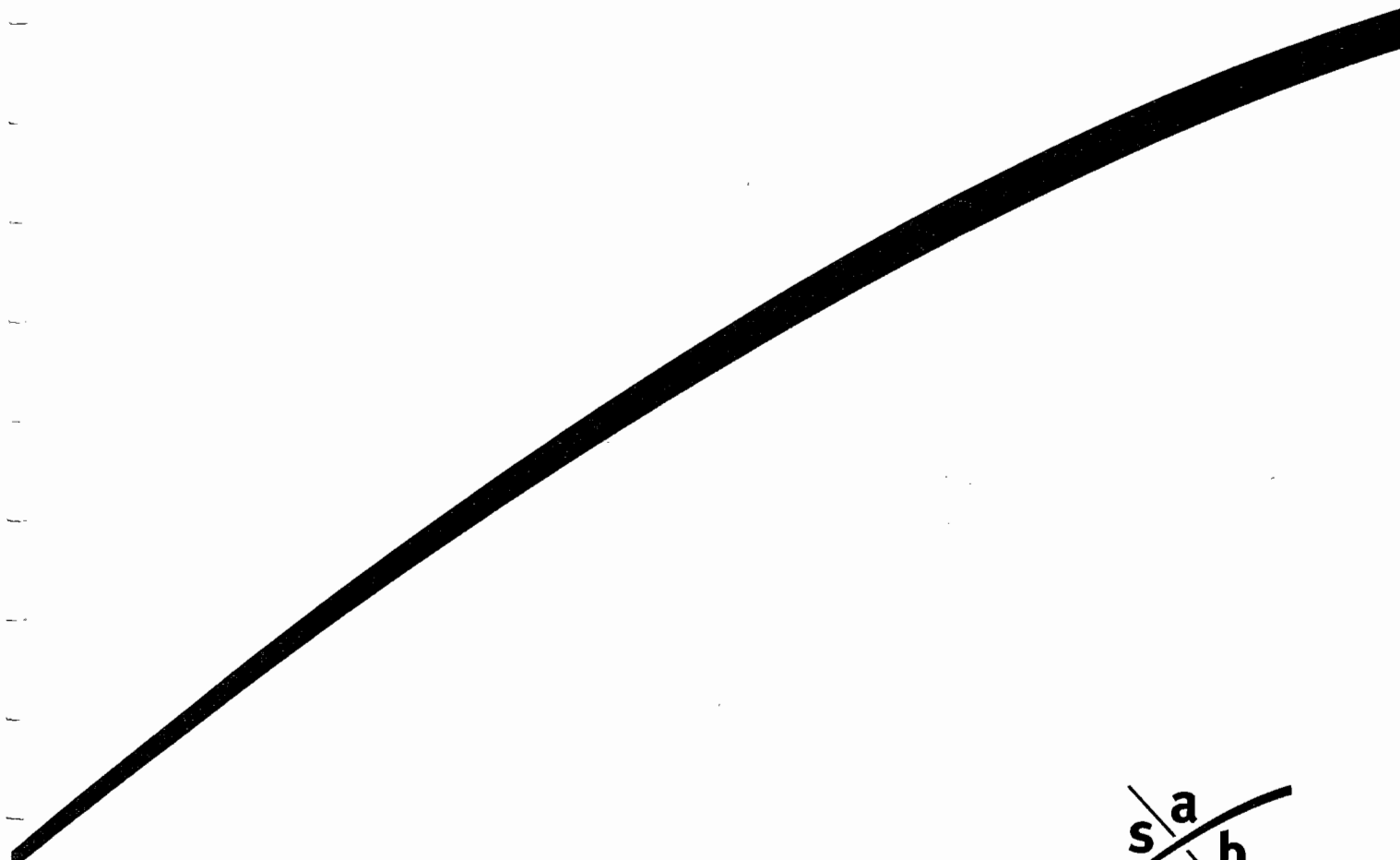


uitwerkingsplan

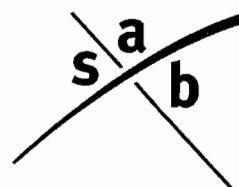
De Teuge 2

gemeente Zutphen



5 september 2005

projectnummer 80.46.08.02



INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1 INLEIDING

1

1.1 AANLEIDING

1

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1

1.4 OPZET VAN HET UITWERKINGSPLAN

4

2 HET PLAN

5

2.1 HUIDIGE SITUATIE

5

2.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

5

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

12

3.1 ALGEMEEN

12

3.2 BELEID

12

3.3 DUURZAME PLANONTWIKKELING

12

3.4 MILIEU

12

3.5 WATER

14

3.6 FLORA EN FAUNA

15

3.7 ARCHEOLOGIE

15

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

16

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

17

4.1 ALGEMEEN

17

4.2 DE (DUBBEL)BESTEMMINGEN

17

5 PROCEDURE

20

5.1 ALGEMEEN

20

5.2 ZIENSWIJZEN

20

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
2	BESTEMMINGEN	2
ARTIKEL 2	WONEN	2
ARTIKEL 3	TUIN	3
ARTIKEL 4	GROEN	4
ARTIKEL 5	WATER	4
ARTIKEL 6	VERKEER EN VERBLIJF	4
ARTIKEL 7	OPENBAAR NUT	5
3	DUBBELBESTEMMINGEN	6
ARTIKEL 8	ZONE BESCHERMING WATERGANG	6
4	SLOTBEPALING	7
ARTIKEL 9	TITEL	7

PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 11193e

Toelichting

SAMENVATTING

De gemeente Zutphen is voornemens om de tweede fase van de woningbouwlocatie De Teuge te realiseren. Dit uitwerkingsplan voorziet in de planologische regeling om deze woningbouw mogelijk te maken.

Het plan bestaat uit de bouw van circa 76 nieuwe woningen op een locatie grenzend aan de zuidzijde van De Hoven in de gemeente Zutphen.

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid in het kader van aspecten als beleid, milieu, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en planeconomie. Uit het onderzoek naar de haalbaarheid, opgenomen in de toelichting van voorliggend uitwerkingsplan, blijkt dat er geen belemmeringen worden voorzien.

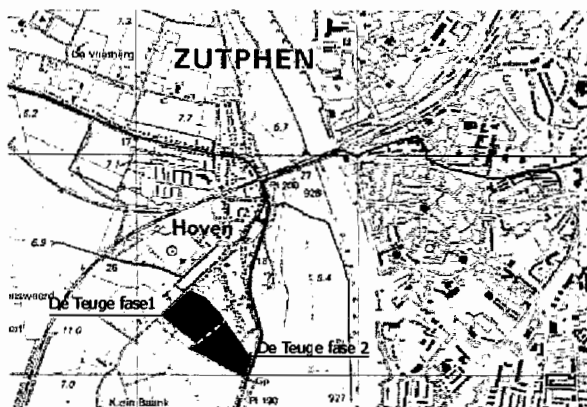
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de zuidzijde van De Hoven, ontwikkelt de gemeente Zutphen een nieuw woongebied: De Teuge. In totaal worden hier ongeveer 200 woning gerealiseerd. De eerste fase van dit gebied is inmiddels gerealiseerd en omvat 111 woningen. De tweede fase voorziet in de bouw van ongeveer 76 woningen. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt een uit te werken woondoeleindenbestemming voor de tweede fase. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid voor de realisatie van de tweede fase van De Teuge.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied grenst aan zuidzijde van de wijk De Hoven: de wijk van Zutphen die aan de overzijde (westzijde) van de IJssel ligt. Aan zuidwestzijde grenst het plangebied aan de gronden van de gemeente Brummen. De zuidoost grens wordt gevormd door de Oude Kanonsdijk. De noordwestzijde van het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwing van de eerste fase van De Teuge. De percelen van de woningen aan de Achterhoven vormen de noordgrens. Op figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



figuur 1: globale ligging plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt in de huidige situatie deel uit van het bestemmingsplan De Teuge van de gemeente Zutphen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 september 2000. De locatie heeft hierin de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". Verder is op de plankaart de aanduiding verkeersstructuur aangegeven.

In de voorschriften is bepaald dat Burgemeester en Wethouders de globale bestemming uitwerken met inachtneming van de procedureregels, de aanwijzingen op de plankaart, de uitwerkingsregels (inclusief specifieke beschrijving in hoofdlijnen) en de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

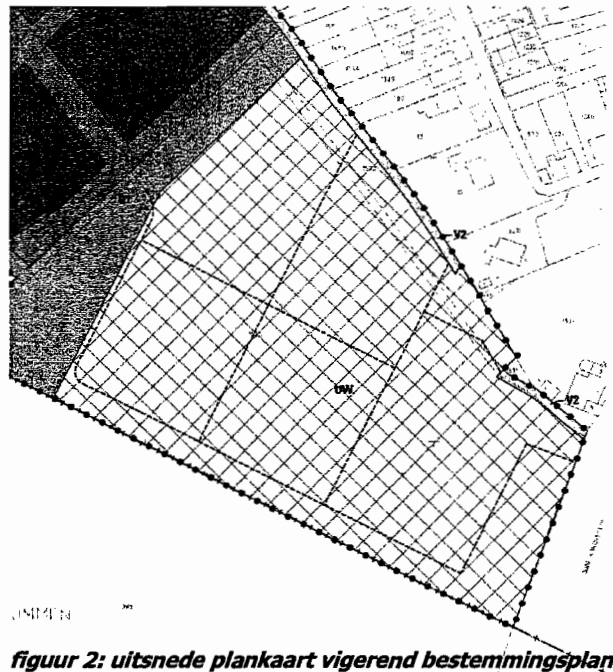
In de beschrijving in hoofdlijnen behorende bij de bestemming uit te werken woondoeleinden wordt aangegeven op welke wijze de plandoeleinden binnen de uit te werken bestemming worden nagestreefd:

"De buurt die gerealiseerd zal worden binnen het uit te werken gebied dient qua karakter aan te sluiten bij het karakter van de wijk De Hoven en bij de reeds gerealiseerde buurt vallend onder dit bestemmingsplan.

Het dorpskarakter zal door middel van individualiteit van de woningen tot stand moeten komen. Deze individualiteit kan worden gerealiseerd door rooilijnen te laten verspringen en de lengte van bouwblokken te variëren.

In tegenstelling tot het niet uit te werken deel van het plangebied aan de Baankstraat heeft de buurt hier een meer naar binnen gekeerd karakter. De ontsluitingsweg wordt aan de rand van de buurt met het open agrarisch gebied gelegd. Langs deze ontsluitingsweg wordt door middel van de woonbebouwing een nagenoeg gesloten bouwwand gevormd. Hierachter liggen de woonstraten. De ontsluitingsweg maakt zowel functioneel als qua beeld deel uit van de totale hoofdstructuur van De Teuge.

Aan de zuidkant van het uit te werken gebied zal een waterloop worden geprojecteerd om regenwater op te vangen en af te wateren naar de zuidelijk gelegen wetering¹ (einde citaat).



figuur 2: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan uitwerkingsregels opgenomen, die in acht genomen dienen te worden bij de uitwerking:

- a *Binnen deze bestemming worden ca. 100 eengezinswoningen gebouwd, waarbij zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen zullen worden gerealiseerd;*
- b *Met handhaving van het wonen als primaire functie, wordt het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning met de daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein ook tot de doeleinden van deze bestemming gerekend;*
- c *Detailhandel is binnen deze bestemming uitgesloten;*
- d *Er dient aan de Wet geluidhinder te worden voldaan. De geluidsbelasting van woningen mag maximaal 50 dB(A) bedragen. Voor 12 woningen aan de Kanonsdijk is door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 5 mei 1997 ontheffing verleend. In verband met de geluidsproblematiek kunnen nadere eisen¹ aan de gevels van deze woningen worden gesteld;*
- e *De "Leidraad milieubewust bouwen in Zutphen" dient als uitgangspunt voor de uitwerking;*
- f *Ter plaatse, of in de directe omgeving van de aanduiding verkeersstructuur dient een verkeersontsluiting te worden gerealiseerd.*

¹ Er is een hogere waarde verleend voor 2 bouwlagen. Een derde laag met geluidsgevoelige functies is niet mogelijk.

De bestemming dient eveneens binnen de algemene beschrijving in hoofdlijnen te worden uitgewerkt:

ambities van het plan (landschapsinpassing)

Met de nieuwe woonwijk De Teuge, bestaande uit ca. 200 woningen, wordt een duurzame versterking van de wijk De Hoven nagestreefd. Het plan dient zorgvuldig te worden ingepast in het bestaande landschap en dient daarnaast zorg te dragen voor een passende aansluiting op de bestaande wijk. Dit zal onder meer tot uitdrukking komen in de relatie die wordt gelegd met de weiden, akkers en boerderijen ten zuidwesten van het plangebied en de diepe achtertuinen van de Achterhoven aan de noord/oostzijde van het plangebied.

ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het woongebied wordt bepaald door de verbinding tussen de Oude Kanonsdijk en de Baankstraat. In feite wordt dit de tweede verbindingstraat tussen deze twee wegen. De hieruit voortkomende richting bepaalt de verdere verkaveling. Deze verbindingstraat zal qua beeld en sfeer net als de bestaande verbinding Achterhoven een steenachtig profiel moeten zijn.

De hoofdstructuur van het woongebied wordt bepaald door een noord-zuid structuur. Dit wordt enerzijds vastgelegd in groene profielen, anderzijds in het beeld van de gevels en straatwanden. Het groene profiel zal samen met de straatwanden/ gevels het karakter van de wijk "De Teuge" bepalen.

karakter van de wijk

Het verschil in karakter tussen de wijk De Hoven en de stad Zutphen moet in stand worden gehouden. Dit betekent dat het dorpse karakter van de wijk De Hoven, vooral door middel van individualiteit van woningen en de inrichting van de straten, in de nieuwe woonwijk tot uitdrukking moet komen.

ontsluitingsprincipe

Parallel aan de Achterhoven ligt de buurtontsluitingsweg, die aansluit op de Baankstraat en de Oude Kanonsdijk. De woonwijk "De Teuge" moet worden ontsloten voor autoverkeer vanaf de Baankstraat en de Oude Kanonsdijk.

groenstructuur

Binnen het plangebied zal een centrale groene ruimte worden gemaakt waar alle bewoners van de wijk De Hoven gebruik van kunnen maken. Deze centrale ruimte zal bestaan uit een buurtpark, met daarbinnen een speelvoorziening, die de scheidingslijn aangeeft tussen de twee buurten in het plangebied.

Voor de opvang van regenwater is een waterloop nodig aan de zuidwestkant van het plangebied. Bij de buurt aan de Oude Kanonsdijk kan dit in de vorm van een greppel in het groen worden uitgevoerd.

Voor de toekomstige bewoners van De Teuge en ook voor de huidige bewoners van De Hoven is het belangrijk om in de directe omgeving van de woning te kunnen wandelen. Daarom is rondom het plangebied een wandelroute geprojecteerd. In de toekomstige situatie ligt een deel van deze route langs de achtertuinen van het nieuwe Veldpad. Dit pad kan ook door fietsers worden gebruikt. Langs het pad liggen enkele informele kleine speelplekken. De opslagschuur voor materialen van de buurtvereniging De Egel komt in een van deze speelplekken.

differentiatie woondoeleinden (typologie)

De typen van de woningen zijn uiteenlopend, met circa 10% rijenwoningen(huur), 90% koop woningen.

beeldkwaliteit

Met het stedenbouwkundig plan De Teuge Zutphen zijn de uitgangspunten van de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze uitgangspunten zullen als toetsingskader gelden voor de welstand bij de beoordeling van bouwaanvragen. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de regie voor de beeldkwaliteit zoals omschreven in de toelichting van belang. (einde citaat)

Het onderhavige uitwerkingsplan is opgesteld binnen de bepalingen van het bestemmingsplan De Teuge.

1.4 OPZET VAN HET UITWERKINGSPLAN

Voorliggend uitwerkingsplan bevat voorschriften, toelichting en plankaart. De toelichting, zoals bedoeld in artikel 12, lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de voorschriften uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde, tevens het laatste hoofdstuk, de resultaten van de ingebrachte zienswijzen aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

2 HET PLAN

2.1 HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarische gronden. Op dit moment zijn deze gronden echter niet meer als zodanig in gebruik. Er ligt een tijdelijke bouwstraat ten behoeve van de bouw van de eerste fase. Ook wordt tijdelijk zand opgeslagen dat vrij is gekomen uit de eerste fase en kan worden gebruikt voor het bouwrijpmaken van de tweede fase.

2.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Voor de tweede fase van De Teuge is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld (figuur 3). Het plan bestaat uit de realisatie van ongeveer 76 woningen in de verschillende prijsklassen en typologieën:

woningtype	aantal woningen
sociale woningbouw	19
rijenwoningen marktsector 2	9
rijenwoningen marktsector 3	6
appartementen	8
dubbele woningen	29
vrijstaande woningen	5
totaal	76

algemeen

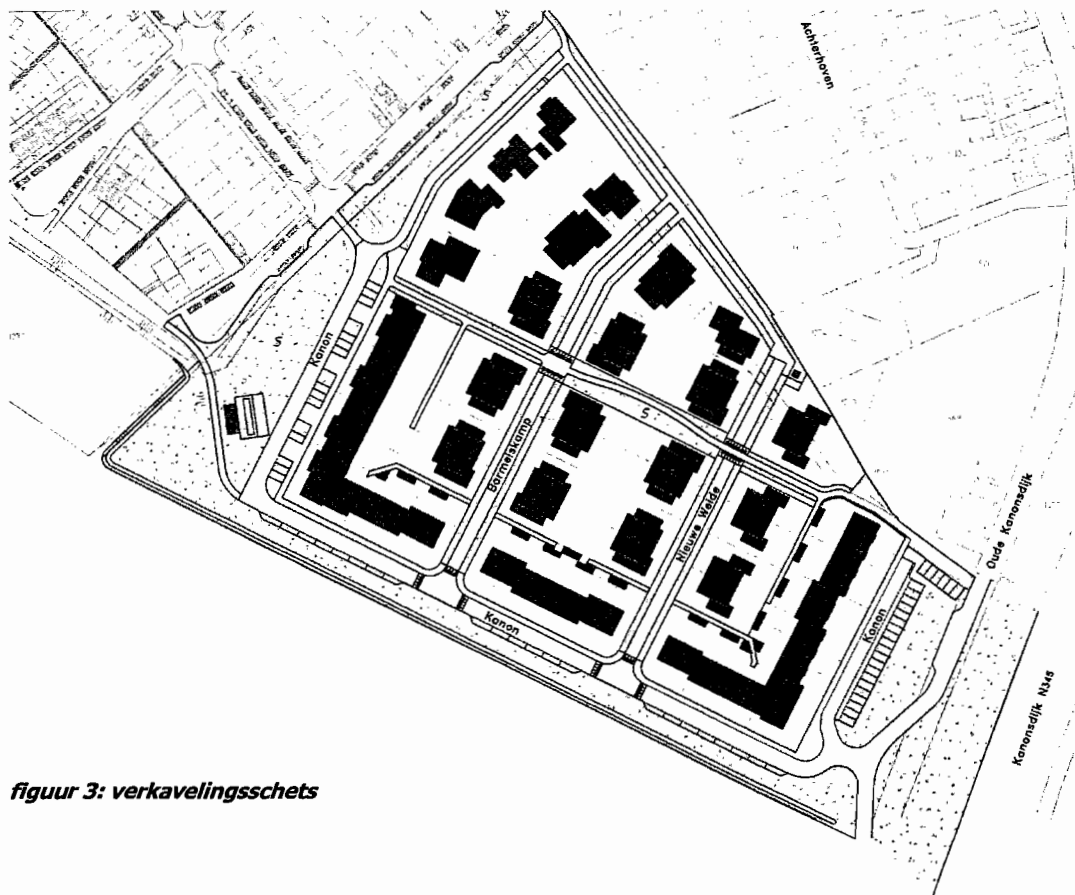
Ten tijde van het bestemmingsplan Teuge is eveneens een stedenbouwkundig ontwerp voor zowel de eerste alsook de tweede fase opgesteld. Het ontwerp voor de tweede fase is geactualiseerd aan de hand van de huidige inzichten en vereisten. Het huidige stedenbouwkundig ontwerp is ruimer van opzet teneinde een hogere ruimtelijke kwaliteit te behalen en beter te kunnen aansluiten bij de vraag uit de markt. Dit heeft geleid tot een lagere capaciteit van het plangebied.

de ontsluiting

De ontsluiting van de tweede fase vindt plaats vanaf de Oude Kanonsdijk (de parallelweg). Vanaf deze weg is een ontsluitingsroute (Kanon) geprojecteerd, welke langs de zuidrand van het plangebied gesitueerd is en doorloopt tot de "knip", welke gelegd is in de route tussen de Baankstraat en de Oude Kanonsdijk (ter plaatse van de groenzone tussen fase 1 en fase 2).

Eén en ander houdt in, dat gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Oude Kanonsdijk het plangebied kan bereiken. Uiteraard is het mogelijk bij calamiteiten deze knip tijdelijk ongedaan te maken, maar in principe wordt elke fase afzonderlijk ontsloten voor het gemotoriseerde verkeer.

Op deze hoofdontsluitingsroute zijn een tweetal informele woonstraatjes aangesloten (Barmelskamp en Nieuwe Weide), die als het ware doodlopen tegen de noordgrens van



figuur 3: verkavelingsschets

het plangebied. Deze noordgrens komt overeen met de achtergrens van de percelen langs de Achterhoven.

Langs deze noordgrens is een langzaamverkeersroute opgenomen. Deze route loopt vanaf De Baankstraat (de eerste) tot aan het woonstraatje Nieuwe Weide. Uitsluitend in het verlengde van de woonstraatjes is het mogelijk een inrit te maken naar het desbetreffende perceel aan de Achterhoven. De langzaamverkeersroute vormt uitdrukkelijk geen "ontsluitingsweg voor de percelen aan de Achterhoven.

Dwars door het plangebied is een voetgangersroute opgenomen, waardoor het mogelijk is vanuit verschillende delen van het woongebied op een (verkeers)veilige wijze het plangebied te doorkruisen. Dit voetpad loopt vanaf de Strerrenblik (eerste fase) tot aan de Oude Kanonsdijk. Het gedeelte van het voetpad ter hoogte van de Oude Kanonsdijk 8 wordt mede gebruikt als inrit naar 't Kanon. De daarbij behorende carport en schuur blijven op die manier bereikbaar. Dit is een voortzetting van het bestaande gebruik en valt in verband daarmee onder het overgangsrecht.

openbaar vervoer

Het plangebied is op dit moment bereikbaar met openbaar vervoer. De buurtbus Zutphen-Eerbeek rijdt via De Achterhoven.

de bebouwing

De woonbebouwing in het plangebied is gesitueerd langs de hoofdontsluitingsroute, de twee woonstraatjes en langs de groenzone, welke zowel gesitueerd is tussen fase één en fase twee als langs de Oude Kanonsdijk.

Langs de buitenrand van het plangebied is gesloten bebouwing geprojecteerd in de vorm van typen rijenwoningen:

- Langs de zuidzijde van het plangebied aan het Kanon (grenzend aan het open landschap) is de sociale woningbouw gesitueerd, bestaande uit sociale huur- en koopwoningen. Deze woningen hebben een breedte van 5,70 meter hart op hart en zijn gesitueerd op kavels met een diepte van ongeveer 24 meter. De oppervlakte van de kavels bedraagt ongeveer 130 m². De bewoners van deze woningen kijken uit over het open weidegebied aan de zuidzijde. De straatwand is opgebouwd uit verschillende woonblokken, die onderling bovendien nog verspringen. Hierdoor wordt een afwisselend straatbeeld bereikt;
- Langs de Oude Kanonsdijk zijn koopwoningen geprojecteerd met een breedte van 6,30 meter hart op hart. Deze woningen zijn gesitueerd op percelen met een diepte van ongeveer 28 meter, waardoor de kavelgrootte uitkomt op ongeveer 175 m². Door de breedte van deze woningen en de grotere kavels kunnen deze woningen gerealiseerd worden binnen marktsector 2. Ook hier zijn sprongen opgenomen in het bouwblok, waardoor het geheel een vriendelijke en minder stedelijke uitstraling krijgt;
- Langs de groene zone tussen fase één en fase twee (deze straat heet ook Kanon) zijn woningen geprojecteerd met een breedte van 9 meter. Dit biedt ruime mogelijkheden om te komen tot diverse woningplattegronden. Omdat deze woningen geprojecteerd zijn op kavels met een diepte van ongeveer 26 meter bedraagt de kaveloppervlakte ongeveer 235 m²;
- De scharnierpunten van de bouwblokken langs de zuidzijde en de bouwblokken langs de beide groenzones vormen markante plekken in het plangebied. Het is van belang deze plekken in architectonische zin te benadrukken. Dat is gebeurd door hier bebouwing te situeren, welke één bouwlaag hoger is dan de aansluitende bouwblokken. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de eisen, die vanuit akoestisch oogpunt gesteld worden aan de derde bouwlaag (geen geluidgevoelige ruimten aan de zijde van de Oude Kanonsdijk). In deze bebouwing zijn appartementen opgenomen. Juist deze andere woonvorm biedt mogelijkheden om ook in architectonische zin hier de hoeken te benadrukken.

Langs de groene zone tussen fase één en fase twee zijn vier vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze bouwvorm sluit goed aan bij de dubbele woningen, die "aan de overzijde" van de groene zone in fase één zijn gebouwd aan Sterrenblik. Bovendien kunnen er op deze locatie makkelijker percelen gerealiseerd worden met een oppervlakte van ongeveer 500 m² dan in een van de beide woonstraatjes (Barmelskamp en Nieuwe Weide).

Door middel van de bovengenoemde wijze van verkavelen wordt enerzijds gehoor gegeven aan de randvoorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan De Teuge en anderzijds wordt ingespeeld op de gewenste differentiatie in het aanbod van woningen over verschillende marktsegmenten.

In de beide woonstraatjes (Barmelskamp en Nieuwe Weide) zijn hoofdzakelijk dubbele woningen geprojecteerd op percelen met een breedte van 12 meter. Ter plaatse van de speelvoorziening in het centrale deel van het plangebied zijn de percelen teruggebracht tot 10 meter breedte teneinde voldoende ruimte over te houden voor een speelplek (zie ook de paragraaf "groen").

De lengte van de woonstraatjes is verschillend. Op één plaats ontbreekt de ruimte voor een volledige dubbele woning. Daarom is daar een vrijstaande woning geprojecteerd.

het parkeren

In het bestemmingsplan De Teuge wordt uitgegaan van 1,25 parkeerplaats per woning. Deze parkeernorm is niet voldoende om te voorzien in de huidige parkeerbehoefte. Daarom is aansluiting gezocht bij de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de richtlijnen van het CROW en als zodanig door de raad bekrachtigd. Concreet betekent dit het volgende:

- voor de woningen in de laagste prijsklasse wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
- voor de duurste woningen (vrijstaand, dan wel dubbele woningen) wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning;
- voor de overige woningen wordt uitgegaan van 1,7 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Verder is er van uitgegaan, dat er bij vrijstaande en dubbele woningen zorggedragen dient te worden voor minimaal één parkeerplaats op eigen erf. De parkeergelegenheid van de garages behorende bij de woningen, is niet meegerekend in de capaciteitsberekening. Tenslotte zijn de parkeerplaatsen daar gesitueerd waar ze ook daadwerkelijk nodig zijn. Dit betekent dat er gezocht is naar locaties, die gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van de woningen waarvoor het parkeren bedoeld is. Dit heeft geleid tot de volgende oplossingen.

In de woonstraatjes Barmelskamp en Nieuwe Weide is één parkeerplaats per woning in de openbare ruimte opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd ter weerszijden van de rijbaan. Aansluitend op de rijbaan is een strook gereserveerd met een breedte van ongeveer 2,25 meter. Deze strook ligt op hetzelfde (straat) niveau als de rijbaan en wordt hiervan slechts gescheiden door een molgoot. Op deze strook is het mogelijk te parkeren op daartoe aangewezen plaatsen. Omdat de parkeerplaatsen overdag veelal niet benut zullen worden, kan de strook benut worden voor voetgangers. Overigens is de verkeersintensiteit zo laag, dat het gemotoriseerde verkeer te gast is en de straat eigenlijk het domein is van de voetganger (en/of fietser);

Rekening houdend met de financieringsklassen van de geprojecteerde woningen zijn langs de overige woningen in het plangebied parkeerplaatsen geprojecteerd. Telkens is gezocht naar locaties, die in de directe omgeving gesitueerd zijn van de woningen, waarvoor de parkeerplaatsen bedoeld zijn. Over het algemeen zijn deze parkeerplaatsen vanuit de woningen zichtbaar. Een uitzondering op deze regel vormen de parkeerplaatsen aan het begin van de beide woonstraatjes. Deze zijn bedoeld voor de woningen aan het Kanon.

In het plangebied zijn op dit moment 9 parkeerplaatsen gelegen ten behoeve van 't Kanon. Deze capaciteit is weer teruggebracht in het stedenbouwkundig plan in de vorm van 6 insteekhavens ter hoogte van de inrit van 't Kanon en drie langparkeerhavens aan de Oude Kanonsdijk. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend voor bezoekers van 't Kanon. Op deze wijze wordt de parkeerdruk als gevolg van 't Kanon niet op de parkeerplaatsen voor de bewoners van de tweede fase afgewenteld.

groen

Het groen in De Teuge fase twee is vooral langs de randen aanwezig:

- Tussen de eerste en de tweede fase van De Teuge is een groenzone geprojecteerd. In deze groenzone is ruimte voor een speelplaats. De groenzone wordt ingericht met speelaanleidingen voor kinderen die zelfstandig kunnen spelen. In het westelijke gedeelte van deze zone staat een gebouwtje voor de warmtelevering in de hele wijk De Teuge. Rondom dit gebouwtje worden bomen geplant.
- Langs de zuidzijde van De Teuge is een (smalle) groenzone geprojecteerd, waarin een watergang is opgenomen.
- Langs de Oude Kanonsdijk is ook een groene zone geprojecteerd. Binnen deze zone zijn geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Om deze reden is in het verkavelingsplan deze ruimte benut voor de aanleg van een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en groen.
- Tenslotte wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de achtererven van de woningen aan Achterhoven. Door de diepte van deze achtererven oogt deze rand groen.

In het plangebied zelf is in beperkte mate groen aanwezig:

- De langzaamverkeersroute die in oost-westrichting dwars door het plangebied loopt, heeft een groene uitstraling. Daar waar de route zich verbreedt, is ruimte voor een speelvoorziening voor de jongste categorie kinderen. Op deze manier kunnen deze kinderen spelen in de directe nabijheid van de woningen.
- Langs de woonstraten zijn bomen in het straatprofiel geprojecteerd op regelmatige afstanden. Hierdoor wordt voorkomen, dat de straten een al te stenige indruk wekken.
- Door de wat ruimere opzet van de verkaveling zijn er daarnaast volop mogelijkheden om het privé-groen mee te laten spelen bij de gewenste groene uitstraling van het gebied. Teneinde dit te bereiken zal bij de vrijstaande en/of dubbele woningen als eis gelden, dat het parkeren hoofdzakelijk dient plaats te vinden achter de voorgevellijn. Dit is mogelijk wanneer de garages ten opzichte van de voorgevellijn voldoende terugliggen. In dat geval kan er ook voor de garage een auto geparkeerd worden, zonder dat dit ten koste gaat van de groene uitstraling van de voortuin.
- Er worden hagen en begroeide schermen gerealiseerd als afscheidingen tussen privé en openbaar gebied. Deze hagen spelen een belangrijke rol in de groene beleving van het gebied.

beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin eisen zijn opgenomen voor de verschijningsvorm van de woningen, de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van privé naar openbaar.

karakterisering

Voor De Teuge fase twee is het thema "houten woningen" gekozen. Houtskeletbouw is toegestaan, maar niet verplicht. Het gaat om de uitstraling van de woningen. De keuze voor dit thema heeft vooral ten doel hier een woonbuurt met een vriendelijk karakter te realiseren en de ongedwongen sfeer van een Scandinavisch dorp te benaderen.

Sleutelwoorden bij de gewenste beeldkwaliteit zijn: variatie in de (houten) gevel, verspringende rooilijn; diverse opties in de vorm van entreepartijen, erkers, uitbouwen enz.

De houten uitstraling wordt verder benadrukt door het toepassen van kleuren. Diverse kleurstellingen zijn mogelijk, maar het is wel gewenst per blok de nuances niet te groot te maken. De voorkeur gaat uit naar rode gevels. Om ervoor te zorgen, dat de gevels gaan spreken en het gezicht bepalen van de woonbuurt, wordt de kleurstelling van de dakbedekking (dakpannen en/of leien) terughoudend (grijs, antraciet en/of zwart).

bebouwing

Afhankelijk van het type woning en de situering van de woning wordt onderscheid gemaakt in verschillende richtlijnen voor de bebouwing.

De buitenrand bestaat uit rijenwoningen. De woningen zijn straatgericht. Deze woningen bestaan uit 2 bouwlagen en zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling varieert van 40 tot 50 graden. Er is sprake van eenheid in de kleurstelling waarbij een voorkeur bestaat voor rode gevels. Hierdoor wordt een rustige basisvorm van de woning bewerkstelligd. Een gevarieerd uiterlijk wordt bereikt door het toepassen van sprongen in het bouwblok en verzelfstandiging van de verschillende woningen. Dit laatste wordt bereikt door:

- verschillende gevelindelingen;
- het bieden van verschillende opties (erkers, entreepartijen, dakkapellen);
- accenten in andere kleurstelling;
- het bewust verschillend afdekken van de verschillende woningen (bijvoorbeeld door het toepassen van afwisselend grijze en zwarte dakpannen).

In het verkavelingsplan is sprake van twee soorten "hoekoplossingen": De twee appartementsgebouwtjes en de woningen op het einde van de bouwblokken grenzend aan de twee woonstraatjes. De twee appartementsblokken zijn tweezijdig georiënteerd. Als zodanig vormen zij markante punten in de woonbuurt die moeten worden benadrukt in massa en hoogte. Ook het toepassen van een afwijkende kapvorm en het toepassen van een afwijkende kleurstelling is mogelijk.

De toegang tot de twee woonstraatjes in het plan worden telkens geflankeerd door twee hoekwoningen. Deze hoekwoningen dienen tweezijdig georiënteerd te worden.

Deze tweezijdige oriëntatie kan bewerkstelligd worden door toevoeging van een bouwvolume aan de zijkant, waarin bijvoorbeeld de entree opgenomen is, het plaatsen van een erker aan de zijkant en/of het voorzien van de zijgevel van raamopeningen.

Vrijstaande en/of dubbele woningen bieden bij uitstek mogelijkheden om te komen tot een gevarieerd beeld. Dit kan door het toepassen van verschillende gevelindelingen, accenten in andere kleurstellingen (afwijkend van de basiskleur rood), het voorzien van de woning van erkers en/of andere toevoegingen en het bewust verschillend afdekken van de verschillende woningen (bijvoorbeeld door het toepassen van grijze en zwarte dakpannen of door het toepassen van dakpannen en leien) en het asymmetrisch uitvoeren van de dubbele woningen, waarbij wordt ingespeeld op de specifieke locatie.

Door de wat ruimere opzet van de verkaveling zijn er daarnaast volop mogelijkheden om het privé-groen mee te laten spelen bij de gewenste groene uitstraling van het gebied. Teneinde dit te bereiken geldt bij de vrijstaande en/of dubbele woningen als eis, dat het parkeren hoofdzakelijk dient plaats te vinden achter de voorgevellijn. In dat geval kan er ook voor de garage een auto geparkeerd worden, zonder dat dit ten koste gaat van de groene uitstraling van de voortuin.

Bij de inrichting van de openbare ruimte in principe wordt aangesloten bij de inrichting van de eerste fase. Voor de openbare ruimte zal een inrichtingsplan opgesteld worden. In afwijking van de eerste fase, zal de profielopbouw van de beide woonstraatjes (Barmelskamp en Nieuwe Weide) enigszins afwijken van het profiel, dat toegepast is bij de woonstraatjes in de eerste fase:

- uitgegaan wordt van een rijbaanbreedte van 4 meter;
- aan beide zijden een rabatstrook in hetzelfde verhardingsmateriaal als de rijweg;
- de breedte van deze rabatstroken bedraagt 2,25 meter;
- op deze rabatstroken wordt door middel van "parkeermatjes" in een afwijkende kleur (zwart, dan wel antraciet) aangegeven, waar het parkeren plaats dient te vinden. Daarbij worden telkens 2 parkeerplaatsen gecombineerd met de situering van 1 boom. Op deze manier ontstaat een aangenaam ritme. De "parkeermatjes" worden zodanig gesitueerd, dat er voldoende uitstapruimte overblijft.

Voor de groene zone tussen fase één en twee is het denkbaar hier tot uitdrukking te brengen, dat het thema van fase twee "houten woningen" is.

Ook bij de bomenkeuze wordt aangesloten bij de eerste fase. Hierdoor wordt in de openbare ruimte een eenheid bereikt.

Bij de overgang van openbaar naar privé-terrein zal aangesloten worden bij de eerste fase. Dit betekent, dat het gebruik van ligusterhagen voorgeschreven wordt als erfafscheiding bij voortuinen. Ook voor zijtuinen worden erfafscheidingen in de vorm van ligusterhagen voorgeschreven, voor zover deze zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied. Ook langs achtererven worden soms eisen gesteld aan de situering van groene erfafscheidingen. Dit blijft echter beperkt tot die situaties, waarin de achtererven goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Op de eerder genoemde tekening zijn deze locaties aangegeven. In plaats van (hoge) ligusterhagen zijn hier ook groeischermen toegestaan, bestaande uit een stevig stalen frame, waartegen klimop groeit.

Een uitzondering op de groene erfafscheidingen wordt gevormd door de erfafscheiding langs de langzaam verkeersroute, welke gesitueerd is langs de noordzijde van het plangebied (langs de achtererven van de woningen aan de Achterhoven). Hier zijn gebouwde erfafscheidingen voorgeschreven, waarbij (duurzaam) houten schermen de voorkeur genieten.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 ALGEMEEN

In essentie is de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling op deze locatie getoetst ten tijde van de (voorbereiding van) het bestemmingsplan De Teuge (vastgesteld 28 februari 2000). De onderhavige locatie heeft al een onherroepelijke bestemming "uit te werken woondoeleinden". Daarom wordt in dit hoofdstuk volstaan met een verantwoording van de aanvullende onderzoeken die ter voorbereiding aan dit uitwerkingsplan zijn uitgevoerd.

3.2 BELEID

programma van eisen

Ter voorbereiding aan de planontwikkeling van De Teuge fase twee is een programma van eisen opgesteld. De vereisten die hierin zijn opgenomen ten aanzien van het programma e.a., zijn vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp voor de tweede fase en worden in dit uitwerkingsplan beschreven.

3.3 DUURZAME PLANONTWIKKELING

Voor het gehele plangebied De Teuge is een duurzame planontwikkeling uitgangspunt. In dat verband is een aardwarmtesysteem voor de gehele wijk De Teuge gerealiseerd. Alle woningen in het plangebied worden aangesloten op het aardwarmtesysteem. De woningen worden gebouwd met de voorzieningen die het collectieve systeem voor warmtelevering noodzakelijk maken.

Voor de woningen geldt een EPC van 1,0 met dien verstande dat de energiebesparing als gevolg van het gebruik van de aardwarmtelevering niet mag worden meegerekend.

Verder gelden eisen ten aanzien van goed hout, beperking luchtverontreiniging (uitstoot fijn stof en NO₂), hergebruik, flexibiliteit en indeling, geluidsniveau van installaties, geluidisolatie tussen woonfunctie en overige functies.

De woningen moeten zodanig worden ontworpen dat ze aanpasbaar zijn en toegankelijk zijn voor specifieke doelgroepen. Specifieke eisen hiervoor zijn vastgelegd in het programma van eisen.

Zowel het stedenbouwkundig plan, als de inrichting van de openbare ruimte en de woningen zijn getoetst aan de vereisten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Hiermee is een goede basis gelegd voor een duurzaam veilige woonomgeving.

3.4 MILIEU

bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Het plangebied ligt aan de rand van de wijk De Hoven. In aansluiting hierop is de nu voorgestane woningbouw een passende bestemming. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de bouw van de woningen in de huidige en/of toekomstige bedrijfsvoering worden beperkt. Zonering ten opzichte van bedrijven speelt bij de ontwikkeling van deze locatie geen rol.

bodem

Op basis van de in de diverse bodemrapporten aangegeven informatie kan worden gesteld, dat het onderzochte plangebied 'De Teuge' als een geschikte bouwlocatie kan worden aangemerkt.

Voor het plangebied 'De Teuge' is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Volgens de bodemkwaliteitskaart betreft het 'schone grond'. Uitgangspunt is dat de ontgraven grond binnen het plangebied wordt verwerkt. Verwerking van ontgraven grond binnen of buiten het plangebied 'De Teuge' dient te geschieden in overleg met de Sector Ruimte, afdeling Milieu van de gemeente Zutphen.

geluid

Voor 12 woningen grenzend aan de Kanonsdijk is een hogere grenswaarde verleend door Gedeputeerde Staten van Gelderland (5 mei 1007 nr. MW97.14455-6023032). Bij de bouwaanvraag (voor de 12 woningen waarvoor hogere waarde is verleend) dient een geluidsisolatieonderzoek te worden gevoegd waaruit blijkt dat de binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gehaald. Op de plankaart is een maximale bebouwingsgrens opgenomen die overeenkomt met de bepaling van het genoemde besluit omtrent hogere waarden.

Hoewel voor het gehele woongebied een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, is aan de hand van tellingen in 2004 de minimale afstand van de woningen tot de Oude Kanonsdijk en de interne ontsluitingsweg berekend. De afstanden vanaf het hart van de weg bedragen respectievelijk 42 en 8 meter. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en op de plankaart. Hiermee is rekening gehouden met de op handen zijnde wetswijziging dat ook voor een 30 km/u gebied een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

lucht

Na toetsing aan het Besluit Luchtkwaliteit voor wat betreft de gevolgen van de nabij het plangebied gelegen provinciale weg (Kanonsdijk - N 345) op de woningen De Teuge fase 2 blijkt, dat de parameters ingevolge het Besluit Luchtkwaliteit niet worden overschreden.

externe veiligheid

De bouw van woningen en woonwijken mag in Nederland alleen op die plaatsen waar voldaan wordt aan de landelijke normen van een veilige omgeving. Of een omgeving veilig is wordt bepaald door de aanwezigheid van bedrijven die grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opslaan of verwerken, of door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over de weg langs of door het gebied.

Rond de woonwijk de Teuge zijn geen bedrijven aanwezig die gevaarlijke stoffen bewerkten of opslaan.

Over de N 345 langs en door de Hoven vindt in zeer beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In theorie zou dit maximaal 250 LPG-transporten per jaar kunnen betreffen. Uit een onderzoek van het adviesbureau Tebodin van 11 december 2003 blijkt dat er langs een vergelijkbaar gebied in de Hoven 2500 LPG-transporten per jaar kunnen plaatsvinden voordat de normen voor de externe veiligheid worden overschreden. Deze hoeveelheden zijn nooit te verwachten.

De spoorweg met het baanvak Arnhem - Zutphen ligt op meer dan 500 meter afstand van de westelijke rand van dit bestemmingsplangebied. De hoeveelheden vervoer gevaarlijke stoffen die via dit baanvak worden vervoerd zijn zodanig dat in de directe omgeving van het spoor de normen voor externe veiligheid al niet overschreden worden.

De afstand van meer dan 500 meter tot de vaargeul van de rivier de IJssel is ook zodanig groot dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water de wijk niet onveilig maakt. Bij het bepalen van de externe veiligheid voor dit plangebied hoeft met deze aspecten dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.5 WATER

provinciaal beleid

Met meest recente provinciaal beleid ten aanzien van water is neergelegd in de Hoofdlijnennota WHP3 Gelderland van 16 december 2003. De Hoofdlijnennota WHP3 vormt de opmaat voor het Ontwerp Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. In de Hoofdlijnennota is aangegeven dat een belangrijk deel van het waterbeleid bestaat uit het realiseren van de algemene basiscondities. Deze bestaan onder andere uit het zorgen voor de algemene milieukwaliteit van water (basisinspanning voor riolering en de aanpak van diffuse verontreiniging) en het uitvoeren van de WB21-“trits” vasthouden-bergen-afvoeren.

beleid waterschap Veluwe

Het beleid van Waterschap is gericht op het realiseren en instandhouden van een duurzaam veerkrachtig watersysteem, waarbij veilig water, voldoende water en schoon water uitgangspunt zijn. Voor (nieuwe) bebouwing is het uitgangspunt dat schoon regenwater van daken en verhardingen niet via de riolering wordt afgevoerd. Bij nieuwe rioelstelsels dient eerst te worden gekeken of infiltratie van regenwater mogelijk is en pas daarna of het regenwater geloosd kan worden op het oppervlaktewater. Een verbeterd gescheiden rioelstelsel is hierbij het uitgangspunt. Bij het aanpassen van de bestaande riolering staat eveneens het reduceren van de vuillast naar het oppervlaktewater voorop.

situatie plangebied

De woningen worden voorzien van een gescheiden rioleringssysteem met dien verstande dat de hemelwaterafvoer van de dakvlakken worden afgekoppeld. Dit is in overleg met het Waterschap bepaald. In het programma van eisen is opgenomen dat de woningen moeten kunnen worden aangesloten op een gescheiden rioleringssysteem. In verband daarmee zijn in het programma van eisen de volgende eisen opgenomen:

- Gebruik geen (geprepatineerd) koper, zink of lood als dakbedekking of gevelbekleding, maar alternatieven zoals EPDM (met de groene kleur van geoxideerd koper) of andere niet-uitlogende materialen.
- Gebruik geen koperen regenpijpen voor de afvoer van hemelwater en geen zinken regenpijpen bij directe lozing op oppervlaktewater. Alternatieven voor zinken en koperen regenpijpen zijn: PP, PE, gerecycled PVC en RVS.
- Het gebruik van zinken dakgoten en dakkapellen (tot max. 15% van totale dakoppervlak van een woning in het platte vlak) en het gebruik van loodslabben voor kierafdichting is toegestaan mits het afspoelende regenwater naar oppervlaktewater wordt afgevoerd via een bodempassage. Hieronder wordt verstaan: een wadi, een begroeiende greppel of plasberm (voorzien van een humusrijke top laag en waterminnende vegetatie).

- Rechtstreekse lozing op oppervlaktewater van afstromend regenwater dat is blootgesteld aan uitlogende materialen (zink, lood, koper) is verboden op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewater. Alternatieven voor zinken en koperen goten zijn: gecoat zink, houten goot met EPDM, gerecycled PVC, RVS, aluminium.
- Gebruik geen koperen waterleidingen.
- Breng individuele watermeters aan in grondgebonden en gestapelde wooneenheden; de bedrijfsruimte in een woon-werkpand dient apart bemeterd te zijn.
- Breng standaard waterbesparende voorzieningen aan in gebouwen: douchekop, perlatoren op keuken- en wastafelkranen en reservoirs (max. 6 liter) met stop- of keuzetoets.
- Pas bij percelen direct grenzend aan oppervlaktewater natuurvriendelijke oevers toe conform de eisen die het Waterschap Veluwe hieraan stelt.

3.6 FLORA EN FAUNA

In het kader van de Flora- en faunawet is onderzoek uitgevoerd naar gebieds- en soortsbescherming (adviesrapport quick scan flora en fauna De Teuge 2; SAB, 3 juni 2004). Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek niet nodig is.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone IJsseluitwerwaarden. De planontwikkeling is echter niet van invloed op de vogelkundige waarden in deze beschermingszone.

Binnen het plangebied is nauwelijks sprake van een natuurlijk evenwicht. Het is eveneens niet noodzakelijk ontheffing aan te vragen op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet omdat geen vaste verblijfsplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Eveneens zal door de werkzaamheden en het nieuwe gebruik geen versturende werking optreden op de in de omgeving aanwezig beschermde soorten. Wel dient bij de grondwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedeizoen van de vogels (half maart tot half juli).

3.7 ARCHEOLOGIE

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Uit de Indicatieve archeologische verwachtingswaardekaart (Ikaw 2^e generatie) blijkt dat voor het plangebied een lage verwachtingswaarde geldt voor de trefkans op archeologische resten in de bodem. De kans dat eventuele aanwezige archeologische resten tijdens de bouwwerkzaamheden in de bovenlaag worden aangetroffen, wordt dan ook niet als hoog ingeschat. Het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek (IVO) is daarmee niet noodzakelijk.

Het is mogelijk dat er op grote diepte scheepswrakken uit de 14^e eeuw worden gevonden vanwege het feit dat er tijdens die periode een watervoerende IJsselarm in het plangebied lag. Het bouwen op grotere diepte in De Teuge, fase twee is echter niet aan de orde.

Gelet hierop is het aspect archeologie niet van invloed op de haalbaarheid van dit uitwerkingsplan.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het woningbouwgebied De Teuge is een exploitatie opgesteld. Deze exploitatie wordt periodiek geactualiseerd. Er is geen aanleiding te twijfelen aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit uitwerkingsplan is het resultaat van de uitoefening van de uitwerkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders zoals omschreven in artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan De Teuge. In artikel 5 is een uit te werken (globale) bestemming opgenomen, waarin in de doeleindenomschrijving meerdere functies waren opgenomen. In dit uitwerkingsplan zijn de meeste van deze functies ruimtelijk geordend. Aan de gronden zijn specifieke bestemmingen toegekend, waarvoor voorschriften zijn opgenomen. Deze voorschriften maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan De Teuge. Zij vormen dus een aanvulling op de voorschriften uit dat bestemmingsplan. In dit uitwerkingsplan zijn geen algemene en technische bepalingen opgenomen. Wel is de begripsbepaling "plan" en "plankaart of kaart", alsmede de titelbepaling van het plan aangepast. De reden hiervoor is dat de naam van voorliggend uitwerkingsplan niet overeenkomt met de naam van het moederplan.

Eerder in deze toelichting is ingegaan op de uitwerkingsregels en de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. In dit hoofdstuk wordt daaraan derhalve geen verdere aandacht besteed.

4.2 DE (DUBBEL)BESTEMMINGEN

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen worden hieronder toegelicht.

bestemming "wonen" (artikel 2)

De bestemming "wonen" kent de volgende bestemmingscategorieën:

- V vrijstaande woningen;
- D dubbele woningen;
- R rijwoningen;
- G gestapelde woningen.

Binnen de bestemming "wonen" zijn naast hoofdgebouwen (woningen) tevens aan- en uitbouwen, overkappingen alsmede bijgebouwen toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften zijn de eerste drie genoemde begrippen omschreven, omdat deze begrippen nog niet in het moederplan voorkwamen. Bij overkappingen kan worden gedacht aan carports, veranda's, e.d.. Verder is van belang dat de architectuur bepalend is of iets moet worden beschouwd als bijvoorbeeld een uitbouw of hoofdgebouw. Wanneer de woonkamer van de woning wordt verlengd met één bouwlaag, is dit te beschouwen als een uitbouw en is het toegestaan dat deze mede buiten het bouwvlak wordt opgericht.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden geplaatst. Verder zijn er bepalingen opgenomen over de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak mag geheel bebouwd worden met het hoofdgebouw. De ruimte die niet gebruikt wordt voor een hoofdgebouw mag gebruikt worden voor aan-, uit en bijgebouwen alsmede voor overkappingen.

In de voorschriften van het bestemmingsplan Teuge is bijgebouw omschreven als een gebouw, dat in *bouwkundig* opzicht *ondergeschikt* is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Om aan de bouwkundig opzicht ondergeschiktheid te kunnen voldoen, is de hoogtemaat van bijgebouwen gekoppeld aan de hoogte van de bijbehorende woning. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 30 m² bedragen met dien verstande, dat van het individuele bouwperceel minimaal 50% vrij dient te blijven van bebouwing.

Aan de situering van aan-, uit- en bijgebouwen alsmede aan overkappingen zijn in de bouwvoorschriften diverse beperkingen verbonden. Deze beogen te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Overkappingen tot de voorste gevel en voor de voorste gevel van het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan bij de eindwoningen van de dubbele woningen aan de Barmelskamp aan beide zijden en de dubbele woningen aan westzijde van de Nieuwe Weide. Deze woningen zijn op de plankaart gemarkeerd met een sterretje, waaraan in de voorschriften van de bestemmingen "wonen" en "tuin" de specifieke regeling is gekoppeld. Dit betekent dus dat alleen deze woningen in aanmerking komen voor overkappingen tot de voorste gevel en voor de voorste gevel van het hoofdgebouw. Deze regeling is opgenomen om de gewenste beeldkwaliteit van deze straten te waarborgen.

De voorschriften bij de bestemming "wonen" bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in een woning. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die past bij de woonfunctie. Hiertoe is het maximale vloeroppervlakte wat mag worden gebruikt ten behoeve van de aan huis gebonden beroep vastgelegd. Deze is overgenomen uit het beleid "Beroep aan huis" van de gemeente Zutphen van oktober 2002.

bestemming "tuin" (artikel 3)

De bestemming "tuin" is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "wonen" en zijn bestemd voor tuin. Op gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de hoogte in de voorschriften is gemaximaliseerd. Tevens zijn ook uitbouwen en overkappingen toegestaan, die bij de woningen in de aangrenzende bestemming "wonen" horen. Ten behoeve van de uitbouwen en overkappingen zijn bouwvoorschriften opgenomen, waaronder maatvoeringseisen ten behoeve van de horizontale diepte en de hoogte.

Overkappingen tot de voorste gevel en voor de voorste gevel van het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan bij de eindwoningen van de dubbele woningen aan de Barmelskamp aan beide zijden en de dubbele woningen aan westzijde van de Nieuwe Weide. Deze woningen zijn op de plankaart gemarkeerd met een sterretje, waaraan in de voorschriften van de bestemmingen "wonen" en "tuin" de specifieke regeling is gekoppeld. Dit betekent dus dat alleen deze woningen in aanmerking komen voor overkappingen tot de voorste gevel en voor de voorste gevel van het hoofdgebouw. Deze regeling is opgenomen om de gewenste beeldkwaliteit van deze straten te waarborgen.

bestemming "groen" (artikel 4)

Het aan te leggen groen binnen De Teuge 2 is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook de langzaamverkeerroute, alsmede de speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

bestemming "water" (artikel 5)

Door middel van deze bestemming wordt de in het plangebied voorkomende A-watergang planologisch geregeld.

bestemming "verkeer en verblijf" (artikel 6)

De bestemming verkeersdoeleinden is toegekend aan gronden die een functie hebben als verkeers- c.q. verblijfsgebied, en die ook als zodanig zijn ingericht. Het betreft in dit geval de ontsluitingswegen inclusief parkeervoorzieningen.

bestemming "openbaar nut" (artikel 7)

De in het plangebied voorkomende voorziening van openbaar nut is als zodanig bestemd.

dubbelbestemming "zone bescherming watergang" (artikel 8)

In het plan is één dubbelbestemming aangegeven. Een dubbelbestemming is een gebied waarvoor bijzondere, beperkende en/of aanvullende voorschriften gelden ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. Bepalingen in de dubbelbestemming gaan voor de voorschriften van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel vormt het feit dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

De gronden waaraan de dubbelbestemming "zone bescherming watergang" is toegekend betreft een zone langs de in het gebied voorkomende A-watergang. Dit om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken in verband met onder meer de doorstroming. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van het beheer en de bescherming van de watergang met en maximale hoogte van 3 m.

5 PROCEDURE

5.1 ALGEMEEN

In het moederplan is in artikel 10 lid 4 aangegeven dat bij het uitwerken de procedure die vervat is in afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht moet worden gevolgd. Verder is in het kader van de goedkeuring van het moederplan bepaald dat het uitwerkingsplan geen goedkeuring van de provincie behoeft. Daarnaast geldt voor een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening: burgemeester en wethouders zijn bevoegd te besluiten omtrent de vaststelling van het uitwerkingsplan.

5.2 ZIENSWIJZEN

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Voorschriften

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 begrippen

het plan

het uitwerkingsplan De Teuge 2 van de gemeente Zutphen, vervat in deze voorschriften en de kaart;

de plankkaart of kaart

de kaart als bedoeld in artikel 12 lid 1 onder b. van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, te weten de tekening met bijbehorende verklaring, nummer 11193e, waarop de bestemming van de in de plan begrepen gronden is aangewezen;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

overkapping

een bouwwerk dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2 BESTEMMINGEN

ARTIKEL 2 WONEN

2.1 *bestemmingsomschrijving*

- 2.1.1 De op de plankaart voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a woningen in de categorieën:
 - V vrijstaande woningen;
 - D dubbele woningen;
 - R rijwoningen;
 - G gestapelde woningen;waar deze op de plankaart zijn aangegeven;
 - b aan huis gebonden beroepen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.
- 2.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven aantal.
- 2.1.3 Het maximaal vloeroppervlak dat voor aan huis gebonden beroepen in gebruik mag zijn, is 33,3% van de vloeroppervlakte binnen de woning met een maximum van 50 m², mits de minimale vloeroppervlakte voor verblijfsruimten en gebruiksruimten ten behoeve van de woonfunctie aanwezig blijft.
- 2.1.4 Detailhandel is niet toegestaan.

2.2 *bouwvoorschriften*

- 2.2.1 Hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij woningen in de categorieën:
 - V aan twee zijden minimaal 3 m;
 - D aan één zijde minimaal 3 m;
 - c de goothoogte is maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - d de bouwhoogte is maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- 2.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel in als buiten het bouwvlak en dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw,
 - b de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is per hoofdgebouw maximaal 30 m²; mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c de goothoogte is maximaal 3 m;
 - d de hoogte is minimaal 2 m lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en maximaal 6 m.
- 2.2.3 Overkappingen mogen worden gebouwd zowel in als buiten het bouwvlak en dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat bij woningen in de categorie D op het bouwperceel dat als zodanig op de plankaart is aangeduid overkappingen tot vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 bedraagt;

- 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- 3 de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt.
- b de goothoogte is maximaal 3 m;
- c de hoogte is maximaal 2 m lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en maximaal 6 m.

2.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 3 TUIN

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 *bouwvoorschriften*

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a uitbouwen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel(s) bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte 3,5 m bedraagt;
- b overkappingen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen in de categorie D op het bouwperceel dat als zodanig op de plankaart is aangeduid, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt.

3.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 4 GROEN

4.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b fiets- en voetpaden;
 - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d speelvoorzieningen, daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangeduid;
 - e een inrit, daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangeduid;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en onbebouwde gronden.

4.2 *bouwvoorschriften*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

ARTIKEL 5 WATER

5.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

5.2 *bouwvoorschriften*

5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, is maximaal:

- a bruggen 2 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

ARTIKEL 6 VERKEER EN VERBLIJF

6.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "verkeer en verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en onbebouwde gronden.

6.2 *bouwvoorschriften*

- 6.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 6.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaan-
duiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, is maximaal:
 - a lichtmasten 6 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 7 OPENBAAR NUT

7.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "openbaar nut" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en onbebouwde gronden.

7.2 *bouwvoorschriften*

- 7.2.1 Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de bouwhoogte is maximaal 3 m.
- 7.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 m.

3 DUBBELBESTEMMINGEN

ARTIKEL 8 ZONE BESCHERMING WATERGANG

8.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "zone bescherming watergang" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de keur van het waterschap.

8.2 *bouwvoorschriften*

- 8.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 8.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 8.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 m.

8.3 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

8.4 *aanlegvergunning*

- 8.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a het vergraven, afgraven, ontgronden, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen, draineren en ophogen van gronden;
 - b het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen, waterpartijen;
 - e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 8.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 8.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 8.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

4 SLOTBEPALING

ARTIKEL 9 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

'voorschriften van het uitwerkingsplan 'De Teuge 2' van de gemeente Zutphen'.

Plankaart



Bestemmingsplan "De Teuge"
Uitwerking ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening
"De Teuge 2".

Zutphen, 27 september 2005

Burgemeester en wethouders van Zutphen,

Overwegende,

dat de raad bij besluit van 28 februari 2000 het bestemmingsplan "De Teuge" heeft vastgesteld, welk plan door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 26 september 2000 is goedgekeurd en daarmee rechtskracht heeft verkregen;

dat in dit moederplan onder artikel 5 een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO voor hen is opgenomen voor de 2^e fase van nieuwbouwwijk De Teuge;

dat een ontwerp-uitwerkingsplan met ingang van 30 juni 2005 gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen, waarvan vooraf publicatie heeft plaatsgevonden in de Zutphense Koerier, de Staatscourant en voorts mededeling is gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze;

dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerp-uitwerkingsplan daarover schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders;

dat over het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat is geconstateerd dat de plankaart een aantal ambtshalve wijzigingen behoeft;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n :

het uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO "De Teuge 2" (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen en wel op de volgende punten:

1. De gronden die in het vigerende bestemmingsplan De Teuge (vastgesteld op 28 februari 2000) de bestemming Verkeersdoeleinden 2 hebben, vallen niet onder de uit te werken bestemming, en zijn derhalve buiten het plangebied gelaten. Deze bestemming blijft overigens onverkort van kracht.

2. Een gedeelte van de gronden met de bestemming "openbaar nut", gelegen ten oosten van het bouwvlak en grenzend aan de kadastrale percelen 1274 en 1568 is gewijzigd in de bestemming "Wonen".
3. Drie bouwvlakken in de bestemming "Wonen, categorie R (rijwoningen)" voor wat betreft de gronden aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen aan de woonstraat Kanon zijn 0,6 m dieper geworden.
4. Het aantal woningen in het meest oostelijke bouwvlak met de bestemming "Wonen, categorie R" gelegen aan de woonstraat Kanon, aan de zuidzijde van het plangebied, tussen Kanon en Nieuwe Weide, is gewijzigd van 5 naar 6.
5. Het bedoelde bouwvlak onder 4 is verbreed in oostelijke richting.
6. Het aantal woningen in het bouwvlak met de bestemming "Wonen, categorie gestapelde woningen" gelegen in de zuidoosthoek van het plangebied aan de woonstraat Kanon, is gewijzigd van 5 naar 3 met een verkleining van dit bouwvlak.

overeenkomstig het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte exemplaar.

Burgemeester en wethouders van Zutphen,

De burgemeester,



De secretaris,






.....
.....
.....
.....
.....

datum: 27 november 2007

- op uw verzoek
- volgens afspraak
- wilt u hierover terugbellen
- naar aanleiding van uw brief/telefoon dd.
-

Met vriendelijke groet,

3/1 

VLAARDINGEN

BESTEMMINGEN

- W wonen
- V vrijstaande woningen
- D dubbele woningen
- R rijwielwoningen
- G gestapelde woningen

tuint

groen

water

verkeer en verblijf

openbaar nut

PUBLIEKSTELINGEN

Zone bescherming watergang

AANDUIDINGEN, SYMBOLEN EN OVERIGE

- Pfingrens
- Bestemmingsgrens
- Bouwgrens
- Geneesgrens
- Maximale goothoogte
- Maximale hoogte
- Aantal te bouwen woningen

★ Overstapting toegestaan als bedoeld in artikel 2.2.3 onder a en artikel 3.2.3 onder b

5 Speelvoorzieningen toegestaan als bedoeld in artikel 4.4.1 onder d

A Inruil toegestaan als bedoeld in artikel 4.4.1 onder e

Kadastrale gegevens



stedenbouwkundige plankaart

DE TEUGE 2

plankaart

schied : 1977
 datum : 13-09-2013
 ontwerp : 1977
 datum : 13-09-2013
 project nr. : 100-100-100
 projectie : 100-100-100
 schaal : 1:1000
 bestemmingsplan : 100-100-100
 kadastrale gegevens : 100-100-100

gemeente ZUTPHEN

