmingsplan - in dit plan anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan c.q. wijzigingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen

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

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

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

Artikel 2.1 Groenvoorzieningen

Aan de groenstrook in het plangebied is de bestemming Groenvoorzieningen toegekend. Het betreft hier structurerend wijkgroen. Binnen deze bestemming wordt niet in parkeerplaatsen voorzien.

Artikel 2.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De toegangsweg naar de nieuwe woningen heeft de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen

Artikel 2.3 Woondoeleinden

In de bestemming Woondoeleinden hebben de nieuwe woonclusters een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming worden drie 'zones' onderscheiden: bouwvlak, achtererf en voorerf.

De nieuwe woningen dienen te worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Bij het bepalen van de bouwvlak is een afstand aangehouden van 5 meter tot omliggende bestemmingen en minimaal 5 meter tot de nieuwe ontsluitingsweg. De bouwvlakken hebben een diepte van 15 meter gekregen. Met deze diepte zullen wonen aan de nieuwe toegangsweg worden gesitueerd, conform de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling.

Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande woningen toegestaan. Binnen de middelste woonbestemming zijn binnen een deel van het bouwvlak tevens halfvrijstaande woningen toegestaan. Middels aanduidingen op de plankaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Teneinde de bouw mogelijkheden voldoende flexibel te

houden, zonder een te grote verdichting van plangebied mogelijk te maken, is in de voorschriften bepaald, bij de bouwregels, dat in totaal niet meer dan 20 woningen zijn toegestaan (19 in het noordelijk deel van het plangebied, 1 in het zuidelijke deel van het plangebied).

Net als binnen het bouwvlak, zijn in achtererfgebied aan- uit- en bijgebouwen toegestaan. Buiten het achtererfgebied en daarmee in voorerfgebied zij de gronden feitelijk bestemd als (voor-)tuin. Bebouwing is slechts zeer beperkt mogelijk in de vorm van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voorts zijn aan de gebouwen en andere bouwwerken diverse bouwregels gesteld, teneinde een goede stedenbouwkundige uitwerking en inpassing te waarborgen. Deze bouwregels sluiten over het algemeen aan op de regels uit andere uitwerkingsplannen. Uiteraard vallen alle regels binnen het kader van uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek.

Slotbepaling

De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Zuidbroek. Hoofdstuk 3 bevat enkel de titel van deze uitwerking en wijziging.

5.3 Plankaart

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1500. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van dit plan ter inzage gelegen.

6.2 Totstandkoming plan

Van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 heeft het ontwerp van dit plan ter inzage gelegen. Toen is één zienswijze ingediend. De inhoud en de beoordeling van die zienswijze is te vinden in een separate nota bij dit plan.

