

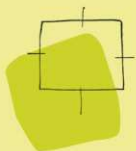
Bestemmingsplan Klarenbeek



gemeente voorst



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Klarenbeek

ONTWERP

Inhoud

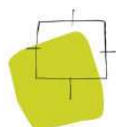
Toelichting

Regels

Verbeelding

14 december 2009

Projectnummer 254.00.07.10.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Het plangebied	10
1.3	Doel	11
1.4	Leeswijzer	12
2	De huidige situatie	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis	13
2.1.1	Het dorp Klarenbeek	13
2.1.2	Cultuurhistorie, landschap en natuur	14
2.2	De ruimtelijke structuur	16
2.3	De aanwezige functies	19
2.3.1	Wonen	19
2.3.2	Voorzieningen	20
2.3.3	Werken	20
2.3.4	Verkeer en vervoer	22
2.3.5	Groen en water	23
3	Beleidskader	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Ruimtelijk beleid	25
3.3	Volkshuisvestingsbeleid	26
3.4	Archeologie- en monumentenbeleid	27
3.5	Welstandbeleid	28
3.6	Milieubeleid	28
3.7	Groenbeleid	29
3.8	Waterbeleid	30
3.9	Verkeersbeleid	33
3.10	Voorzieningen	34
3.11	Economisch beleid	34
4	Beperkingen	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Milieu	36
4.2.1	Geluidhinder spoor- en wegverkeer	36
4.2.2	Lucht	38
4.2.3	Geur	39
4.2.4	Milieuzonering	40
4.2.5	Bodem	42
4.2.6	Externe veiligheid	43
4.3	Hoogspanningslijnen en straalpaden	44
4.4	Molenbiotoop	44

5	Planbeschrijving	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Leeswijzer	47
5.3	Uitgangspunten	47
5.4	Wonen	48
	5.4.1 Ontwikkelingen	48
	5.4.2 Beheersmaatregelen	49
	5.4.3 Nieuwe ontwikkelingen	51
5.5	Werken	54
	5.5.1 Ontwikkelingen	54
	5.5.2 Beheersmaatregelen	54
	5.5.3 Ontwikkelingsgerichte maatregelen	55
5.6	Voorzieningen	55
	5.6.1 Ontwikkelingen	55
	5.6.2 Beheersmaatregelen	56
	5.6.3 Nieuwe ontwikkelingen	57
5.7	Verkeer en vervoer	57
	5.7.1 Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	57
	5.7.2 Beheersmaatregelen	58
	5.7.3 Nieuwe ontwikkelingen	59
5.8	Openbare ruimte	59
	5.8.1 Ontwikkelingen	59
	5.8.2 Beheersmaatregelen	59
5.9	Watertoets	60
5.10	Archeologie	61
5.11	Ecologie	62
6	Juridische aspecten	65
6.1	Inleiding	65
6.2	Algemene uitgangspunten	66
6.3	Regels	67
6.4	Handhaving	69
7	Economische uitvoerbaarheid	71
8	Overleg en inspraak	73
8.1	Overleg	73
8.2	Vooroverleg Klarenbeeksbelang	73
8.3	Vooroverleg Commissie Ruimtelijke kwaliteit	74
8.4	Inspraak	76
8.5	Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan	77

Bijlagen

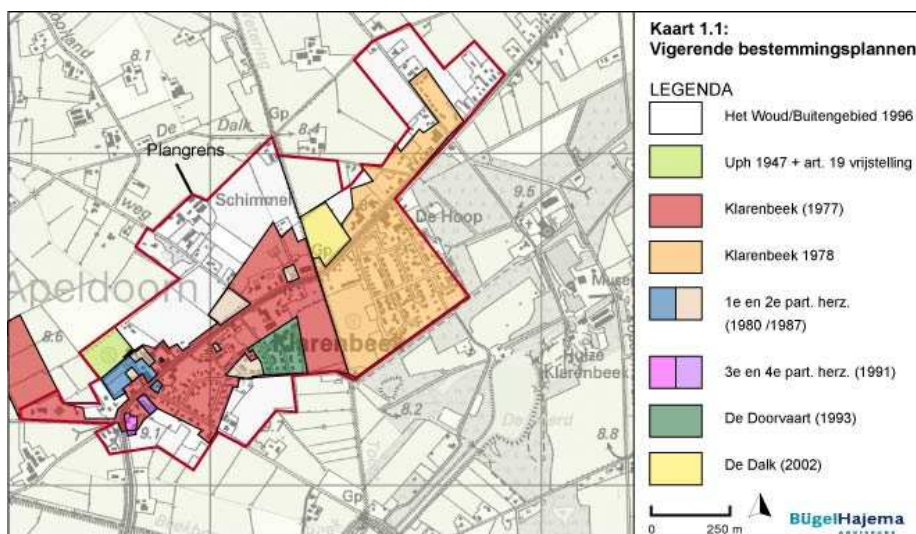
Inleiding

1.1

Aanleiding

In september 2003 is de integrale dorpsvisie Klarenbeek 2015 met de titel 'Klarenbeek; dorp met een hart!' uitgekomen. Deze visie heeft tot doel het stimuleren en op gang brengen van gewenste ontwikkelingen in het dorp tot 2015-2020. Dit betreft voor het merendeel ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woningbouw, een verplaatsing van de sportvelden, een nieuw dorpshart en een uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen sluiten niet aan bij het geldende recht in de bestaande bestemmingsplannen. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, moeten deze bestemmingsplannen worden herzien. Hierin voorziet het voorliggende intergemeentelijke bestemmingsplan Klarenbeek. Daarnaast zijn enkele ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen in afwijking van de dorpsvisie.

Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen dermate verouderd dat een actualisatie, met inachtneming van de actuele wet- en regelgeving en de huidige feitelijke situatie, wenselijk is. Met deze actualisatie wordt het mogelijk de planologische planregels te uniformeren (nu gelden binnen het dorp verschillende plannen met verschillende regelingen) en actueel te houden (een herziening binnen 10 jaar is juridische noodzaak). Dit komt uiteindelijk de inzichtelijkheid van het plan en de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor de burgers ten goede. Op kaart 1.1 is aangegeven welke plannen worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Klarenbeek.



Ten behoeve van het actualisatieproces van bestemmingsplannen binnen een gemeente, wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijke standaard. In deze standaard is vastgelegd op welke wijze verbeelding en regels worden georganiseerd en ingevuld. Beide gemeenten beschikken over een standaard die op punten ook afwijkend van elkaar is.

Gekozen is om voor het gehele dorp Klarenbeek één regeling op te nemen. Het bestemmingsplan Klarenbeek is daarmee een intergemeentelijk bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is gekozen voor een regeling die elementen bevat uit de standaarden van beide gemeenten.

De actualisering van de bestemmingsplannen wordt tevens aangegrepen om stap voor stap de bestemmingsplannen te digitaliseren. Met de digitalisering wordt de uitwisselbaarheid van plannen verbeterd en worden de raadpleegmogelijkheden binnen de gemeente en voor de burgers sterk vergroot. De digitalisering is tevens een wettelijke verplichting in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Kaart 1.2: Ligging Klarenbeek

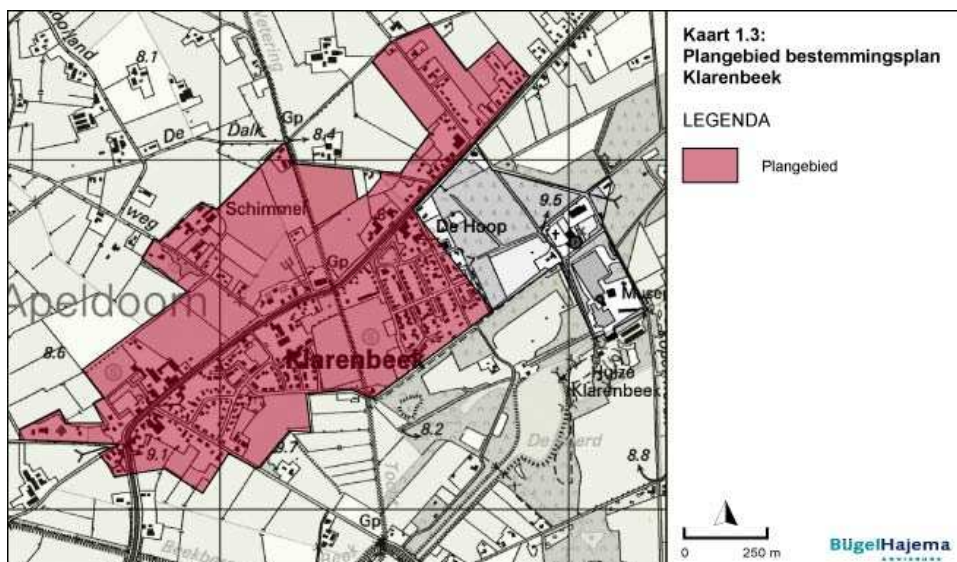
1.2

Het plangebied

Klarenbeek ligt op de grens van de Veluwe en de IJsselvallei in het zuidoosten van de gemeente Apeldoorn en het zuidwesten van de gemeente Voorst (zie kaart 1.2). Het dorp zelf telt 3.412 inwoners en ligt aan de Hoofdweg en Kla-

renbeekseweg tussen Wilp en Loenen. Klarenbeek grenst aan de zuid- en oostzijde aan het landgoed Klarenbeek en de Appensche Bossen. Hier loopt ook de Klarenbeek.

Het plangebied bestaat uit het dorp zoals dat in de dorpsvisie centraal staat. Dit betreft grotendeels het dorp tussen de Broekstraat en de Woudweg. Op kaart 1.3 is het plangebied weergegeven.



1.3

Doel

Het belangrijkste doel van het op te stellen bestemmingsplan Klarenbeek is het bieden van een actueel, helder en toegankelijk ruimtelijk kader. Een ruimtelijk kader ook dat ruimte biedt aan een aantal nieuwe ontwikkelingen, zoals voorgestaan in de dorpsvisie, maar dat ook gericht is op het behoud van bestaande kwaliteiten.

Het bestemmingsplan Klarenbeek toont dan ook twee gezichten. Aan de ene kant is het plan conserverend voor het merendeel van de bestaande bebouwing, terwijl het plan voor een aantal locaties in het dorp een ontwikkelend karakter toont. Hier zal afhankelijk van de mate van planontwikkeling een meer of minder gedetailleerde nieuwe bestemming worden gelegd.

Nieuwe ontwikkelingen die in het plan worden meegenomen zijn:

- de mogelijkheid om de sportvelden te transformeren in een woongebied;
- de verplaatsing van de sportvelden en tennisvereniging naar de nieuwe locatie ten noorden van de Klarenbeekseweg. Hier wordt ook een nieuwe sporthal en mogelijk een nieuwe brede school gevestigd;
- enkele inbreidingslocaties langs het lint (Klarenbeekseweg);
- ontwikkelingslocatie Hessenallee.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan Klarenbeek bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk twee wordt de bestaande situatie beschreven. Achtereenvolgens komen de ruimtelijke structuur, de cultuurgeschiedenis en de bestaande functies aan bod. Daarnaast wordt ingegaan op de aanwezige milieuaspecten;
- in hoofdstuk drie wordt een schets gegeven van het beleidskader voor het functioneren en de ontwikkeling van Klarenbeek;
- hoofdstuk vier geeft een overzicht van de beperkingen die er zijn op het gebied van milieu. Aan de orde komen zaken als water, geluidshinder, bodemkwaliteit en externe veiligheid;
- de planopzet wordt behandeld in hoofdstuk vijf. Hierin is de dorpsvisie vertaald in concrete bestemmingen voor aanwezige of te ontwikkelen functies. Aangegeven wordt welke ruimtelijke mogelijkheden aan bestaande functies wordt geboden en op welke wijze is omgegaan met nieuwe ontwikkelingen in het plan;
- in hoofdstuk zes worden kort de verschillende neergelegde bestemmingen en de juridische planopzet behandeld;
- vervolgens komt in hoofdstuk zeven de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- de toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk acht. Hierin staat het proces van inspraak en overleg centraal.



Welkom in Klarenbeek: dorp in het groen

De huidige situatie



2.1

Ontstaansgeschiedenis

2.1.1

Het dorp Klarenbeek

Circa 200 jaar geleden bestond het dorp Klarenbeek nog niet. Er bevonden zich hier hoofdzakelijk woeste gronden met veel bos en hei. Vanuit zowel Gietelo als Lieren en Oosterhuizen werd wel gesproken van het Achterveld. Elke inwoner had hier vrij het recht van vruchtgebruik op de gronden en was men in staat in één nacht een woning te bouwen waarvan rook uit de schoorsteen kwam, dan kon men zich er vrij vestigen. Er ontstond dan ook een min of meer clandestiene ontginningsnederzetting met wat keuterboerderijen. Pas met de verkaveling van de gronden vanaf 1845 neemt de agrarische bebouwing toe en komen er enkele grote boerderijen in het gebied, zoals 'De Zweep', 'De Dalk' en 'De Til'.

HET ACHTERVELD

Al voor deze tijd stond langs de Beekbergsche beek een kleine onderslagmolen (opgericht in 1732). Toen deze in het jaar 1764 in bezit kwam van de familie Krepel, werd de molen ingericht tot een pletterij van rood koper. Om de capaciteit te vergroten werd tegelijk de Beekbergsche Beek verlegd en opgehoogd, zodat een groter verval ontstond en dus meer waterkracht. Later werd hieraan een waterreservoir, 'de Wiert' toegevoegd. De katholieke familie Krepel bouwde woningen voor hun arbeiders en bouwden ook een kerk, een school en een eigen landhuis. De bedrijvigheid rondom de molen trok ook een molenaar, een bakker en een herberg aan. Deze konden zich niet op het landgoed van Krepel vestigen, maar deden dat langs de verharde weg van Deventer naar Arnhem, zodat hier geleidelijk bebouwingsclusters ontstonden.

KREPEL

De opkomst van de stoommachines verdrong de koperindustrie en toen vanaf 1868 'het Woud' werd gekapt, werd van de nood een deugd gemaakt door over te schakelen naar de productie van sigarenkisten. Later werd buitenlands hout aangevoerd wat onder andere tot de aanleg van het station bij Klarenbeek heeft geleid en een niet meer bestaand industriespoor door het bos naar het bedrijf.

VAN KOPER NAAR HOUT

Met deze nijverheid en de verdere ontginning van de woeste gronden (onder andere verkoop van gronden behorende bij Huize de Poll) groeit het dorp vanaf het begin van de 20e eeuw gestaag verder langs het lint dat de Hoofdweg en de Klarenbeekseweg vormen. In de naoorlogse perioden volgden, in zowel het

Voorster als Apeldoornse deel, planmatige uitbreidingen. Nu is nog altijd de houtfabriek een belangrijke werkgever in het dorp. Wel zijn daar de detailhandel en de horeca bijgekomen.



De Hoofdweg/Klarenbeekseweg vormt het ontginningslint van Klarenbeek

2.1.2

Cultuurhistorie, landschap en natuur

De cultuurhistorische elementen en waarden in Klarenbeek bevinden zich grotendeels in het landschap rondom het dorp en in mindere mate in het dorp zelf. Hoewel buiten het plangebied vallend, zal ook kort worden stilgestaan bij de cultuurhistorie van het omliggende landschap, aangezien het sfeerbepalend is voor het dorp zelf.

LANDSCHAP

Bij Klarenbeek is een duidelijke landschapsgrens te onderscheiden. Ten zuiden en oosten van het dorp ligt een landgoederenzone als onderdeel van een groot bosgebied en een beekdal. Ten westen en noorden van het dorp is sprake van een agrarisch ontginningslandschap.

Het uitgestrekte bosgebied van het Appensche Bos is nog een relict van de woeste bos- en heidegronden die eeuwenlang rondom Klarenbeek hebben gelegen. In het Appensche Bos zijn onder andere nog grafheuvels te vinden. Bijzonder is verder dat de Veluwsche Bandijk door het bos loopt tot aan boerderij De Havik. Dichter bij Klarenbeek is het bos gevormd tot een meer parkachtig gebied als onderdeel van het landgoed Klarenbeek. Door het landgoed loopt de Klarenbeek. Het westelijke deel, dat grenst aan het dorp, is bijzonder door het complex van molenvijver, watergangen en houtwallen. Centraal in het

landgoed ligt het Huis Klarenbeek (1848) met ten noorden daarvan de houtfabriek (deels uit 1895) en het historische bebouwingsensemble van kerk (1930), pastorie, school, hallehuisboerderij (1848) en voormalige hulppostkantoor (1907).

Het agrarische ontginningslandschap kenmerkt zich door verspreide bebouwing langs oudere en nieuwere ontginningswegen. In het laatste geval gaat het om lange rechte wegen. Het landschap wordt meer open verder van het dorp af. Vanuit het dorp wordt het zicht bepaald door open velden, hoge bomenlanen langs de wegen en incidenteel dichtere bosschages in het veld of rondom een erf. Aan de Dalk staat nog een achttiende eeuwse hardstenen grenspaal, die de grens van heerlijkheid 't Loo aangeeft.

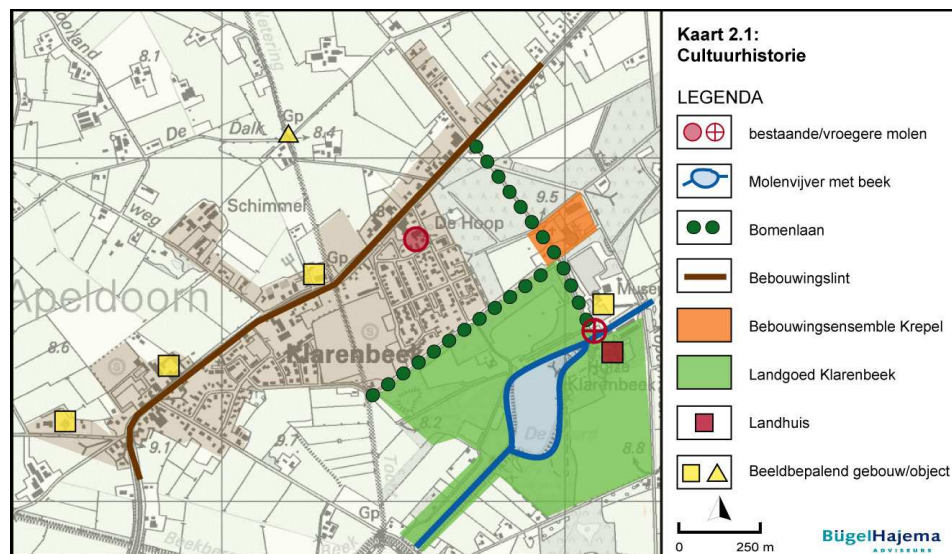
In het dorp is het bebouwingslint langs de Hoofdweg en de Klarenbeekseweg karakteristiek. Hier bestaat, vooral aan de noordzijde, nog de historische relatie tussen dorp en landelijk gebied. Een aantal beeldbepalende bouwwerken staat in het dorp, zoals korenmolen De Hoop (monument uit 1905) en de openbare lagere school met onderwijzerswoning (1900). Verder staat er een aantal karakteristieke woonhuizen uit het begin van de 20ste eeuw in het bebouwingslint. Aan de Klarenbeekseweg vormt de voormalige coöperatie 'Ons Belang' een markant herkenningspunt. Ten slotte bevat het dorp twee kerken, de Rooms Katholieke Kerk aan de Kerkweg en aan de Woudweg de karakteristieke Nederlands-hervormde kerk (monument).

DORP

De belangrijkste cultuurhistorische waarden binnen en grenzend aan het plangebied zijn het landgoed Klarenbeek¹, het fabriekscomplex van Krepel, korenmolen De Hoop, de Nederlands-hervormde kerk aan de Woudweg, de historische wegenstructuur met de Klarenbeekseweg/Hoofdweg en haaks daarop staande landwegen en het daaraan gelegen historische bebouwingslint. Dit lint kent een karakteristieke afwisseling van bebouwing, open ruimten en doorzichten. Enkele bouwwerken zijn beeldbepalend te noemen. Kaart 2.1 geeft deze waarden en elementen aan.

CULTUURHISTORISCHE
WAARDEN

¹ Waarop zich bevinden: Huize Klarenbeek, het complex van molenvijver en watergangen en het bebouwingscomplex rondom de RK kerk.



NATUUR

Aan de oostzijde van het dorp liggen bossen. Een groot deel hiervan is onderdeel van het landgoed Klarenbeek. Het betreft een minder grootschalig landschap, Het gebied heeft relatief een hoge landschappelijke waarde. Het gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur². Klarenbeek zelf ligt in het werkgebied van de Beekbergse Poort. In dit gebied staat de ruimtelijke en kwalitatieve verbetering van ecologie en natuur centraal.

2.2

De ruimtelijke structuur

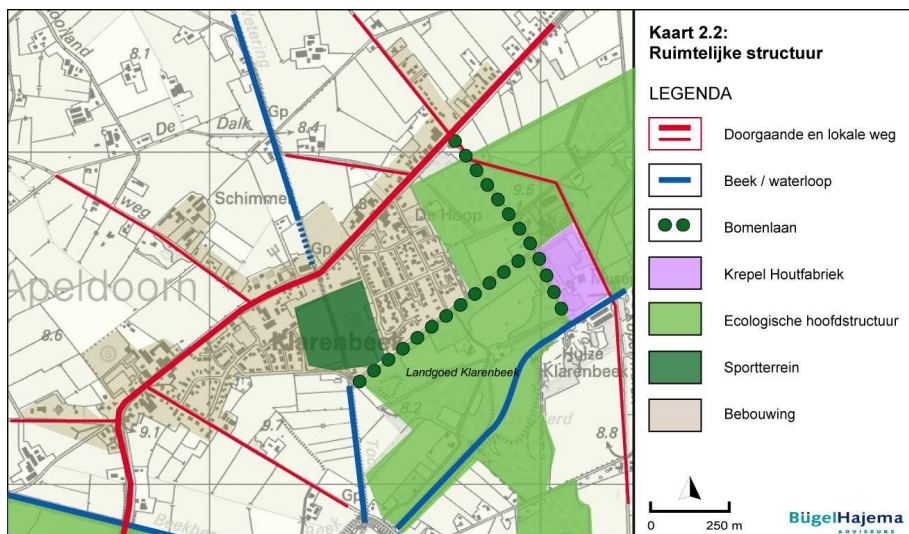
LIGGING EN RELATIES

Klarenbeek ligt enigszins afzijdig van het hoofdwegennetwerk. De N789 die dwars door het dorp loopt, verbindt het dorp met Loenen en Wilp. Richting Wilp sluit de N789 op 3 km van het dorp aan op de N345. Via de N345 zijn Zutphen, Apeldoorn en de rijksweg A1 goed te bereiken. Langs de N789 loopt een vrij liggend fietspad.

Het station Klarenbeek bevindt zich op ruim 1 km ten noordoosten van het dorp. Het station bevindt zich op de lijn Apeldoorn-Zutphen. De treinen rijden elk half uur.

Lokale en plattelandswegen kenmerken de verbindingen ten noorden en zuiden van het dorp. De Broekstraat loopt binnendoor naar De Kar en de Kopermolenweg richting Klein Amsterdam. De overige wegen hebben voornamelijk een ontsluitingsfunctie voor het buitengebied.

² Bron: kaartenatlas kernkwaliteiten EHS, www.gelderland.nl.



De ruimtelijke opbouw van Klarenbeek is helder (zie kaart 2.2). De in elkaars verlengde liggende Hoofdweg en Klarenbeekseweg vormen het bebouwingslint. Min of meer haaks hierop staan meerdere wegen en lanen richting het buitengebied. In de naoorlogse periode heeft ten zuiden van het bebouwingslint, zowel in het Voorster als Apeldoornse deel, een planmatige en gefaseerde uitbreiding plaatsgevonden. Deze uitbreidingen worden van elkaar gescheiden door een centraal in het dorp gelegen sportcomplex met voetbalvelden en een klein tennispark. Gezien deze ontwikkeling is van enige centrale kernvorming binnen het lint geen sprake. Recent heeft nieuwbouw plaatsgevonden op locatie De Dalk, waarmee ook aan de noordzijde van het lint een kleine planmatige uitbreiding is ontstaan.

RUIMTELIJKE OPBOUW

In het bebouwingslint is de bebouwing geleidelijk in de loop van de tijd ontstaan (organische ontwikkeling). Dit geldt ook voor de bebouwing aan de, haaks op het lint gelegen, (voormalige) landbouwwegen. De rooilijn verspringt hier en de bebouwing staat op onregelmatige afstand van elkaar, waardoor afwisselend sprake is van doorzichten richting het buitengebied.

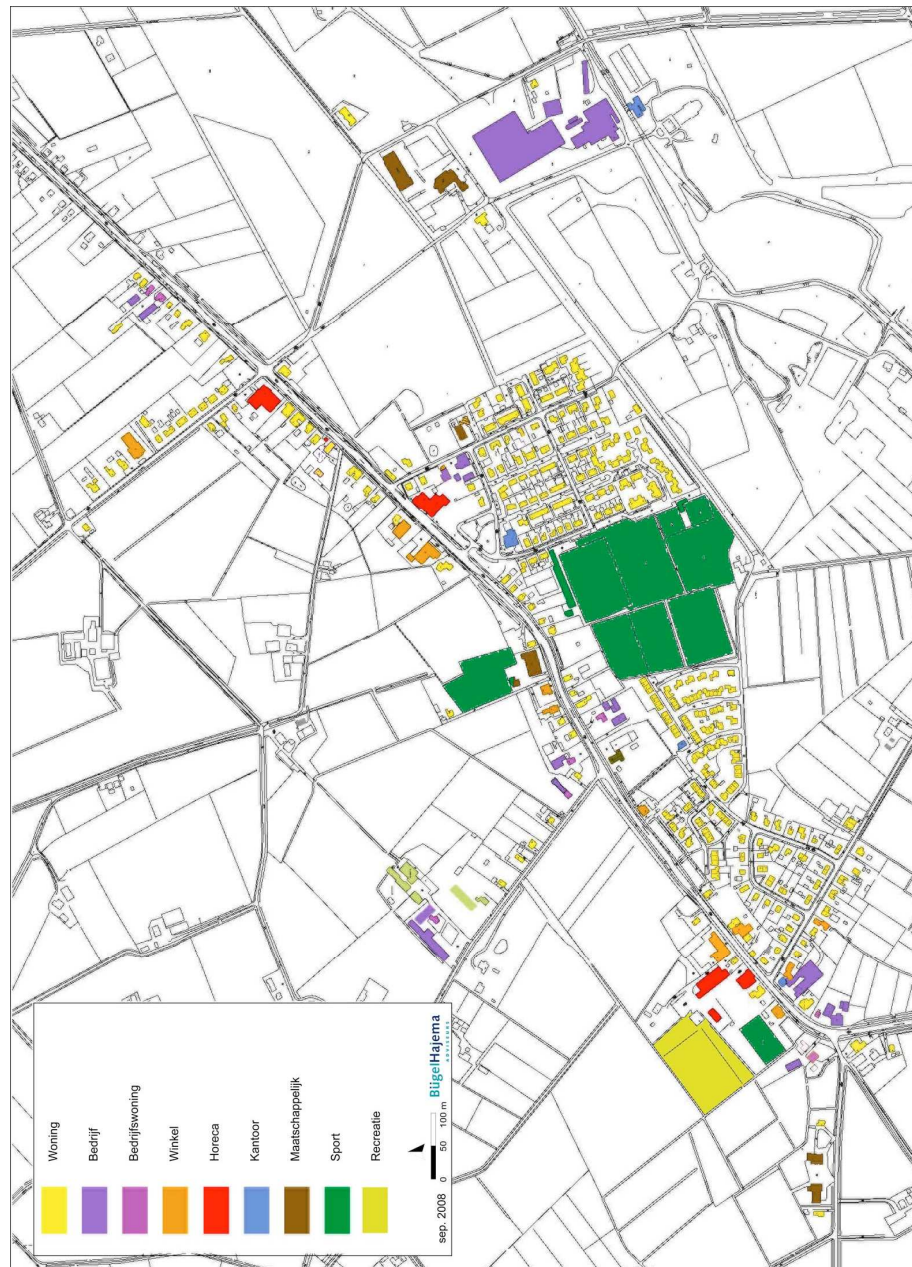
VERKAVELING

De naoorlogse uitbreidingen kennen een planmatige structuur. In het Voorster deel is sprake van een strokenverkaveling met grotendeels bebouwing uit de jaren vijftig en zestig. Rijtjeswoningen en halfvrijstaande woningen in een licht verspringende rooilijn bepalen hier het bebouwingsbeeld. Later is de wijk verder uitgebreid naar het zuiden met kleine woonerven.

In het Apeldoornse deel heeft de naoorlogse woonbuurt zich van west naar oost ontwikkeld. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw ontstond De Til. Vervolgens zijn de buurten De Zweep en De Doorvaart ontstaan in de jaren tachtig en negentig. De verkaveling is hier meer kleinschalig en minder rationeel van aard dan in het Voorster deel van het dorp. Ook hier staat de bebouwing wel in een duidelijk herkenbare rooilijn.

ORIËNTATIE

De belangrijkste oriëntatiepunten in Klarenbeek zijn korenmolens 'De Hoop' en de voormalige coöperatie 'Ons Belang'. Verder zijn met name de doorzichten vanuit het lint van belang voor de oriëntatie. Deze bevinden zich vooral aan de noordzijde, waar afwisselend doorzichten bestaan naar het agrarische gebied. Bij de Elsbosweg is de beleving van deze open ruimte zeer sterk. Aan de zuidzijde zijn de doorzichten vanuit het lint minder ver reikend, maar wel zeer kenmerkend. Dit betreft het zicht op de Krepellaan en de bosrand van het landgoed Klarenbeek. Ook vanaf de Hessenallee en vanuit de woonbuurten 'De Zweep' en 'De Til' bestaan fraaie doorzichten op dit landgoed.



Kaart 2.3: Functies binnen Klarenbeek

2.3

De aanwezige functies

Op kaart 2.3 zijn alle in het dorp voorkomende functies geïnventariseerd. Deze kaart vormt een belangrijke basis voor het vastleggen van de bestaande functies binnen het bestemmingsplan. In de volgende paragrafen worden de verschillende voorkomende functies nader beschreven.

2.3.1

Wonen

Klarenbeek is een levendig dorp met een sterk gemeenschapsgevoel en een hoge mate van zelforganisatie. Het dorp heeft tot op heden ook nog een redelijk voorzieningenniveau met winkels, basisscholen, kerken en sportvoorzieningen. Dit maakt dat de woonfunctie in het dorp een zeer belangrijke is, maar geen overheersende, zoals vaak het geval is in een kleine kern.

In totaal staan er 1.141 woningen in het dorp. Van deze woningen bestaat 70% uit koopwoningen en 30% uit sociale huurwoningen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. De huurwoningen zijn voornamelijk rijtjeswoningen, de koopwoningen grotendeels (half-)vrijstaande woningen. In 2004 is het nieuwbouwproject De Dalk opgeleverd. Op deze locatie zijn 24 nieuwe, voornamelijk halfvrijstaande, woningen gebouwd.

In 2007 is de locatie Plan Dijk opgeleverd. Op deze locatie is sprake van inbreiding via herontwikkeling. Het betreft het terrein van een voormalig landbouwmechanisatiebedrijf. De locatie omvat 23 woningen, waarvan 12 vrijstaande en vier woningen in de vorm van twee onder één kap. Daarnaast is een rijtje van drie multifunctionele huurwoningen en vier appartementen gerealiseerd.



Nieuwbouw op locatie "De Dalk"

2.3.2

Voorzieningen

SPORT- EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Klarenbeek kent de nodige sport- en recreatieve voorzieningen. Centraal in het dorp liggen de sportvelden van sportvereniging 'SC Klarenbeek'. Hieraan grenst tevens het kleine sportpark van de tennisvereniging 'De Zweepslag'. Achter restaurant 'De Nieuwe Zweep' is een kegelbaan en een klein tennispark gelegen. Ten noorden van het tennispark bevindt zich een verblijfsrecreatief terrein met 16 recreatiewoningen.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In Klarenbeek staan twee kerken en twee basisscholen (openbaar en katholiek). Aan de Woudweg is dorpshuis Ons Gebouw gelegen. Ook bevat het dorp het jongerencentrum Hulsbosch. Tegenover molen 'De Hoop' ligt een hertenkamp. Verder is een klein postagentschap in de hengelsportzaak aanwezig en is er een pinautomaat bij de bank.

MUSEUM

Buiten het plangebied is aan de Oude Broekstraat het Haardplatenmuseum Klarenbeek gelegen.

2.3.3

Werken

Klarenbeek is een bedrijvig dorp. Met name in het lint, maar ook incidenteel in de woonbuurten, is sprake van diverse bedrijfsmatige activiteiten.

DETAILHANDEL

In het lange bebouwingslint langs de Hoofdweg/Klarenbeekseweg komen de nodige detailhandelsvestigingen voor. Kleine concentraties doen zich voor tegenover het plantsoen in het Voorster deel en bij de Welkoop en de basis-

school in het Apeldoornse deel. Het dorp beschikt onder meer over een supermarkt, een slager en een bakker. Molen De Hoop herbergt een molenwinkel, terwijl nabij de molen een winkel staat met artikelen uit grootmoeders tijd.

Bedrijvigheid in het dorp bevindt zich voornamelijk in het bebouwingslint en bestaat uit een bestratingbedrijf, een bouwbedrijf, een installatiebedrijf, een autoreparatiebedrijf, een self-storage bedrijf en een schildersbedrijf. Bij de kruising met de Woudweg is een tankstation gelegen.

BEDRIJVEN

Er komen een aantal kantoren voor in Klarenbeek. Zo zijn er een aantal (kleinere) adviesbureaus. Verder heeft het bouwbedrijf Dijkhof een groot kantoor aan de Klarenbeekseweg.

KANTOREN

Klarenbeek is relatief goed voorzien van horecagelegenheden. In het dorp bevinden zich twee restaurants annex zalencentra en een zalencentrum.

HORECA

De aanwezige horeca faciliteert mede de recreanten die Klarenbeek aandoen. Het gaat dan vooral om dagjesmensen die wandelen en fietsen in Klarenbeek en omgeving. In het dorp zelf is bungalowpark Klein Zwitserland gelegen met 16 recreatiewoningen. Korenmolen De Hoop en het ernaast gelegen grootmoederswinkeltje zijn attracties binnen het dorp.

RECREATIE

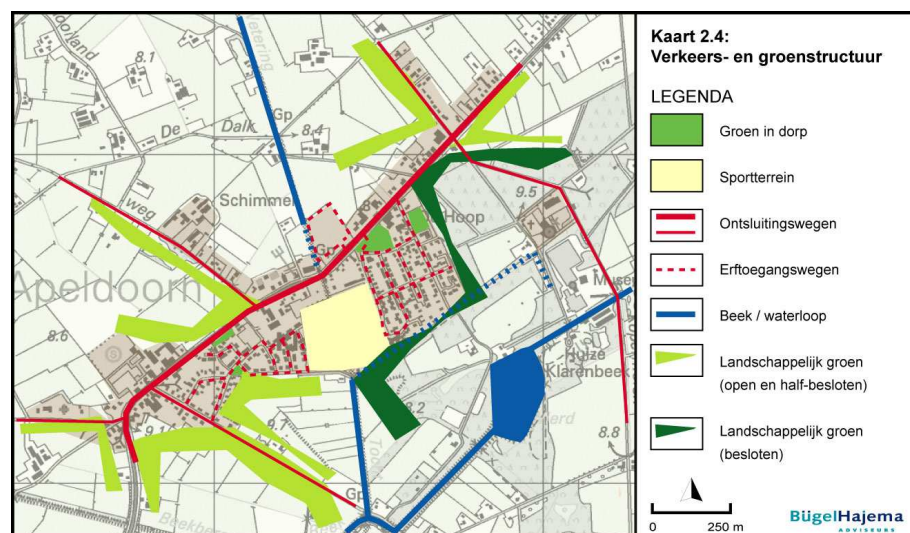


In het dorp bevindt zich een groot aanbod aan horeca en zaalverhuur

2.3.4

Verkeer en vervoer

AUTOVERKEER	Klarenbeek wordt ontsloten door de Hoofdweg/Klarenbeekseweg. Deze door- gaande route vormt een brede weg door het lint, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Minder druk zijn de haaks op deze weg staande door- gaande plattelandswegen, zoals de Elsbosweg, de Hessenallee, de Broekstraat en de Woudweg. In de woonbuurten is het autoverkeer grotendeels ondergeschikt aan de ver- blijfsfunctie. Zowel bestemmingsverkeer als sluipverkeer maakt gebruik van het wegennet binnen deze buurten (zie ook kaart 2.4).
PARKEREN	Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen erf, in de woonbuurten, maar ook langs de straat. Parkeerterreinen bevinden zich bij de supermarkt, de sport- velden en bij de drie zalencentra.
OPENBAAR VERVOER	Het openbaar vervoer in Klarenbeek bestaat uit het NS-station Klarenbeek, 1 km buiten het dorp. Verder is Klarenbeek bereikbaar met vraagafhankelijk collectief openbaar vervoer, zoals aangeboden door Regiotaxi Noord Veluwe en Taxibus Apeldoorn. Tevens rijdt er een stationsbus vanaf Klarenbeek naar Apeldoorn of Twello.
FIETS- EN VOETPADEN	Alleen langs de Hoofdweg/Klarenbeekseweg is sprake van een vrij liggend fietspad. De overige wegen in Klarenbeek worden gekenmerkt door het geza- menlijk gebruik door alle verkeersdeelnemers. In de woonbuurten is er wel sprake van voetpaden. Verder zijn er langzaam verkeersverbindingen vanuit Klarenbeek naar het landgoed Klarenbeek.



2.3.5

Groen en water

Klarenbeek is als dorp ruim van opzet en op veel plaatsen is vrij zicht op het buitengebied (zie kaart 2.4). Dat geeft het dorp als vanzelf een groen karakter. Vooral aan de zuid- en oostzijde van het dorp is het landschap lommerrijk. Belangrijke groene plekken binnen het dorp zijn het plantsoen aan de Sparrenweg, de Vlindertuin, de speelplaatsen De Doorvaart en De Zweep en het Hertenkamp aan de Molenweg.

In het plangebied bevindt zich een viertal bijzondere, beeldbepalende bomen. De bomen staan:

- op de hoek Klarenbeekseweg -Elsbosweg;
- aan de Hessenallee, nabij de T-splitsing met de Klarenbeekseweg;
- op de hoek Woudweg-Klarenbeekseweg;
- aan de Woudweg.

Het dorp Klarenbeek ligt op een dekzandrug, die tegelijk een waterscheiding vormt. Ten zuiden van de Hoofdweg/ Klarenbeekseweg stroomt al het water via de Tochtsloot en de Klarenbeek af naar Voorsterbeek en zo naar de IJssel. Ten noorden van deze weg stroomt het water onder meer via de Grote Wetering verder af naar het noorden om, via het Toevoerkanaal bij Terwolde, in de IJssel te stromen. Van het water is in het dorp zelf nauwelijks iets te merken. De genoemde watergangen liggen alle buiten de bebouwde kom.

WATER

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden in het kort de verschillende ruimtelijke beleidsvelden belicht. Het kan daarbij gaan om rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook om beleid van andere organisaties, zoals het waterschap.

3.2

Ruimtelijk beleid

In april 2004 is de Nota Ruimte (deel c) gepresenteerd. Met deze nota richt het Rijk haar prioriteiten met name op de belangrijkste stedelijke centra, die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Buiten de RHS wordt ingezet op een basiskwaliteit. Klarenbeek ligt buiten de RHS. Hier krijgen gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting. Het voorzien in de lokale behoeften, vormt het uitgangspunt met daarbij onder meer aandacht voor de 'watertoets', voor landschappelijke kwaliteit en voor het ruimtelijke ontwerp.

NOTA RUIMTE

In december 2004 is het nieuwe Ontwerp-Streekplan van de provincie Gelderland vastgesteld. De ondertitel geeft daarbij aan 'kansen voor de regio's'. Dit uit zich in de vertaling van de regionale visie van de Stedendriehoek in het streekplan. Als dorp in het middengebied van de Stedendriehoek, wordt voor Klarenbeek ingezet op het realiseren van de autonome woningbehoefte plus een deel van de regionale behoefte, voorzover deze 'landelijk en dorps wonen' betreft.

STREEKPLAN GELDERLAND

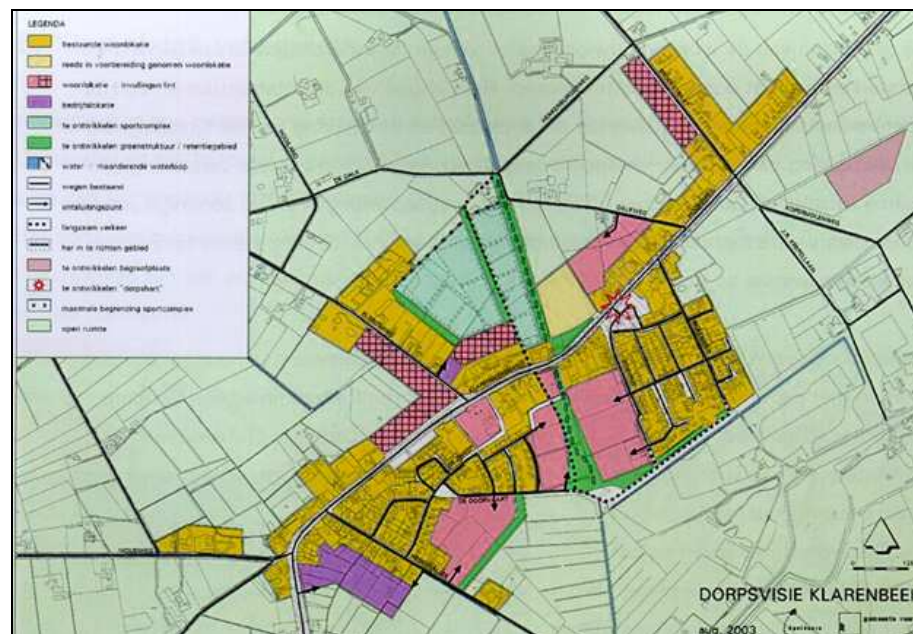
In Stedendriehoekverband is de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 opgesteld. Naast de nodige aandacht voor herstructurering en nieuwbouw in de steden, wordt ook ingezet op een woningbouwprogramma in de dorpen ten behoeve van het behoud en de versterking van de leefbaarheid. Uitbreidingen moeten vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk en ecologisch oogpunt verantwoord zijn. In een aantal dorpen binnen het bundelinggebied³ is ruimte voor extra groei bovenop de lokale behoeften. Het betreft daarbij uitbreidingen voor de langere termijn. Ook voor Klarenbeek is ruimte voor deze extra groei tot 2030.

REGIONALE STRUCTUURVISIE STEDENDRIEHOEK 2030

³ In het bundelinggebied valt vrijwel de gehele gemeente Voorst (uitgezonderd het noordelijke deel van de gemeente) en daarmee ook Klarenbeek.

De Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst is in januari 2005 vastgesteld. Deze toekomstvisie schetst de ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Voorst tot 2030. Uitgegaan wordt van een groei van de gemeente van 24.000 tot circa 27.000 inwoners. Daarmee levert de gemeente Voorst een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. In elke kern is daarbij ruimte voor de opvang van de lokale behoefte plus een deel extra groei. Klarenbeek wordt daarbij geschaard onder de middelgrote kernen. In deze kernen is een extra groei mogelijk in zowel woningbouw als bedrijvigheid. Tot 2020 baseert de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst zich daarbij op het programma, zoals dat is geformuleerd in de Integrale Dorpsvisie Klarenbeek 2015.

In september 2003 is de Integrale Dorpsvisie Klarenbeek 2015 vastgesteld. In deze dorpsvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015-2020 weergegeven (zie kaart 3.1). Kernpunten van de visie zijn behoud en versterking van de leefbaarheid en de sociale samenhang in het dorp. Voor dit doel is een uitbreiding van woon- en werkgebieden gewenst, evenals het komen tot een nieuw dorpshart met commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De verplaatsing van de sportvelden speelt een belangrijke rol in de visie. Juist ook om de twee dorps helften meer naar elkaar toe te laten groeien. Na de analyse van de haalbaarheid van de geschetste ontwikkelingen, vindt een verdere vertaling plaats in concrete projecten en in dit voorliggende bestemmingsplan.



Kaart 3.1: De Dorpsvisiekaart

3.3

Volkshuisvestingsbeleid

In de dorpsvisie is het kwantitatieve woningbouwprogramma van Klarenbeek bepaald op circa 220 woningen tot 2020. De gemeente Voorst heeft eind 2003

een Visie op wonen opgesteld, waarin het kwalitatieve woonprogramma is beschreven. Het in stand houden van het landelijke karakter, de ruimtelijke kwaliteit, een duurzame ontwikkeling en levensloopbestendig wonen, zijn belangrijke ambities ten aanzien van het wonen. Voorst hanteert daarnaast een kernhiërarchie. Klarenbeek valt daarbij onder de middelgrote dorpen waar een centrum-dorpswoonmilieu wordt voorgestaan.

Voor de Apeldoornse dorpen worden op het terrein van wonen en werken algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. Dit gemeentelijke beleidskader vormt een afzonderlijke beleidsnotitie. Sommige van de uitgangspunten behoeven een verdere uitwerking op dorpsniveau. Dit heeft plaatsgevonden in de Dorpsvisie van Klarenbeek.

WONEN EN WERKEN IN DE
APELDOORNSE DORPEN EN
BOUWINITIATIEVEN APEL-
DOORNSE DORPEN

3.4

Archeologie- en monumentenbeleid

In de Nota Belvédère maakt het Rijk zich sterk voor de cultuurhistorische waarden in een plaats of streek. Deze waarden dienen, meer dan in het verleden, richtinggevend te zijn voor de ruimtelijke inrichting. Dit geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor in de nota aangewezen gebieden en steden. Hier valt Klarenbeek niet onder.

NOTA BELVEDÈRE

De gemeente Voorst heeft in de periode 1999-2000 een cultuurhistorische inventarisatie laten uitvoeren door Landview. Hiermee is een gedetailleerd beeld ontstaan van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente, de aanwezige cultuurhistorische elementen en de belangrijkste archeologische vindplaatsen. Deze nota Cultuurhistorie in de gemeente Voorst beoordeelt alleen het Voorster deel van het dorp Klarenbeek.

ARCHEOLOGIE EN CUL-
TUURHISTORIE

Voor de gemeente Apeldoorn is de nota I-cultuur door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006. Kern van de nota is dat cultuurhistorie van essentieel belang is voor de identiteit van Apeldoorn. De kwaliteiten van de woonwijken, de binnenstad, de dorpen en het afwisselende buitengebied gelden als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie levert bouwstenen aan om ruimtelijke projecten mogelijk te maken met behoud van identiteit. Hiervoor wordt een cultuurhistorische analyse van een gebied gemaakt. Daarmee ontstaat inzicht in de aanwezige (boven- en ondergrondse) cultuurhistorische waarden. Naast het vastleggen van kennis over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur geeft de analyse aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen. Bij de nota horen een archeologische en een cultuurhistorische beleidskaart.

De archeologische beleidskaart doet op perceelsniveau een uitspraak over de trefkans van archeologische resten. De trefkans kent de gradaties hoog, gemiddelde en lage trefkans.

Op de cultuurhistorische beleidskaart staat de mate waarin de cultuurhistorische waarden een rol zullen spelen bij ruimtelijke plannen. De attentiewaarde

kent de gradaties hoge, gemiddelde en lage attentiewaarde. In de nota is vastgelegd dat gebieden met de hoogste cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan een beschermende regeling krijgen.

3.5

Welstandsbeleid

De gemeente Voorst heeft een welstandsnota opgesteld die per 1 juli 2004 van kracht is geworden. In deze welstandsnota wordt het bebouwingslint langs de Hoofdweg als waardevol gezien. Hier is een belangrijke taak voor het bestemmingsplan weggelegd om ligging, maat en schaal van de bebouwing vast te leggen. Dit vergroot de effectiviteit van de langs het lint te hanteren welstandstoetsing, die meer gedetailleerd ingaat op vormgeving en beeldkwaliteit van de bebouwing, met name langs het lint. Verder kent het bijzondere bebouwingsensemble rondom de rooms-katholieke kerk en pastorie in het landgoed Klarenbeek een meer gedetailleerde welstandstoetsing.

De welstandsnota van Apeldoorn is verder uitgewerkt in de tegelijk met dit bestemmingsplan opgestelde nota Gebiedsgerichte welstandsbeleid Klarenbeek. Ook hierin heeft de lintbebouwing de belangrijkste beeldbepalende waarde en kent deze een hoger welstandsniveau. De rest van het dorp valt binnen het welstandsthema 'Dorp' waar sprake is van een soepel welstandsniveau. De drie nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen het Apeldoornse deel van Klarenbeek vormen specifieke aandachtsgebieden wat betreft beeldkwaliteit.

3.6

Milieubeleid

APELDOORN

Algemeen milieubeleid van de Gemeente Apeldoorn wordt verwoord in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Apeldoorn hanteert een integraal duurzaamheidsbeleid vanuit de facetbenadering, dat wil zeggen dat duurzaamheid geen apart beleidsonderdeel is, maar zoveel mogelijk integraal is verweven in de verschillende beleidsonderwerpen. Daarnaast wordt een accent gelegd bij water- en energiebeleid.

Bovenstaand beleid wordt in samenhang met het beleid in de nota 'Apeldoorn Duurzaam, Zo doen wij dat hier' (gemeente Apeldoorn, 2001) verder ontwikkeld en toegepast. De nota Apeldoorn Duurzaam dient als een overkoepelend afwegings- en toetsingskader voor beleid op fysiek, economische en sociaal terrein. Deze belangen dienen volgens de nota verantwoord afgewogen te worden. De te beschermen en te versterken milieu- en natuurwaarden dienen daarbij als onderlegger. Centraal bij de afweging staat: ontplooiën ja, afweten nee.

Het ontplooiën heeft met name betrekking op de sociale dimensie van duurzame ontwikkeling: betrokkenheid, samenhang, meer en beter onderwijs en werk, respect voor elkaars cultuur.

Het afwentelen heeft vooral betrekking op de fysieke dimensie van duurzaamheid. Volgens het beleid dat is vastgelegd in de nota, krijgt fysieke duurzaamheid gestalte door de volgende drie dragende principes in praktijk te brengen:

- Groene Mal-filosofie (ruimte voor groen, zowel voor recreatie als ecologische kwaliteiten, door nieuwe groengebieden en herstel van beken en sprengen met natuurlijke oevers);
- verdichten en verdunnen (gebundelde verstedelijking met behoud van het groene karakter);
- de energieneutrale stad (concrete invulling van het uitgangspunt 'niet afwentelen'; centraal staan besparen, duurzame bronnen en efficiency).

Het milieubeleid op meer specifieke milieuaspecten als bodem, externe veiligheid, water en geluid is in aparte beleidsnota's verwoord.

Het gemeentelijk milieubeleid van Voorst omvat de taken die in het jaarlijks op te stellen MilieuUitvoeringsProgramma (MUP) staan beschreven. Het MUP is de basis voor de werkplanning van de medewerkers. Verantwoording voor de uitvoering van het gemeentelijk milieubeleid vindt plaats in het milieujaarverslag. In 2008 is een ambitieniveau ten aanzien van milieuzorg en duurzaamheid vastgesteld. Hierdoor kan in 2009 meer dan in het verleden aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen, klimaat en andere initiatieven met betrekking tot milieuzorg en duurzaamheid.

VOORST

3.7

Groenbeleid

In de notitie 'de groene mal van Apeldoorn' (november 2002) is de groene ambitie van Apeldoorn neergelegd. De Groene Mal is het groene kader waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen. De Groene Mal richt zich expliciet op zeven belangrijke groene structuren in Apeldoorn: beken en sprengen, Kanaalzone, lanen, parken, grote groengebieden, weteringen en groene wigen. Voor Klarenbeek zijn de Beekbergsche Beek/Klarenbeek, de laanstructuur langs de Klarenbeekseweg/Woudweg en de Grote Wetering in dit kader van belang. Daarvan is de Grote Wetering een concreet project waarbij de oevers worden aangepast volgens het model Kamsalamander.

DE GROENE MAL VAN
APELDOORN

In de visie 'Optimalisatie groenbeheer Gemeente Voorst (september 2006)' is het groenbeleid geformuleerd van de gemeente Voorst. In de gemeente Voorst is de landschappelijke ligging van het landschap van bepalende invloed geweest op het ontstaan van de dorpen en kernen. Bij nieuwe (her)inrichtingen van de openbare ruimte zijn de kenmerken van het omringende landschap bepalend voor de inrichting van de openbare ruimte. Er dient een duidelijke grens te zijn tussen particulier en openbaar groen waardoor illegaal gebruik

VOORST

van gemeentelijke groen wordt voorkomen. Bij nieuw te ontwikkelen locaties dient dan ook alleen structureel groen onderdeel uit te maken van het stedenbouwkundig ontwerp.

Het beleid van de gemeente Voorst is er verder op gericht aandacht te geven aan de overgangen van dorp naar landschap. Bij de ontwikkeling van woningbouw dient daarom aandacht te worden gegeven aan landschappelijke overgangen.

Klarenbeek ligt in het plangebied van het project Beekbergse Poort. De Beekbergse Poort is een uniek gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en hoge natuurwaarden. In delen ervan is de ruimtelijke inrichting verrommeld en komt een mindere waterkwaliteit voor. De verstedelijking dringt het gebied binnen en tast de landelijkheid aan en maakt het voor groene dragers, zoals landbouw, natuur en landgoederen, steeds moeilijker. Door aanleg van wegen en bebouwing ontstaan ook barrières. Dit leidt tot een versnippering van de groene gebieden en een steeds grotere afstand tussen de natuurgebieden onderling. Hierdoor zijn de verschillende landschapstypen steeds moeilijker van elkaar te onderscheiden. Verder is het noodzakelijk om de kwaliteit van bestaande natuurgebieden te verbeteren.

Het doel van het programma Beekbergse Poort is om te komen tot een ruimtelijke en kwalitatieve verbetering van het gebied door:

- het versterken van de ecologische variatie;
- het realiseren van ecologische verbindingzones;
- het verbeteren en ontwikkelen van kwelgebonden natuurwaarden.

3.8

Waterbeleid

Het belang van water als ordenend principe binnen de ruimtelijke planvorming neemt snel toe. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben in 2001 een startovereenkomst getekend met als doel de watersystemen op orde te krijgen en te houden. De startovereenkomst voorziet in de opstelling van regionale stroomgebiedvisies waarin het toekomstige waterbeheer in relatie tot de ruimtelijke ordening wordt aangegeven.

Als vervolg op het Integraal Waterbeheersplan Veluwe en Vallei, heeft het Waterschap Veluwe een nieuw Integraal Waterbeheersplan opgesteld. In het plan heeft het waterschap leidende principes geformuleerd voor het waterbeheer.

Dit zijn:

- watersysteembenadering:
per stroomgebied zal het waterschap aangeven welke mogelijkheden het watersysteem biedt aan diverse gebruiksvormen en wat de gevolgen zijn, indien voor een bepaalde vorm wordt gekozen;

- waterketenbenadering:
een optimale dimensionering van het geheel van rioleringssysteem, afvalwatertransportsysteem en zuiveringsinstallatie wordt nagestreefd, uitgaande van een brongerichte benadering (zoveel mogelijk water in het systeem houden); in bebouwd gebied komen watersysteem- en waterketenbenadering bij elkaar;
- veiligheid:
bescherming tegen hoog water en beperken van wateroverlast;
- water als mede ordenend principe in de ruimtelijke ordening:
studie naar geschikte en minder geschikte locaties voor verschillende vormen van grondgebruik (zie ook 'Blauwdruk');
- geen afwenteling;
- vasthouden, bergen en dan pas lozen van regenwater;
- schoon houden (van regenwater, grondwater en oppervlaktewater) in plaats van achteraf zuiveren;
- een optimale verdeling van water, maar niet tegen elke prijs;
- ecologisch gezonde water- en (natte) landnatuur; ook in de stad:
de omstandigheden voor plant en dier zijn zodanig dat ze er zich kunnen handhaven of na verstoring opnieuw kunnen vestigen; in stedelijke gebieden worden de watergangen waar mogelijk op een aantrekkelijke wijze ingericht en het beheer en onderhoud wordt mede afgestemd op de aanwezige natuurwaarden.

Specifiek ten aanzien van Klarenbeek is in het Waterplan 2005-2015 van de gemeente Apeldoorn het volgende aangegeven:

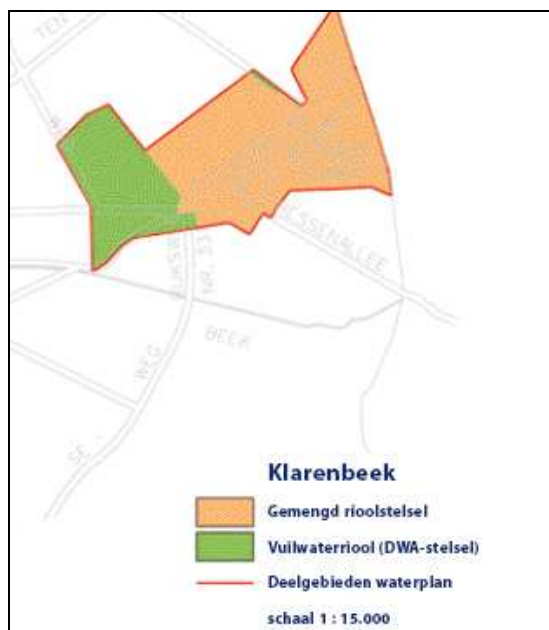
WATERPLAN 2005-2015
GEMEENTE APELDOORN

Water in de woonomgeving (onder andere beekzones) moet zo worden ontworpen, dat de veiligheid van spelende kinderen wordt gewaarborgd. De gemeente Voorst stuurt zodanig de ontwerpen aan dat een veilige inrichting van de woonomgeving ontstaat.

VEILIGHEID

Ook het afkoppelen van regenwater (verhard oppervlak) van het gemengd riool is van belang.

REGIONALE EN LOCALE
WATEROVERLAST



Ingezet wordt op het zo veel mogelijk infiltreren van regenwater met infiltratievoorziening (vasthouden), met overloop naar oppervlaktewater. Daar waar de grondwaterstand te hoog is of infiltreren om andere redenen niet mogelijk is, kan het regenwater via een greppel naar bestaande of herstelde beken worden gevoerd. Daar waar de beek een parkachtige, landelijke of dorps setting kent, wordt bij het beekherstel extra ruimte voor berging in het beekprofiel gecreëerd. Daar waar ruimte is, kan gedacht worden aan extra oppervlaktewater in de vorm van het herstel van wijerds. Het uitgangspunt is om een bui/gebeurtenis van eens per 10 jaar te kunnen verwerken zonder inundatie van wegen en woningen. Het noordelijk deel van Klarenbeek ligt in een Strategisch Actiegebied van het Waterhuishoudingsplan (WHP3), wat betekent dat voor 2009 2,5-5% van het verhard oppervlak moet zijn afgekoppeld en niet wordt aangekoppeld aan het gemengd riool (afhankelijk van de grondwatertrap). Voor het zuidelijk deel is dit 1-2,5%. De riolering en het gemaal van het waterschap moeten het afvalwater van het plangebied kunnen verwerken. In principe wordt 100% van het verhard oppervlak in nieuw stedelijk gebied niet aangesloten op de riolering. Alleen als afkoppelen niet mogelijk is of als afstromend water te vervuilend is wordt het afgevoerd naar de RWZI.

VOLKSGEZONDHEID

Hergebruik (grijs water) heeft geen voorkeur gezien het mogelijke risico voor de volksgezondheid. Daarnaast zijn de milieuvoordelen van grijs water gering in vergelijking tot de benodigde investeringen.

GRONDWATEROVERLAST

Grondwaterstandverlaging ten behoeve van het plan wordt voorkomen (door bijvoorbeeld kruipruimteeloos bouwen of ophogen). Ingrepen mogen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert. Daarnaast kan nuttig (her)gebruik "overlastwater" plaatsvinden voor klimatisering van gebouwen en het voeden van de beken en sprengen, wat weer leidt tot natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatieve beleving.

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit. Lozing van schoon (regen)water op oppervlaktewater is toegestaan. Wel kunnen er eisen worden gesteld aan de maximale afvoer. Speciale aandacht voor beschermingszones rond de HEN-wateren (15 m aan weerszijden van HEN, en 10 m rondom toestromende A-watergangen). Afgekoppeld regenwater mag in de sprengen worden gebracht (zie boven), mits dit niet tot aantasting van het ecosysteem leidt. Saneren (historische) waterbodemonverontreiniging.

OPPERVLAKTEWATER
KWALITEIT

Er worden maatregelen genomen om te zorgen dat het geïnfiltreerde regenwater het grondwater niet verontreinigt.

GRONDWATER KWALITEIT

Voor grondwateronttrekkingen geldt volgens WHP3 een stand-still beginsel.

VERDROGING

Het plan mag geen nadelige effecten hebben op waterafhankelijke natuur en moet bij voorkeur bijdragen aan het vergroten van de natuurwaarden. Bruggen en duikers migreerbaar maken voor flora en fauna.

NATTE NATUUR

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

DE WATERTOETS

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

3.9

Verkeersbeleid

Het verkeersbeleid is gericht op beheersing van de (auto)mobiliteit en verbetering van de leefbaarheid. Het autoverkeer wordt geconcentreerd op een beperkt aantal verkeersaders (50 km/h-wegen binnen de bebouwde kom en 120/100/80- km/h-wegen buiten de bebouwde kom). Daartussen ontstaan grote gebieden waar de verblijfsfunctie centraal staat. Deze verblijfsgebieden zijn 30 km/h-zones binnen de bebouwde kom en 60 km/h-zones buiten de bebouwde kom. De woonbuurten in Klarenbeek ten noorden en zuiden van de Hoofdweg/Klarenbeekseweg zijn 30 km/h-zones geworden. Buiten de bebouwde kom rond Klarenbeek zijn 60 km/h-zones aanwezig.

Door de provincie Gelderland is de Hoofdweg/Klarenbeekseweg door Klarenbeek (N789) aangemerkt als een weg met een toegangbiedende functie. De provincie heeft geen concrete plannen om het snelheidsregime van deze weg zowel buiten (80 km/h) als binnen (50 km/h) de bebouwde kom te wijzigen.

3.10

Voorzieningen

In de Dorpsvisie Klarenbeek wordt aangegeven dat zowel de gemeente Apeldoorn (Sociale Visie Apeldoorn) als de gemeente Voorst kiezen voor behoud van een minimaal basispakket aan voorzieningen. Het zal echter niet altijd mogelijk zijn om alle voorzieningen op korte afstand van de burger te behouden. Om toch een bepaald minimum niveau te kunnen handhaven zijn multifunctioneel gebruik en concentratie van voorzieningen belangrijk.

3.11

Economisch beleid

STRATEGISCH ECONOMISCH
BELEIDSVISIE

Hierin is de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van werken binnen de gemeente vastgelegd en voor de dorpen verder uitgewerkt in het beleidskader 'Wonen en Werken' in de dorpen. Voor Klarenbeek betekent dit dat bestaande bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden op de eigen kavel krijgen. Bedrijven die desondanks niet uit de voeten kunnen, moeten uitwijken naar een lokale bedrijvenstrip of bedrijventerrein elders in het landelijk of stedelijk gebied. Per dorp wordt gekeken of het wenselijk is een bedrijvenstrip te ontwikkelen (zie Dorpsvisie). In Klarenbeek is hiervoor aan de zuidrand een zoekgebied aangegeven. Voor een vrijkomende bedrijfslocatie wordt uitgegaan van vestiging van een ander bedrijf. Indien dit niet lukt, wordt nagegaan of de locatie zich leent voor een woonfunctie.

VISIE WONEN EN WERKEN
GEMEENTE VOORST

Uitgangspunt van deze visie is dat inbreiding boven uitbreiding staat. In het Voorster gedeelte van Klarenbeek worden verder geen nieuwe werklocaties voorzien.

B e p e r k i n g e n

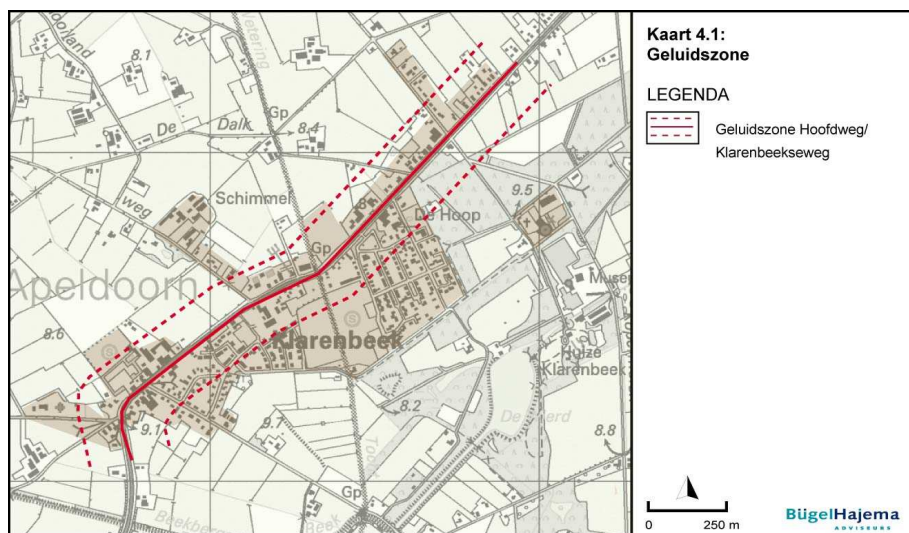
4

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden ruimtelijke randvoorwaarden en belemmeringen beschreven die voortkomen uit, met name, milieuhygiënische aspecten. Het betreft een algemene verkenning voor het gehele dorp. Waar deze aspecten leiden tot beperkingen bij de voorgestane ontwikkelingen in hoofdstuk 5, wordt tevens in dit hoofdstuk nader aangegeven hoe voorkomen wordt dat er sprake is van een milieuhygiënische belemmering.

In Klarenbeek is sprake van een menging van functies langs het lint en vrij homogene woonbuurten ten zuiden van het lint. De milieuaspecten ten aanzien van wonen, kunnen betrekking hebben op geluid, lucht, geur, bodem en externe veiligheid. Verder wordt aandacht geschonken aan de belangrijke routes ten aanzien van kabels, leidingen, straalpaden en de molenbiotop. Het geheel aan milieuaspecten en andere aandachtspunten staat weergegeven op de kaarten 4.1 en 4.2.



4.2

Milieu

4.2.1

Geluidhinder spoor- en wegverkeer

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Dit betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwbouw, moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen een zogenaamde geluidszone van een weg. Uitgangspunt is dat zich langs elke weg een geluidszone bevindt. Er is een aantal uitzonderingen (artikel 74 Wgh) waarin geen geluidszone geldt. Dit geldt voor wegen:

- die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- waarvan op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde
- geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

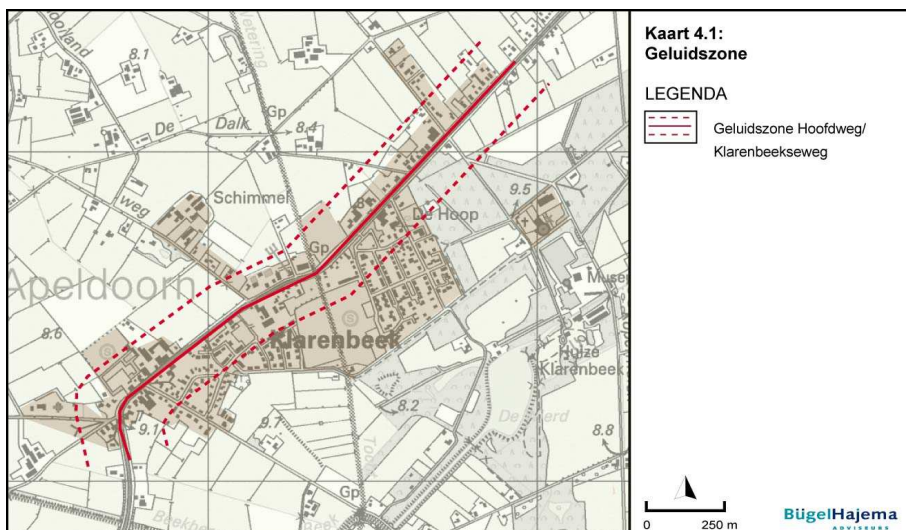
SITUATIE KLARENBEEK

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voor de volgende in of nabij het plangebied gelegen (spoor)wegen een geluidszone geldt van:

1. Hoofdweg/Klarenbeekseweg⁴ : 100 m;
2. Spoorbaan Apeldoorn-Zutphen : 100 m.

De zone rondom de spoorbaan is niet relevant, aangezien deze niet reikt tot aan het plangebied. Wel relevant is de geluidszone rondom de Hoofdweg/Klarenbeekseweg. Binnen deze zone zal akoestisch onderzoek dienen plaats te vinden als een bestemmingsplan wordt herzien en de bouw van woningen binnen de zone of de reconstructie van de weg mogelijk wordt gemaakt. Dit is in onderliggend bestemmingsplan het geval. Op kaart 4.1 staat de wettelijk vastgestelde geluidzone weergegeven.

⁴ Deze weg ligt in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied (definitie Wgh). Het is een weg met twee rijbanen en een verkeersintensiteit die lager is dan 5.000 motorvoertuigen per etmaal (3.230; meting maart 2003).



Woningbouwlocaties dorpsvisie

In het plan zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen die nog onvoldoende concreet zijn om bij recht op te nemen. Hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat om de locaties: woningbouw sportvelden, nieuwe sportvelden, Hessenallee en noordzijde supermarkt. Het is voor deze locaties ook in het kader van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk om met een geluidonderzoek de haalbaarheid van de ontwikkeling te toetsen.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in september 2009 (Schoonderbeek en Partners Advies, 28-09-2009, 09420 R01). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen op de nieuwe geluidsgevoelige gebouwen niet relevant zal zijn. Deze wegen zijn niet nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de locatie 'woningbouw sportvelden' ten gevolge van de Hoofdweg en binnen de locatie 'nieuwe sportvelden' ten gevolge van de Elsbosweg hoger kan zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager zal zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. In het geval op de mogelijke eerstelijns, geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, is het nodig hogere waarden vast te stellen. Eventuele maatregelen om op deze locaties de geluidbelasting te reduceren zijn niet reëel.

Woningbouwlocatie Hessenallee 9-23

De geluidsbelasting van het wegverkeer op de 18 nieuwe woningen aan de Hessenallee is onderzocht (Adviesburo Van der Boom, 24-09-2009, nr. 09-226). Dit onderzoek is toegevoegd aan het plan als bijlage.

Geconcludeerd wordt dat de woningbouwlocatie ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de Hessenallee en de Klarenbeekseweg. De geluidsbelasting van de Klarenbeekseweg ligt ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de Hessenallee ligt op de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden gevraagd. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet nodig.

Achter de Molen 6-10

Het geluidsonderzoek (Schoonderbeek en Partners Advies, 28-09-2009, 09420 R01) heeft voor deze locatie uitgewezen dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.

Hoofdweg tussen 60-62

Genoemd onderzoek (Schoonderbeek en Partners Advies, 28-09-2009, 09420 R01) wijst ook voor deze locatie uit dat de geluidsbelasting hoger kan zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager zal zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. In het geval op de mogelijke eerstelijn, geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, is het nodig hogere waarden vast te stellen. Eventuele maatregelen om op deze locaties de geluidbelasting te reduceren zijn niet reëel.

Nieuwbouwlocatie naast Klarenbeekseweg 106

Voor deze inbreidingslocatie is door Munsterhuis Geluidsadvies onderzoek gepleegd (28-10-2009, 09.0095). Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Klarenbeekseweg wordt overschreden. Hiervoor dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor maximaal 57 dB. Aanvullend onderzoek is nodig om de geluidwerende voorzieningen te bepalen die noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB in de verblijfsgebieden te kunnen voldoen.

4.2.2

L u c h t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

De nieuwe ontwikkelingen

SITUATIE KLARENBEEK

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen kan het luchtkwaliteitsonderzoek worden uitgevoerd op het moment dat het wijzigingsplan wordt opgesteld. Voor de wijzigingsbevoegdheden waarin de bouw van 1 of 4 woningen is opgenomen, is sprake van zodanig kleinschalige ingrepen dat hier geen gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten is.

Woningbouwlocatie Hessenallee 9-23

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 18 woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 126 ritten per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	126
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,33
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool, 03-08-2009

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.2.3

Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv is vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor het beoordelen van geur afkomstig van veehouderijen en vervangt alle eerdere geurwet- en regelgeving voor veehouderijen.

De Wgv kent standaardnormen, op basis hiervan kunnen geurcontouren worden gemaakt. Als daarbinnen beoogde woningbouwlocaties niet kunnen worden gerealiseerd, biedt de Wgv de mogelijkheid om afwijkende normen vast te stellen.

Op basis van een quickscan geur is gebleken dat voor de onderzochte Ontwikkelings- en ActualiseringsPlannen (AOP-kernen) binnen Voorst zowel voor de OAP nieuwbouwlocaties in Wilp-Achterhoek en De Vecht geen woningbouw mogelijk is zonder geurverordening. Mede op basis van geurvisies heeft de raad daarom in het kader van de Wgv de Geurverordening 2008 en de geurvisies Wilp-Achterhoek en De Vecht vastgesteld. In de toekomst moet blijken of voor andere ontwikkellocaties voor woningbouw of bedrijfsterreinen eveneens een geurverordening noodzakelijk is.

Het aantal activiteiten dat geuroverlast veroorzaakt, is binnen het dorp beperkt. Het gaat dan met name om de restaurants. Rondom deze activiteiten geldt een geurzone van 10 m.

4.2.4

Milieu zoning

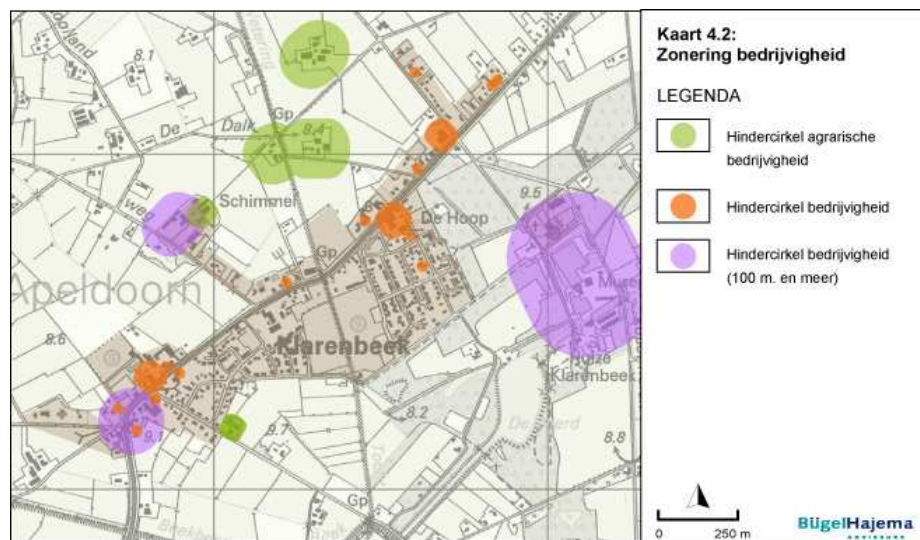
HINDERCIKELS

Klarenbeek is een dorp waar zowel wordt gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geheel herziene uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar hiermee is een 'rustig buitengebied'. Met name de planmatige uitbreidingen van Klarenbeek vallen binnen de typering 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is in Klarenbeek vooral aan te treffen langs de linten. De bebouwing langs de Klarenbeekseweg en de Hoofdweg wordt dan ook formeel aangewezen als 'gemengd gebied' in het kader van de milieuzonering (zie ook onderstaande kaart voor de locatie van het 'gemengd gebied').



4.2.5

Bodem

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 het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf 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.

Situatie Klarenbeek

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dient nog een bodemonderzoek plaats te vinden. Dit wordt uitgevoerd op het moment dat het wijzigingsplan wordt opgesteld.

Nieuwbouwlocatie Hesselallee 9-23

Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN 5725:2009) door Econsultancy (18-09-2009, rapportnummer: 09075708). Geconcludeerd wordt dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de onderzoekslocatie. Indien er

werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

4.2.6

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 (kunnen) meebrengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-tankstations, 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 Wm en de Wro 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^{-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.

De gemeenteraad van Apeldoorn heeft de Beleidsvisie externe veiligheid Apeldoorn vastgesteld op 10 juni 2008. Hierin zijn de uitgangspunten ten aanzien van het externe veiligheidsbeleid vastgelegd.

BELEIDSVISIE EXTERNE
VEILIGHEID APELDOORN

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Apeldoorn aanwezig zijn en hoe met deze toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

De gemeente Apeldoorn kent voor wat betreft het Besluit externe veiligheid inrichtingen 37 risicobronnen. Er is één knelpunt waarbij binnen de contour van het plaatsgebonden risico een kwetsbaar object is gelegen. Verder heeft Apeldoorn een beperkt aantal knelpunten met de personendichtheid in het invloedsgebied (groepsrisico) in de huidige situatie alsmede in de toekomstige (geprojecteerde) situatie.

Ten aanzien van transport over de weg, het spoor en de ondergrondse buisleidingen bestaan geen risicovolle aandachts- of knelpunten. Routing van gevaarlijke stoffen is in Apeldoorn niet nodig.

Insteek van beleid is dat het plaatsgebonden risico in bestaande situaties moet voldoen aan de wettelijke grenswaarden. Een toename van de personendichtheid is mogelijk tot één keer de oriëntatiewaarde.

Ten aanzien van nieuwe situaties is de vestiging van risicobronnen in woon- en gemengde gebieden niet toegestaan. De realisering van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van bestaande Externe Veiligheidsbron is alleen toegestaan voor beperkt kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risico 10-6-contour, mits gemotiveerd. Ook een toename tot één keer de oriëntatiewaarde is toegestaan, mits verantwoord.

SITUATIE KLARENBEEK

In de Beleidsvisie valt Klarenbeek grotendeels onder 'woongebied'. Alleen de buurt de Til heeft de aanduiding 'gemengd gebied' meegekregen. In het geval van nieuwe ontwikkelingen in het dorp dient het groepsrisico te worden berekend en verantwoord. Er zijn geen risicobronnen aanwezig in het dorp, wel kan sprake zijn van transporten van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg.

4.3

Hoogspanningslijnen en straalpaden

De hoogspanningslijnen lopen ten zuiden en ten noorden van Klarenbeek. De invloedssfeer raakt niet tot aan het plangebied. Dit geldt ook voor het ten zuiden van de rijksweg A1 gelegen straalpad⁵.

4.4

Molenbiotoop

Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening

Uit deze regeling en verordening volgt dat binnen de eerste 100 m rondom de molen geen bebouwing of beplanting mag worden gerealiseerd die hoger is dan

⁵ Bron: Streekplan Gelderland 1996, kaart 23.

de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (het verschil tussen de askophoogte en de lengte van één wiek).

Voor de omgeving van 100 tot 400 m rondom de molen wordt gewerkt met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$.

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = hoogte obstakel (op afstand x);

X = afstand obstakel tot molen;

n = 50 (geldt voor bebouwd gebied);

c = 0,2 (constante);

z = askophoogte (=20 m).

Binnen het plangebied ligt molen 'De Hoop'. Als gevolg hiervan moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop. Het gaat hier om een door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgestelde Gelderse Molenverordening (januari 1996) en de daaraan verbonden Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening (augustus 1996) om molens en hun windvang te beschermen.

De askophoogte van molen 'De Hoop' bedraagt 20 m.

Afstand tot molen	0-100 m	100 m	200 m	300 m	400 m
Maximaal toegestane hoogte	6 m	6 m	8 m	10 m	12 m

In de regels wordt de formule opgenomen om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen in de zone rond de molen. Tot 100 m rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten 6 m). Vanaf 100 m tot 400 m geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$ voor elke plek kan worden berekend. Voor reeds toegekende bouwpercelen waar sprake is van bestaande rechten wordt de doorwerking van de molenbiotoop uitgesloten. Op de verbeelding is de molenbiotoop als 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.

Woningbouwlocaties dorpsvisie

Concreet betekent de molenbiotoop voor de nieuwbouw op de sportvelden het volgende:

- de Bosweg ligt op 200 m van de molen;
- het tennispark en de gemeentegrens liggen op circa 300 m van de molen;
- dit betekent dat de nieuwbouw in het Voorster deel ten noorden van het huidige tennispark een maximale hoogte zal kennen tussen de 8 m en 10 m;
- nieuwbouw in het Apeldoornse deel en in het gebied op en ter hoogte van het huidige tennispark kan tussen de 10 m en 12 m hoog zijn.

Nieuwbouwontwikkelingen bij de locatie van basisschool De Dalk en bij de nieuwe sportvelden bevinden zich op een afstand van minstens 300 m van molen De Hoop. Hier kan dus minstens al 10 m hoog worden gebouwd.

Achter de Molen 6-10

Deze locatie ligt direct naast de molen. Hier geldt een maximum bouwhoogte van 6 m.

Hoofdweg tussen 60-62

Alleen het zuidwestelijke deel van deze locatie valt binnen de molenbiotoop. Dit leidt feitelijk niet tot een beperking van de bouwhoogte, omdat ingezet wordt op een maximum bouwhoogte van 9 meter. Deze is in relatie tot de molenbiotoop mogelijk.

De overige locaties vallen buiten de molenbiotoop en kennen in die zin dan ook geen beperkingen.

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door beide gemeenten voorgestane ruimtelijke beleid binnen het dorp centraal. Er is zowel sprake van een beheersgericht beleid ten aanzien van de bestaande bebouwing als van een ontwikkelingsgericht beleid. Verder wordt ingegaan op de relatie met een aantal relevante aspecten, zoals met de waterparagraaf.

5.2

Leeswijzer

Aan de hand van de belangrijkste beleidsvelden, zoals wonen en werken, wordt het in het bestemmingsplan voorgestane ruimtelijk beleid beschreven. De huidige situatie en het beleidskader, zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken, ligt hieraan ten grondslag. Gestart wordt met de uitgangspunten van het plan. Vervolgens wordt per beleidsthema stilgestaan bij een aantal nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen en/of ervaren knelpunten. Daarna wordt beschreven op welke wijze daar in dit bestemmingsplan mee wordt omgegaan. Dit kan door middel van kleinschalige oplossingen binnen de bestemming (beheersmaatregelen) of door de introductie van nieuwe of gewijzigde bestemmingen voor meer ingrijpende veranderingen.

5.3

Uitgangspunten

Klarenbeek is een levendig dorp binnen de gemeenten Voorst en Apeldoorn. Voor Klarenbeek is de grootste opgave voor de toekomst het leefbaar houden van het dorp. Hieraan draagt een prettig woon- en leefmilieu bij, waarin ruimte is voor het ontplooiën van particuliere initiatieven. Ook het bieden van groeimogelijkheden draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Nieuwe kleinschalige woongebieden en enige uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid zorgen voor een verjonging van de bevolking, houden het dorp levendig en dragen, hoewel in beperkte mate, bij aan het draagvlak binnen het dorp. Bovendien toont een zekere dynamiek aan dat het dorp niet is ingedut en binnen haar eigen schaal zoekt naar een evenwichtige en actieve leefgemeenschap.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande kwaliteiten in het dorp zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. Dit betreft met name de

kenmerkend van het historische bebouwingslint en de structuur van de ruim opgezette woonbuurten. Wel kan, waar mogelijk, ruimte worden geboden voor uitbreidingen en functieverbreiding of -wijziging. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunten hierbij zijn dat een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid in het dorp, dat er sprake is van een goede aansluiting op het bestaande dorp en dat de ontwikkeling landschappelijk een goede inpassing krijgt.

Verder is een algemeen uitgangspunt dat er voor het hele dorp voor elke bestemming een eenduidige en gelijke regeling komt. Gestreefd is naar een regelgeving die ruimte laat voor particulier initiatief, zonder de belangen van anderen te schaden en zonder gebruik van een omvangrijk ontheffingenregime. Kortom een duidelijke, eenduidige en hanteerbare bestemmingsplanregeling.

5.4

Wonen

5.4.1

Ontwikkelingen

De behoefte aan meer ruimte in de woning is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Dit heeft geresulteerd in verzoeken om de woning op enigerlei wijze te veranderen en/of te vergroten. Te denken valt aan dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Al dan niet met ontheffing zijn veel van deze verzoeken ingewilligd. Deze verzoeken maken duidelijk dat er behoefte bestaat aan meer woonruimte en woonkwaliteit.



Wonen in Klarenbeek



HET WONINGBOUWPRO-
GRAMMA

Tot 2020 is voor de opvang van de eigen woningbehoefte een woningbouwprogramma nodig van 170 woningen. Om ook een verjonging van het dorp mogelijk te maken en een (beperkte) taakstelling op zich te nemen in het regionale woningbouwprogramma, is er in de Dorpsvisie voor gekozen om 220 woningen te bouwen.

Het woningbouwprogramma is zodanig van opzet, dat in het dorp een meer evenwichtige woningvoorraad ontstaat. Dit betekent dat relatief meer wordt ingezet op woningen voor ouderen en jongeren, goedkope huurwoningen en

appartementen en betaalbare en dure koopwoningen. Door de verkoop van huurwoningen en vormen van maatschappelijk gebonden eigendom wordt verder invulling gegeven aan het meer evenwichtig, maar ook flexibel, houden van de woningmarkt.

De toenemende vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen vraagt niet alleen om levensloopbestendige woningen, maar ook om een flexibeler gebruik van zorgvoorzieningen. Waar mogelijk zal bij nieuwe ontwikkelingen hierop moeten worden ingespeeld.

WONEN EN ZORG

5.4.2

Beheersmaatregelen

Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten van bebouwing in het algemeen en van woongebouwen in het bijzonder, worden in het bestemmingsplan de volgende zaken geregeld:

ALGEMEEN

- de maatvoering van het bouwvlak;
- de maatvoering en de plaatsing van bijgebouwen;
- de bouw- en goothoogte.

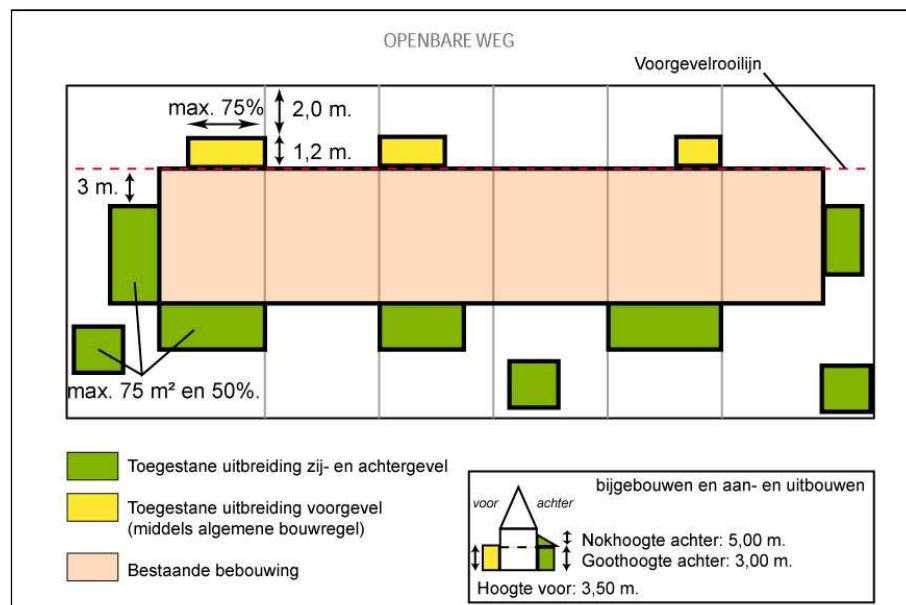
Deze sluiten overigens hoofdzakelijk aan bij de bestaande omvang van de bebouwing. Dat wil zeggen dat binnen een bouwblok en woonbuurt wordt gestreefd naar een samenhangende stedenbouwkundige situatie.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het verkrijgen van gelijke en waar mogelijk ruimere mogelijkheden voor woningwijzigingen. De belangrijkste wijzigingen betreffen het gebruik en uitbreiding van de woning en de bouw van bijgebouwen. Deze uitbreidingen kunnen aan de voor-, achter- en zijgevel plaatsvinden (zie kaart 5.1).

WONINGWIJZIGINGEN

Algemeen uitgangspunt bij woningwijzigingen is dat geen verschil wordt gemaakt tussen huur- en koopwoningen, ook al zullen wijzigingen bij het eerste type woningen minder geregeld voorkomen. Er is gestreefd naar een eenduidige wijzigingsregeling voor het gehele plangebied.

Het hoofdgebouw is op de plankaart aangegeven door een bouwvlak. Dit bouwvlak kent een maximale diepte van 10 m bij rijwoningen. Voor halfvrijstaande woningen geldt een bouwdiepte van 12 m en voor vrijstaande woningen van 15 m. Dit betekent dat over deze hele diepte het hoofdgebouw ten volle mag worden uitgebouwd.



Kaart 5.1: Mogelijke uitbreidingen aan hoofdgebouw

De zij- en achtergevel zijn de minst zichtbare gevels van een woning. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid bij recht hier aan- en uitbouwen te realiseren. Aan de achtergevel wordt een uitbreiding toegestaan over de volle breedte van de achtergevel. De diepte van de aan- of uitbouw aan de achtergevel is vrij, maar in totaal mag het bebouwde oppervlak van aan-, uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen op het achter- en zijerf niet meer bedragen dan 75 m² tot een maximum van 50% van de oppervlakte van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 5 m.

De voorgevel is in vrijwel alle gevallen een gevel die vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Deze zichtbaarheid maakt dat met eventuele uitbreidingen zorgvuldig moet worden omgegaan. Voorkomen moet worden dat een onrustig gevelbeeld ontstaat, of dat een karakteristieke rooilijn wordt doorbroken. Uitbreidingen aan de voorgevel zijn dan ook aan meer stringente voorwaarden gebonden. Er mag tot een diepte van 1,20 m worden uitgebouwd, mits een afstand van minimaal 2,0 m tot de aan de weg gelegen perceelsgrens wordt aangehouden. In de breedte mag over maximaal 75% van de voorgevel worden aangebouwd. De hoogte bedraagt maximaal 3.50 m.

AANTAL WONINGEN

De opgenomen bouwvlakken in het bestemmingsplan leggen het bestaande aantal woningen vast. Waar sprake is van nieuwbouw wordt het aantal te bouwen woningen aangegeven.

AFDEKKINGSBEPALING

De planregels bevatten een regeling voor de afdekking van gebouwen. De regeling heeft tot doel om de afdekking van een gebouw ten opzichte van de onderliggende gevel terugliggend te laten uitvoeren en tevens maximale flexibiliteit te bieden. De bepaling gaat uit van een op de plankaart aangegeven goothoogte. de goothoogte is het meetpunt voor de afdekbepaling. De

afdekbepaling houdt in dat daar waar op de kaart een goothoogtemaat staat aangegeven, vanaf die hoogte onder een hoek van 60 graden een (denkbeeldige) grenslijn geldt, waarbinnen de afdekking van een gebouw moet blijven. Binnen die lijn is de vorm van de afdekking, vanuit de bestemmingsregeling gezien, vrij en wordt de maximale hoogte van de afdekking begrensd door de in het bestemmingsplan opgenomen (nok)hoogtemaat. De afdekbepaling staat het wel toe dat ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en kleine dakkapellen, de grenslijn overschrijden.

5.4.3

Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijke ontwikkelingen van de komende 10 jaar (tot circa 2019). Daarmee zal het bestemmingsplan de ontwikkeling van een groot aantal van de tot 2030 voorziene 220 woningen mogelijk dienen te maken.

Daartoe is in de Dorpsvisie Klarenbeek een aantal ruimtelijke bouwstenen aangedragen. Naast de al opgeleverde nieuwbouwlocaties De Dalk met 24 woningen en Dijk met 23 woningen gaat het om de volgende bouwstenen:

Woningbouw sportvelden

De nieuwe woningbouwlocatie van Klarenbeek betreft de sportvelden van de SC Klarenbeek. Hier zullen maximaal 136 woningen worden gebouwd. Daarmee worden beide dorpsdelen meer met elkaar verbonden. Centraal in het gebied komt een groene ruimte te liggen in combinatie met infiltratiemogelijkheden. Er is sprake van een dubbele ontsluiting, zowel vanuit de Voorsterzijde als de Apeldoornse zijde. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur.

In het bestemmingsplan is deze nieuwe woningbouwlocatie opgenomen als wijzigingsgebied (Wro-zone-wijzigingsgebied 1). Dit omdat het definitieve ontwerp nog niet duidelijk is. In artikel 23 worden de belangrijkste randvoorwaarden aangegeven ten behoeve van de functiewijziging. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

De nieuwe sportvelden

Ten noorden van de Klarenbeekseweg en basisschool De Dalk worden de nieuwe sportvelden aangelegd (zie paragraaf 5.6). Deze sportvelden waren in de dorpsvisie nog geheel voorzien op Apeldoorns grondgebied, maar komen nu ook gedeeltelijk op Voorster grondgebied te liggen.

Verder vindt er wellicht nieuwbouw plaats ten behoeve van de twee basisscholen in het dorp. Daarmee zouden de huidige twee schoolgebouwen in Klarenbeek worden vervangen. De locatie van de nieuwe school en de inrichting van het terrein dienen nog nader te worden ontworpen. Wel is duidelijk dat dit bij de nieuwe sportvelden en sporthal zal zijn.

Basisschool De Dalk komt dan leeg te staan. Dit biedt de ruimte om op deze locatie een bundeling van functies met woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld woon-werkeenheden).

Ook de Kopermolen zal leeg komen te staan bij de ontwikkelingen van de sportvelden.

In het bestemmingsplan zijn de nieuwe sportvelden opgenomen als wijzigingsgebied (Wro-zone-wijzigingsgebied 2). Dit omdat het definitieve ontwerp nog niet duidelijk is. Zowel de sportvelden, de sporthal als de nieuwe basisschool krijgen een plaats in het wijzigingsgebied. In artikel 23 worden de randvoorwaarden voor de functiewijziging aangegeven. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

De Hessenallee

Deze locatie ligt aan de zuidkant van het dorp langs de Hessenallee. Hier kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 60 woningen worden gebouwd. Naast eengezinswoningen is het hier ook mogelijk om meergezinswoningen te bouwen tot een hoogte van maximaal 15 m. Dit nieuwe woongebied wordt aan de zijde van het landgoed Klarenbeek afgerond met een groene zone, zoals ook in de Dorpsvisie Klarenbeek is opgenomen. Wat betreft fasering wordt hier pas aan nieuwbouw gedacht na realisering van nieuwbouw op de bestaande sportvelden. Het gebied is in het bestemmingsplan opgenomen als (Wro-zone-wijzigingsgebied 4). In artikel 23 worden de randvoorwaarden voor de functiewijziging aangegeven. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

Locatie ten noorden van de supermarkt en Pijnappel mode

In de dorpsvisie is deze locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Net als de Hessenallee vindt de ontwikkeling van deze locatie in de tijd gezien plaats na de ontwikkeling van de sportveldenlocatie. Middels een functiewijziging kunnen hier maximaal 35 woningen worden gebouwd. Daarnaast is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Een mogelijke ontwikkeling tot dorpshart blijft zo mogelijk. Het gebied is in het bestemmingsplan opgenomen als (Wro-zone-wijzigingsgebied 3). In artikel 23 worden de belangrijkste randvoorwaarden aangegeven ten behoeve van de functiewijziging. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid en de molenbiotoop.

Inbreidingen

Met inbreiding gaat het om het woningbouwontwikkelingen binnen het bestaand bebouwd gebied. Veelal betreft het 1 of 2 woningen. In enkele gevallen meer in relatie tot een herstructurering (sloop en nieuwbouw). Belangrijk stedenbouwkundig en architectonisch uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing aansluiting zoekt bij de bestaande bebouwing/omgeving.

In het bestemmingsplan zijn enkele concrete bouwinitiatieven aan de linten opgenomen. Zo zijn vier kleinschalige inbreidingen bij recht opgenomen. In het lint gaat het om de bouw van twee woningen naast Welkoop en het slopen van het pand Klarenbeekseweg 120 met hiervoor in de plaats twee vervangende woningen. Bij de voormalige boerderij aan De Dalk 8 zijn twee woningen toegevoegd. Niet in het lint, maar wel een woningtoevoeging vindt plaats langs de

Til waar op een ruime kavel één woning wordt toegevoegd.

Een wat grootschaligere toevoeging betreft de bouw van 18 nieuwe woningen in het kader van de herstructurering van de woningen aan de Hessenallee 9-23. Het gaat om 12 eengezinswoningen en zes meergezinsstarterswoningen. Hiermee worden acht bestaande woningen vervangen.

Daarnaast zijn voor een drietal kleinschalige ontwikkelingen nog wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

Achter de Molen 6-10

Dit betreft het voormalige Groene Kruisgebouw. Voor dit gebouw wordt gedacht aan sloop en nieuwbouw waarbij woningen voor starters worden teruggebouwd, maar er wordt ook gedacht aan de vestiging van een klein gezondheidscentrum met huisarts en fysiotherapeut. De plannen zijn nog niet concreet, zodat in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie is opgenomen. Er kan worden gewijzigd naar een woonfunctie (maximaal 6 woningen) en/of naar maatschappelijk ten behoeve van het verruimen van het bouwvlak. Het naastgelegen groengebied valt binnen het wijzigingsgebied. Gebouwd kan worden tot een maximale hoogte van 6 m gezien de nabijheid van de molen. In artikel 23 worden de randvoorwaarden voor de functiewijziging aangegeven. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

Locatie tussen Hoofdweg 60 en 62

Op deze locatie is de bouw van 1 woning voorzien. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De woning dient in vorm en massa aan te sluiten bij de omliggende woonbebouwing. In artikel 23 worden de randvoorwaarden voor de functiewijziging aangegeven. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

Klarenbeekseweg 106

Ook voor deze locatie is de bouw van 1 woning voorzien. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De woning dient in vorm en massa aan te sluiten bij de omliggende woonbebouwing. In artikel 23 worden de randvoorwaarden voor de functiewijziging aangegeven. Daartoe behoren ook de benodigde onderzoeken in het kader van de uitvoerbaarheid.

Niet opgenomen in het bestemmingsplan

Niet opgenomen is de in de toekomst voorziene herontwikkeling van café-restaurant Dennenlust. Hier gaat het om de realisatie van 12 zorgwoningen en vier vrije sectorwoningen. De planvorming is nog niet ver genoeg gevorderd, dat opname in het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5

Werken

5.5.1

Ontwikkelingen

BEDRIJVGHEID	Voor de leefbaarheid van het dorp is het van belang dat bedrijven en bedrijfjes, die nu in het dorp zitten, ook kunnen blijven. Er zal dan ruimte moeten zijn voor de bedrijven, zowel wat betreft uitbreiding, als wat betreft nieuwvestiging.
WINKELS	Ook de winkels zijn van groot belang voor de leefbaarheid in het dorp. Uit een in 2001 uitgevoerd koopstroomonderzoek blijkt dat het niet rendabel is om te investeren in nieuwe winkels. In het algemeen vormt het draagvlak van de winkels in Klarenbeek een probleem.
BEROEP AAN HUIS	In de maatschappij is een trend waarneembaar in het starten van eigen ondernemingen aan huis. Woonwijken kunnen zo een belangrijke broedplaats worden voor startende bedrijvigheid. Hoewel (nog) gering in aantal, gaan ook steeds meer mensen thuiswerken. Deze ontwikkelingen stellen nadere eisen aan de woning. De beschikbare ruimte, de lichtinval en de inrichtingsmogelijkheden gaan een belangrijke rol spelen. Niet alleen heeft het werken aan huis gevolgen voor de woning, maar ook voor de woonomgeving. Binnen een woonwijk worden deze gevolgen al gauw gezien als overlast, zoals het aantrekken van extra verkeer en het ontstaan van geluidsoverlast. Aan de andere kant kunnen met wonen verenigbare functies een bijdrage leveren aan de levendigheid en de sociale controle in een wijk.

5.5.2

Beheersmaatregelen

BEDRIJVGHEID	In Klarenbeek is geen plaats voor sterk milieuhinderlijke bedrijvigheid (categorie 3 of hoger). Waar sprake is van het verplaatsen of beëindigen van bedrijvigheid, is plaats voor een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2. Was het voorgaande bedrijf van een hogere categorie, dan is binnen die categorie alleen ruimte voor eenzelfde type bedrijf. Bestaande bedrijvigheid zal, waar mogelijk, beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven op de bestaande kavel. Dit binnen de ruimtelijke en milieuhygiënische mogelijkheden
BEROEP AAN HUIS	In het bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de toenemende wens voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Wel zal deze werkfunctie ondergeschikt dienen te blijven aan de woonfunctie. Met het wonen verenigbare functies worden in het plan toegestaan. Daarbij valt te denken aan administratiekantoren, architectenbureaus, dierenarts, et cetera. Ook thuis werken in plaats van op kantoor is mogelijk. Het uitoefenen van een beroep aan huis mag

niet zodanige ruimtelijke gevolgen hebben (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking) dat er overlast ontstaat voor de in de wijk aanwezige woonfuncties.



Kantoor bij bedrijf



Bedrijvigheid aan de Klarenbeekseweg

5.5.3

Ontwikkelingsgerichte maatregelen

Aan de zuidzijde van het dorp is de bestaande bedrijfslocatie (Klarenbeekseweg 84) verruimd wat betreft bestemming en bouwvlak. Hier is het mogelijk de bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden of nieuwe activiteiten te starten. In het geval van nieuwe bedrijvigheid dient het te gaan om bestaande kleine bedrijven die op hun huidige locatie in het dorp of het buitengebied niet meer uit de voeten kunnen. Hier is ook een combinatie van wonen en werken mogelijk.

Ten opzichte van de Dorpsvisie is er wel sprake van een kleinere uitbreiding dan voorzien. In deze visie was nog een meer oostwaartse ontwikkeling voorzien. De behoefte voor deze uitbreiding is niet gebleken. Er is dan ook aangesloten bij bestaande initiatieven. Indien nodig kan later wel voor een grotere uitbreiding worden gekozen.

BEDRIJVGHEID

5.6

Voorzieningen

5.6.1

Ontwikkelingen

In Klarenbeek bevinden zich meerdere horeca-uitspanningen die ook een recreatieve functie vervullen in de zin dat er zalencentra aan zijn gekoppeld. In één geval is sprake van een combinatie met een kegelbaan. Ten noorden van dit bedrijf ligt een terrein met 16 recreatiewoningen. Dit terrein is ontwikkeld ten behoeve van de hotelfunctie van het aangrenzende bedrijf en ten behoeve van de verhuur als recreatiewoning. Recent is het terrein afgesplitst van het horecabedrijf en verkocht, waarna de individuele recreatiewoningen met een kavel, individueel te koop zijn aangeboden. De gemeente heeft hier negatief op gereageerd, met het oog op permanente bewoning. De bouwvergunning is

HORECA EN RECREATIE

oorspronkelijk verleend onder de voorwaarden dat de recreatiebungalows uitsluitend mogen worden gebruikt voor:

- een enkele overnachting, al dan niet in combinatie met feesten en partijen, gehouden in De Nieuwe Zweep;
- enkele overnachtingen, als onderdeel van bestaande vergaderarrangementen, gedurende een periode van circa 35 weken per jaar;
- verhuur gedurende circa 12 weken per jaar aan de toeristische doelgroep tijdens de schoolvakanties.

Door de teruglopende vraag naar zaalruimte zal het zalencentrum Dennenlust sluiten. Zoals eerder aangegeven, wordt hier ingezet op een combinatie van wonen en zorg waarbij onder meer de Pluryn Werkenrode Groep is betrokken (zie ook paragraaf 5.4).

SPORTVERENIGINGEN	Met de herontwikkeling van de sportvelden dienen de sport- en tennisvereniging te verhuizen naar een nieuwe locatie.
DE BASISCHOLEN	Beide basisscholen in Klarenbeek hebben te maken met veranderende omstandigheden. De Kopermolen groeit en heeft niet meer voldoende ruimte in het huidige gebouw. De Dalk daarentegen heeft te maken met groot onderhoud en krimpende leerlingaantallen. Deze ontwikkelingen bieden kansen om voor beide scholen gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.
DORPSHUIS	In de Dorpsvisie Klarenbeek wordt gesproken over de vestiging van een dorps- huus waarin verschillende dorpsvoorzieningen bij elkaar kunnen komen. Concrete initiatieven tot een dergelijk dorps- huus ontbreken op dit moment. Mogelijk kan het een plaats krijgen binnen het gebied rondom de supermarkt. Daarmee kan het nader uitgewerkt worden in het betreffende wijzigingsplan.

5.6.2

Beheersmaatregelen

ALGEMEEN	Wat betreft de voorzieningen wordt op ruimtelijk gebied in dit bestemmingsplan een aantal dingen geregeld. Het gaat daarbij vooral om de volgende zaken: - het gebruik; - de maatvoering van het bouwvlak; - de maatvoering van gebouwen; - de bouw- en goothoogte. Deze sluiten hoofdzakelijk aan bij de bestaande functies in en omvang van de bebouwing. Afhankelijk van de concrete situatie en functie is in het plan een ruimer bouwvlak opgenomen, om in te spelen op uitbreidingsbehoeften. Hierbij wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige kwaliteiten van de directe omgeving.
HORECA EN RECREATIE	Voor nieuwe recreatieve- en horecavoorzieningen is geen ruimte in het dorp. Aan bestaande bedrijven worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Vanuit de markt lijkt daar geen behoefte aan te zijn en overigens is de thans niet-bebouwde ruimte blijvend nodig voor parkeren.

Aan het terrein met de recreatiewoningen kan, gezien de feitelijke situatie, geen combinatie van een horeca- en verblijfsrecreatieve bestemming meer gegeven worden. Het terrein wordt opgenomen met de bestemming 'Recreatie'. Hierbinnen is het bedrijfsmatig bieden van recreatief verblijf in de recreatiewoningen toegestaan, mits de personen elders hun hoofdverblijf hebben. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is en blijft verboden.

5.6.3

Nieuwe ontwikkelingen

Deze locatie is gevonden ten noorden van de Klarenbeekseweg, direct ten westen van de woonbuurt De Dalk. Hier wordt een sportterrein aangelegd met drie voetbalvelden, een oefenveld, een sporthal en een tennispark. De ontsluiting van dit sportterrein vindt plaats via de Klarenbeekseweg en/of de Elsbosweg. Een nieuw aan te leggen langzaam verkeersroute verbindt de sportvelden met de nieuwe woonwijk ten zuiden van de Klarenbeekseweg en de bestaande woonbuurten.

SPORTVERENIGINGEN

Voor beide basisscholen is gezocht naar een gezamenlijk nieuw schoolgebouw. Ingezet wordt op een locatie bij de nieuwe sportvelden, nabij de sporthal. Daarmee kan gezamenlijk gebruik worden gemaakt van parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen. Wellicht biedt een nieuw schoolgebouw ook kansen voor een verdere uitbreiding tot een dorps huus-achtige voorziening.

DE BASISCHOLEN EN HET
DORPSHUUS

Wat betreft het dorps huus biedt ook de locatie bij de supermarkt middels de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om een dorps hart te creëren waarin plek voor een dergelijke voorziening kan zijn. Concrete plannen hiervoor zijn nu echter niet aanwezig.

5.7

Verkeer en vervoer

5.7.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

De Hoofdweg/Klarenbeekseweg is een drukke doorgaande route door het dorp. Het profiel van de weg (geasfalteerd, grotendeels zonder laanbeplanting en met licht hellende bochten) maken dat vaak harder wordt gereden dan de toegestane 50 km per uur. Met de verplaatsing van de sportvelden naar de noordkant en eventuele toekomstige woningbouw ten noorden van de Hoofdweg/Klarenbeekseweg, zal deze weg nog meer een barrière gaan vormen binnen het dorp.

VERKEERSONVEILIGHEID

Het autobezit is de laatste decennia sterk toegenomen. Dit is in de vroeg-naoorlogse woonbuurten in Klarenbeek te merken. De parkeerdruk op de open-

PARKEERGELEGENHEID

bare wegen in de kern neemt toe. Verder kent het dorp een relatief ruime opzet en doen zich geen grootschalige parkeerproblemen voor. De diverse uitspanningen beschikken over eigen parkeerterreinen van voldoende omvang.

ONTSLUITING EN LANG- ZAAM VERKEER

De nieuwe woonbuurten zullen zoveel mogelijk ontsloten worden via de bestaande wegen. De Postweg zal uitsluitend een functie voor het langzaam verkeer krijgen.

Ook wordt gedacht aan een nieuwe langzaam verkeersverbinding tussen Postweg en De Dalk richting de nieuwe locatie van de sportvelden. De oversteek van de Hoofdweg-Klarenbeekseweg heeft hierbij extra aandacht nodig, zodat hier de veiligheid gewaarborgd blijft.

5.7.2

Beheersmaatregelen

VERKEERSONVEILIGHEID

Verkeers- en snelheidsremmende maatregelen zijn concrete technische ingrepen die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Ze zijn te allen tijde mogelijk binnen de neergelegde bestemmingen 'Verkeers-verblijfsgebied' en 'Verkeer'. Binnen deze laatste bestemming valt de Hoofdweg/Klarenbeekseweg. Het verkeersbeleid van beide gemeenten gaat uit van het doorgaande karakter van deze weg. Wel wordt er studie gedaan naar de mogelijkheden om een gedeelte van de weg aan te wijzen als 30 km/uur zone. Dit speelt met name bij belangrijke overstappunten. Mogelijke dat in de toekomst op deze delen van de Hoofdweg-Klarenbeekseweg de toegestane maximumsnelheid wordt verlaagd.

Ten aanzien van de verkeers- en verblijfsgebieden binnen de woonbuurten, is er het voornemen om verkeersremmende maatregelen te nemen.



De oversteekbaarheid van de Hoofdweg Klarenbeekseweg heeft de aandacht

Parkeren vindt in de woonbuurten plaats op eigen erf of langs de weg

PARKEERPLAATSEN

In het bestemmingsplan worden niet specifiek nieuwe parkeerplaatsen opgenomen. Voor het openbaar gebied is in het algemeen een bestemming 'Verkeers - Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn verschillende functies uitwisselbaar met elkaar, zoals parkeren, groen, speelvoorzieningen en wegen. Dit maakt een meer flexibel gebruik van de gronden mogelijk. Bij een eventuele behoefte aan meer parkeerplaatsen kan nader

onderzoek in en overleg met de buurt leiden tot de aanleg van extra parkeerplaatsen binnen deze bestemming.

5.7.3

Nieuwe ontwikkelingen

Ten behoeve van de nieuwe woonbuurt op de voormalige sportvelden en ten behoeve van de ontsluiting van de sportvelden en de nieuwe basisschool wordt een nieuwe langzaam verkeersroute aangelegd die beide locaties met elkaar verbindt. Deze route kruist de Klarenbeekseweg en zal ter plaatse een herkenbare inrichting krijgen die erop is gericht een duidelijke en veilige oversteek te krijgen. Het realiseren van deze verbinding past binnen de neergelegde bestemmingen en wijzigingsgebieden.

NIEUWE LANGZAAM VERKEERSROUTE

5.8

Openbare ruimte

5.8.1

Ontwikkelingen

Klarenbeek kent relatief weinig groen en water binnen de bebouwde kom. Omdat vrijwel alle bebouwing aan of in de nabijheid van het buitengebied is gelegen, maakt het dorp toch een groene indruk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties zal rekening worden gehouden met landschap en water als onderdeel van de watertoets (zie paragraaf 5.9).

GROEN EN WATER IN DE WIJK

Met de verdere groei van het dorp en de daarmee gepaard gaande verjonging hoort ook ruimte voor spelen. In een dorp als Klarenbeek is dat vaak nog spelen op straat, maar ook zal er aandacht moeten zijn voor de spreiding van speelvoorzieningen over het dorp. Minimaal 3% van nieuwe te ontwikkelen woongebieden dient voor buitenspeelruimte te worden ingericht.

RUIMTE VOOR SPELEN

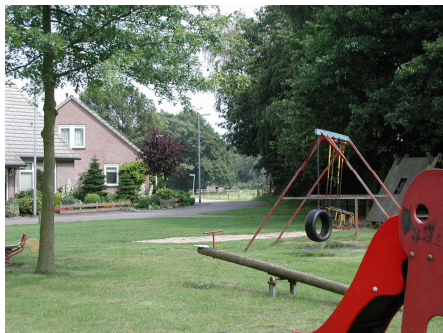
5.8.2

Beheersmaatregelen

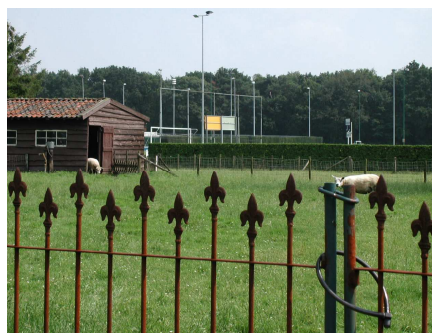
Alleen het structurele groen in Klarenbeek zal als zodanig ook worden bestemd. Hetzelfde geldt voor waterlopen en -partijen, zoals de Grote Wetering. Het gaat dan om het plantsoen en het hertenkamp. Het overige groen valt binnen de bestemming 'Verkeers-verblijfsgebied'. In deze bestemming is het groen dus inwisselbaar voor andere functies, zoals parkeren of verkeer. Een wijziging van een groengebied in een andere functie zal uiteraard gepaard moeten gaan in overleg met de bewoners. Dit gaat onder de verantwoordelijkheid van het betreffende sectorbeleid (groendiensten). Overigens is het omgekeerd mogelijk dat binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' versteende terreinen worden omgezet in groen.

WATER EN GROEN IN DE WIJK

In het algemeen is Klarenbeek juist nog een dorp waar gewoon op straat kan worden gespeeld. In een eventuele behoefte aan speelvoorzieningen kan worden voorzien binnen de bestemming 'Groen' of de bestemming 'Verkeersverblijfsgebied'. Dit zal in goed overleg met de buurtbewoners dienen plaats te vinden.



Speelvoorziening in het dorp



Op het sportparkterrein is in de toekomst onder meer plaats voor een park met plaats voor water

5.9

Watertoets

Bij de woningbouwlocatie op de sportvelden wordt voorgesteld in het overgangsgebied tussen beide dorps helften een groene parkachtige buffer, met een minimum breedte van 45 m, te realiseren. Deze groene buffer is van groot belang voor de waterhuishouding en de retentie van water in dit gebied. Hiervoor wordt een infiltratieveld aangelegd, bestaande uit bijvoorbeeld een wadi zonder grindkoffer. Onder de infiltratievoorziening dient een drain te worden toegepast om de bodem voldoende droog te houden. De drain voert het water af op de verderop gelegen A-watergang. Deze groene buffer zal daarnaast worden benut voor speelvoorzieningen en langzaam-verkeerroutes. De groene ader krijgt daarmee ook een belevingswaarde.

Klarenbeek ligt precies op de scheiding van twee zogenaamde stroomgebieden. Dit houdt in dat het water ten noorden van de Hoofdweg/Klarenbeekseweg naar het noorden stroomt. Het water ten zuiden van deze weg stroomt naar het oosten. De watergangen over en weer staan dan ook niet met elkaar in verbinding. Dit is ook in de toekomst niet gewenst door bijvoorbeeld doortrekking van de Tochtsloot naar de Grote Wetering.

In droge periodes is het mogelijk om in Klarenbeek het regenwater van de nieuwe buurten in de grond te laten zakken (infiltreren). Dit kan met behulp van de hierboven genoemde infiltratievoorzieningen (verlaagde groenstroken). Voor alle nieuwe ontwikkelingen (woningbouw, sportcomplex, dorps hart, et cetera) zal de trits VBA moeten worden gehanteerd; V: vasthouden, B: bergen;

A (vertraagd)afvoeren. Deze volgorde zal daarom in alle bestemmingsplannen en de daaraan gekoppelde bouwplannen gaan worden opgenomen.

Klarenbeek beschikt grotendeels over een gemengd rioolstelsel. Er zijn nog geen concrete plannen om deze te vervangen door een gescheiden stelsel. Het hemelwater van de uitbreidingsplannen wordt afgekoppeld en komt zodoende niet terecht in het rioleringsstelsel.

Afstemming met het waterschap over deze plannen heeft plaatsgevonden in het kader van de Dorpsvisie en het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft een positieve reactie op de plannen gegeven.

5.10

Archeologie

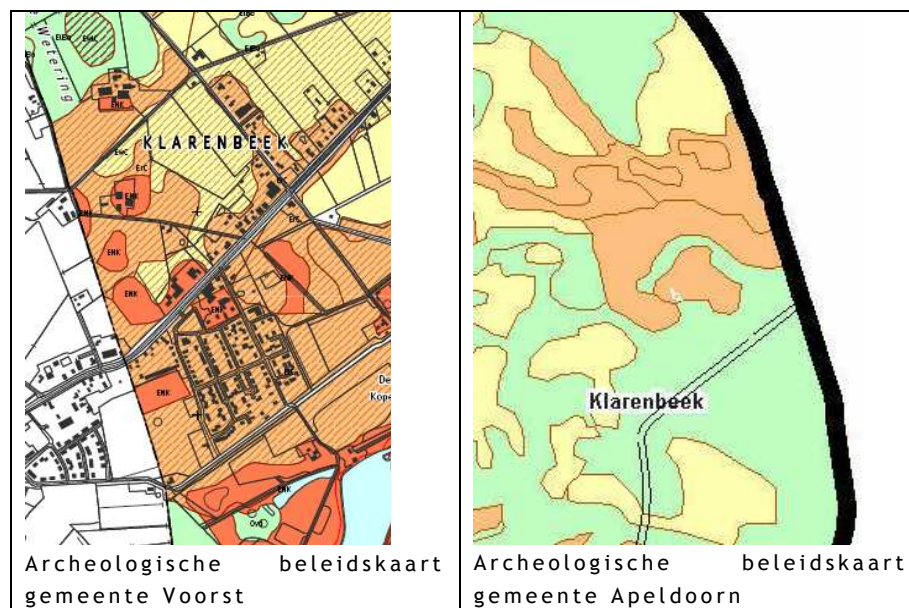
In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld.

Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

Wie de bodem verstoort, krijgt te maken met archeologie. Getoetst moet worden of archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden. Daarvoor is archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek verloopt volgens een aantal stappen/vragen:

1. Kan er wat zitten? Wat kan er zitten? -> bureauonderzoek. Is antwoord ja, dan:
2. Zit er wat? -> inventariserend veldonderzoek. Is antwoord ja, dan:
3. Wat zit er dan? -> waarderend veldonderzoek. Is het van grote waarde dan:
4. Wat nu? -> interventie: beschermen, begeleiden of opgraven. Bij beschermen plan aanpassen. Bij begeleiden of opgraven, dan:
5. Afronding met rapportage en deponering vondsten.



Hoewel beide gemeenten een andere archeologische beleidskaart hebben, kan globaal gesproken wel dezelfde conclusie worden getrokken ten aanzien van de trefkans van archeologische resten. De trefkans kent drie gradaties:

- Hoge trefkans (rode en oranje gebieden): bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Gemiddelde trefkans (gele gebieden): bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch bureauonderzoek verplicht, afhankelijk van de uitkomsten kan veldonderzoek verplicht worden. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Lage trefkans (groene gebieden): bij ruimtelijke ontwikkelingen is een archeologische quick-scan vereist, afhankelijk van de resultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Behoud van archeologische waarden wordt aanbevolen.

Opvallend is wel dat in het Apeldoornse deel het woongebied grotendeels ligt in een als lage trefkans aangegeven gebied, terwijl in het Voorster deel sprake is van een hoge trefkans.

5.11

Ecologie

Op grond van de Flora en faunawet is het, kort gezegd, verboden beschermde inheemse planten op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en nesten, holen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Bestaande bebouwing is als zodanig bestemd en kan in beperkte mate op eigen erf/terrein worden uitgebreid. Van het handelen in strijd met het gestelde in

de Flora- en faunawet zal dan ook geen sprake zijn, zodat het aanvragen van een ontheffing niet aan de orde is.

Voor de (her)ontwikkelingslocaties is een natuurtoets gedaan. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Natuurtoets Flora- en faunawet Biezematen, Beekbergen, Lieren, Klarenbeek en beekherstelproject gemeente Apeldoorn' (adviesbureau Mertens, oktober 2005). Onderzocht zijn zowel de gevolgen van bebouwing van het tussenliggende weidegebied in het dorp, alsmede stedelijke uitbreiding van Klarenbeek aan de randen van het dorp.

Ten aanzien van de locaties wordt het volgende geconcludeerd:

- spaarzaam gebruik van licht in het gebied van de Houtindustrie Krepel;
- bij het water de Klarenbeek zorgen voor het handhaven van structuur;
- geen werkzaamheden uitvoeren aan het water de Klarenbeek;
- eventueel dempen van wateren in de twee (agrarische) gebieden aan de noordwestzijde van het dorp buiten het voortplantingsseizoen (maart-juli);
- door het opvolgen van deze aanbevelingen is in geen van de gebieden een ontheffing volgens artikel 75c van de Flora- en faunawet vereist.

Ondanks deze valide conclusies vraagt de sindsdien veranderde wetgeving om een actualisatie van de uitgevoerde natuuronderzoeken. Bij de ontwikkeling en uitvoering van de nieuwe projecten is dan ook nieuw onderzoek noodzakelijk, waarbij de relaties met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ecologische verbindingzones aan de orde moet komen.

Voortoets Natura 2000

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde soorten/gebieden zijn. Deze afweging wordt gemaakt in de vorm van een toetsing aan vigerende natuurwetgeving. Naast bovengenoemde onderzoeken heeft een aanvullende globale toetsing gebieds- en soortenbescherming plaatsgevonden (Arcadis, 19-10-2009, 074347203:0.1!).

De rapport en de aanbevelingen daaruit zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd wordt dat met name wat betreft water geen diepe grondwateronttrekkingen mogen plaatsvinden en dat zover mogelijk grondwaterneutraal dient te worden gebouwd. Verder worden aanbevelingen gegeven om schade en verstoring van beschermde soorten te voorkomen.

Hessenallee 9-23

Voor de locatie Hessenallee 9-23 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Ecoconsultancy, 12-11-2009, nr.: 09106152). Het rapport concludeert dat er geen sprake is van een aantasting van de EHS of van een externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Ook wordt geen nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen noodzakelijk geacht. Tenslotte is er geen noodzaak om een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen, mist de volgende maatregelen worden genomen:

- starten van werkzaamheden buiten het broedseizoen;

- het geschikt maken van de nieuwe bebouwing voor huismussen (bijvoorbeeld met vogelvides);
- het plaatsen van 8 kunstnesten voor huiszwaluwen aan de gevels van de nieuwe woningen.

Juridische aspecten



6.1

Inleiding

In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen, op welke wijze de functies in het plangebied worden beheerd en ontwikkeld. Daarbij is het beleid zoveel mogelijk vertaald naar uitgangspunten voor de bestemmingsplanopzet. Voorzover deze vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling nog toelichting behoeft, wordt dit vermeld in dit hoofdstuk.

Van groot belang is dat bestemmingsplannen en -kaarten goed (af-)leesbaar zijn voor zowel de gemeente zelf als de bewoners. Dit is des te belangrijker nu de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar komen. Verder hecht de gemeente aan rechtszekerheid voor de burgers, zonder al teveel ontheffingsprocedures.

UITGANGSPUNTEN

Als uitgangspunt wordt dan ook gekozen voor een gedetailleerd plan, maar wel een plan waarin de mate van detail afhangt van de lokale situatie. Voorkomen moet worden dat gedetailleerd wordt bestemd waar dat niet nodig is. Een zekere mate van globaliteit voorkomt ontheffingsprocedures, maar mag niet leiden tot een zodanig vaag plan, dat interpretatieverschillen ontstaan.

Het is zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, die zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling, wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

JURIDISCHE REGELING

Dit betekent dat in principe aan de gebruiker van gronden en opstallen zoveel mogelijk vrijheden worden gegeven. Deze zijn als recht in het plan geformuleerd. Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht meer beperkte mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan ruimere mogelijkheden in de vorm van een 'ontheffingsbevoegdheid'.

ONTHEFFINGEN	Ontheffingen zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Bij grotere ingrepen ligt het voor de hand een wijzigingsbevoegdheid op te nemen of tot een planherziening te komen.
INHOUD BESTEMMINGS- PLAN	Ieder bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de plankaart. De plankaart geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er gebouwd mag worden. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen, op welke wijze de informatie op de plankaart moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de plankaart, als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, of als andere ontwikkelingen worden gepland.

6.2

Algemene uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan Klarenbeek worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bestaande situatie is een belangrijk referentiepunt in de planregels. Dit betreft zowel het aantal aanwezige gebouwen als de bestaande inhoud en maten van deze gebouwen;
- er is sprake van meer en minder gedetailleerde bestemmingen. Binnen de bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welk gebruik binnen de desbetreffende bestemming is toegestaan. Binnen de bestemming Wonen worden bijvoorbeeld zowel eengezins- als meergezinswoningen begrepen;
- om de globaliteit van de bestemmingen niet ten koste te laten gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de rechtszekerheid, is gebruik gemaakt van bouwvlakken;
- nieuwe ontwikkelingen zijn als concrete, uit te werken of te wijzigen bestemming opgenomen. Dit afhankelijk van de mate van zekerheid over planopzet en haalbaarheid.

6.3

Regels

In de regels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen.

De volgende bestemmingen worden in het plan onderscheiden:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Detailhandel;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Recreatie;
- Sport;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen;
- Wonen - Bijzonder.

Kleine delen van het buitengebied vallen binnen het bestemmingsplan Klarenbeek. In het agrarisch gebied zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Er is sprake van één agrarisch bedrijf met twee bouwblokken. Middels de aanduiding 'relatie' is dit aangegeven. Er gelden gedetailleerde regels voor de maatvoering en plaatsing van gebouwen. Daarnaast zijn er ontheffingen mogelijk ten aanzien van maatvoering en plaatsing van bijgebouwen en de oprichting van een tweede bedrijfswoning.

AGRARISCH

Binnen deze bestemming vallen bedrijven in de categorieën 1 en 2 en de specifiek bij naam genoemde bedrijven in een hogere categorie zoals het autobedrijf, het constructiebedrijf en het bestratingsbedrijf. In principe is het mogelijk nieuwe bedrijven binnen deze bestemming te starten passend binnen de categorieën 1 en 2. Bedrijven in een hogere categorie kunnen alleen bestaande bedrijven in die hogere categorie vervangen en dan wel alleen als het om eenzelfde type bedrijf gaat. Waar aangeduid zijn bedrijfswoningen toegestaan.

BEDRIJF

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de bedrijvigheid is toegestaan.

Binnen deze bestemming vallen de winkels in het dorp. Het gaat om enkele specifieke (meer grootschalige) winkelpanden langs de Klarenbeekseweg, zoals de fietsenwinkel en de Welkoop.

DETAILHANDEL

GEMENGD-1	De bestemming 'Gemengd-1' wordt gebruikt voor gebieden of gebouwen waarbinnen een breed scala aan functies mogelijk is. Dit betreft het kleine winkelgebied ten noorden van de Hoofdstraat. In de bestemming 'Gemengd-1' zijn de functies detailhandel en dienstverlening, bedrijfswonen en kantoren toegestaan. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te staan.
GEMENGD-2	Ook de bestemming 'Gemengd-2' wordt gebruikt voor gebieden of gebouwen waarbinnen een breed scala aan functies mogelijk is. Het betreft het gebied rondom de molen met bedrijvigheid en een kleine winkel. De bestemming is gelijk aan de bestemming 'Gemengd-1' met als aanvulling dat ook bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is toegestaan. Het betreft locaties waar nu nog bedrijvigheid aanwezig is of in het verleden is geweest. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te staan.
GROEN	Structureel groen wordt apart onderscheiden van meer kleinschalig of versnipperd groen in de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijfsgebied. Het betreft waardevolle groene ruimten die behouden dienen te blijven. Daarbinnen kan een aantal passende voorzieningen worden aangebracht, zoals voet- en fietspaden en speelvoorzieningen.
HORECA	Binnen deze bestemming vallen de specifieke horecabedrijven. Het betreft drink- en eetgelegenheden. Ook een hieraan gerelateerde activiteit als zaalverhuur valt binnen de bestemming. Uitgesloten wordt het functioneren als disco, bar-dancing en nachtclub. Waar aangeduid is tevens één bedrijfswoning toegestaan.
KANTOOR	Binnen deze bestemming zijn activiteiten ten behoeve van kantoren en/of zakelijke dienstverlening toegestaan.
MAATSCHAPPELIJK	Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' vallen de maatschappelijke voorzieningen, zoals basisschool en kerk. Met een aanduiding op de kaart is de maximale bouwhoogte van deze bebouwing aangegeven. Ook aangeduid zijn eventueel aanwezige bedrijfswoningen. Buiten het bouwvlak mogen, op kleine schaal, gebouwen ten dienste van het hoofdgebouw worden gerealiseerd.
RECREATIE	Binnen deze bestemming is het bungalowpark Klein Zwitserland opgenomen. Het is bedoeld voor niet-permanente bewoning. Er mogen maximaal 16 recreatiewoningen staan met een bebouwd oppervlak van niet meer dan 75m² per woning.
SPORT	Binnen deze bestemming zijn de sportvoorzieningen gelegen, inclusief bebouwing en parkeervoorzieningen.

Doorgaande wegen en plattelandswegen naar het buitengebied zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. De verkeersfunctie staat binnen deze bestemming centraal.

VERKEER

Binnen deze bestemming is de verkeersfunctie gelijk of ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Functies als verkeer, voet- en fietspaden, parkeren, speelvoorzieningen, groen, water en andere kleinschalige voorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair, zijn binnen de bestemming inwisselbaar.

VERKEERS - VERBLIJFSGE-
BIED

Binnen deze bestemmingen vormt wonen de hoofdfunctie. Op de plankaart wordt de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Er worden regels gesteld ten aanzien van gebruik en de maatvoering van bebouwing. Verder wordt het uitoefenen van een beroep aan huis aan een bepaalde omvang gebonden. Bij de bestemming behoren ook erven en tuinen. Deze geven aan waar de bebouwingmogelijkheden liggen ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

WONEN

Binnen deze bestemming zijn grootschaligere vormen van wonen en zorg ondergebracht. Hierin is professionele zorg een component van de woonvorm en kunnen daarvoor ook voorzieningen worden aangebracht in de woning of het wooncomplex.

WONEN - BIJZONDER

Aanduidingen

Op de plankaart worden zeven wijzigingsgebieden aangegeven (ex artikel 3.6 Wro). Dit zijn gebieden waar in de toekomst een transformatie plaatsvindt. Voor al deze ontwikkelingen worden randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de omvang van het programma, de ontsluitingen en de haalbaarheidsonderzoeken.

WRO-ZONE-
WIJZIGINGSGEBIED

De molenbiotoop geeft het gebied aan waarin beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte bij nieuwbouw. In de planregels (artikel 23) is een formule opgenomen waarmee deze bouwhoogte per locatie (tussen de 100 en 400 m van de molen) kan worden bepaald.

VRIJWARINGSZONE MO-
LENBIOTOOP

Overige aanduidingen

Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van bijzondere bomen in het dorp. Hieraan verbonden is dat bebouwing minstens tien meter afstand dient te bewaren ten opzichte van het hart van de boom. Met een ontheffing is ook 5 m mogelijk.

BIJZONDERE BOOM

6.4

Handhaving

Met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn de werkzaamheden niet beëindigd. De instandhouding en ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige

woonomgeving, vereist dat er daarna ook op het gebied van de handhaving, de nodige activiteiten worden verricht.

Uitgangspunt van de handhaving in dit kader is enerzijds het voorkomen van overtredingen door middel van een open en regelmatige communicatie en anderzijds een systematische en consequente aanpak voor het constateren en terugdraaien van de gepleegde overtredingen. Daarnaast maakt een regelmatige rapportage deel uit van een goed handhavingsbeleid. Binnen het beleidsveld "Ruimtelijke Ordening" wordt de aandacht vooral gericht op de controle op het verlopen van de tijdelijke ontheffingen ex artikel 3.22 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Daarnaast is er een gebiedsgerichte aanpak.

In de huidige praktijk worden flagrante overtredingen al direct aangepakt. Overigens doen zich in Klarenbeek geen bijzondere problemen voor, die een specifieke handhavingsactie of een bijzonder handhavingsbeleid noodzakelijk maken.

Economische uitvoerbaarheid



Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wro is hier van toepassing, aangezien het ontwerp bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage gelegd wordt.

De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wro wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, niet noodzakelijk is".

Het bestemmingsplan Klarenbeek is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Met dit plan worden enkele bouwplannen ontwikkeld als bedoeld onder artikel 6.2.1 Bro. Voor deze bouwplannen zijn of worden anterieure overeenkomsten afgesloten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Ten slotte zijn door beide gemeenten planschaderisico analyses uitgevoerd. De aanbevelingen die hieruit zijn voortgekomen zijn grotendeels overgenomen waarmee recht is gedaan aan de bestaande rechten binnen het plangebied.

Overleg en inspraak



8.1

Overleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). Op 22 januari 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan Klarenbeek verstuurd naar de overlegpartners. De volgende partijen hebben gereageerd:

- VROM Inspectie;
- Provincie Gelderland;
- Waterschap Veluwe;
- Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- Ministerie van Defensie.

Een samenvatting van de overlegreacties en het gemeentelijke commentaar hierop is opgenomen in de bijlage 'Vooroverleg en inspraakverantwoording Klarenbeek (2 november 2009).

Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten gewijzigd:

- er heeft een vooronderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de voorgestane ontwikkelingen en de Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is als bijlage bij het plan opgenomen.

8.2 Vooroverleg Klarenbeeksbelang

Dit overleg vond plaats op 17 december 2008. Inhoud van de reactie:

- a. De dorpsraad spreekt haar teleurstelling uit over het voorontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm. De hoop was dat in elk geval een deel van de woningbouwplannen in uitgewerkte vorm zou zijn opgenomen.
- b. De dorpsraad heeft grondig kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. Zowel inhoudelijk als tekstueel worden opmerkingen gemaakt.
- c. De dorpsraad vraagt zich af of alle bestemmingsplanwijzigingen die in het verleden hebben plaatsgevonden zijn verwerkt in dit voorontwerp.
- d. Achter de bestaande woningen aan de Hoofdweg 52-56 is een bedrijfsbestemming opgenomen. De dorpsraad vraagt zich af waarom.

- e. Het hertenkamp aan de Molenweg heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming " Sport."
- f. De speeltuin aan de Lariksweg is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied." De dorpsraad ziet dit graag gewijzigd in de bestemming " Groen."
- g. Voor de kapsalon aan de Molenweg 20 heeft een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden. Dit is echter niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- h. De predikantswoning aan de Woudweg 123 is niet als zodanig bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling van de reacties

- a. De teleurstelling van de dorpsraad is begrijpelijk. De planvorming voor de beoogde nieuwbouwlocaties die zijn aangewezen in de dorpsvisie is echter nog niet concreet genoeg om al een uitgewerkte bestemming op te kunnen nemen.
- b. De opmerkingen van de dorpsraad zijn met dankbaarheid ontvangen en worden waar mogelijk verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.
- c. Los van de beoogde nieuwbouwlocaties is het bestemmingsplan Klarenbeek conserverend van opzet. Dat betekent dat de geldende bestemmingen, inclusief alle herzieningen die hebben plaatsgevonden, in het bestemmingsplan worden verwerkt.
- d. Deze bestemming is per abuis opgenomen. Op deze gronden vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het voorontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat voor deze gronden de bestemming "Agrarisch" wordt opgenomen.
- e. De bestemming wordt gewijzigd in "Groen."
- f. Qua bestemmingsplansystematiek is ervoor gekozen om alleen wanneer sprake is van structureel groen de bestemming "Groen" op te nemen. In dit geval is daarvan geen sprake. Een speeltuin past qua gebruik binnen de bestemming die nu is opgenomen. Er is geen aanleiding om in dit geval de bestemming "Groen" op te nemen.
- g. Deze planherziening zal worden verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.
- h. In het geldende bestemmingsplan is de predikantswoning bestemd als reguliere woning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor dit pand daarom weer deze bestemming opgenomen.

8.3 Vooroverleg Commissie Ruimtelijke kwaliteit

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft het Apeldoorns deel voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Apeldoorn op 5 februari 2009. Dit heeft geleid tot de volgende opmerkingen (advies 9 februari 2009).

Inhoud

- a. De commissie kan zich in grote lijnen vinden in het voorontwerpbestemmingsplan. De commissie beveelt aan om bij de uitwerking van de ontwikkellocaties in een zo vroeg mogelijk stadium afstemming te zoeken met de commissie. Vanwege de ligging wordt geadviseerd ook de welstandscommissie van Voorst in een vroegtijdig stadium te betrekken.
- b. De doorgaande bebouwingsstroken bij de woningen aan de Til en de Hessenallee bieden veel planologische bebouwingsruimte aan de zijkan-ten van de woningen. Hierdoor kan strijdigheid ontstaan met de hier in het concept-welstandsbeleid nagestreefde compacte bouwvormen en ritmiek in het straatbeeld. Het strakker afkaderen van de bouwvlakken zou hier overwogen kunnen worden.
- c. De afdekbepaling (blz. 41 planregels) biedt binnen de denkbeeldige kapcontour expliciete mogelijkheden voor platte daken, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten in sommige welstandsthema's zoals in het agrarische buitengebied.
- d. De mogelijkheden voor uitbouwen aan de voorzijde (blz. 44 toelichting zijn met een maximale breedte van 75% ruimer dan de sneltoetscriteria voor dergelijke bouwwerken aangegeven. In zijn algemeenheid adviseert de commissie om de bestemmingsplanbepalingen af te stemmen op de geldende sneltoetscriteria.
- e. Wellicht dat het bestemmingsplan mogelijkheden kan bieden om het behoud van (medische) voorzieningen in Klarenbeek te stimuleren.

Reactie

- a. Tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voor het Apeldoornse deel van Klarenbeek gebiedsgericht welstandsbeleid opge-steld. In dit welstandskader worden de beoogde nieuwbouwlocaties uit-gewerkt. Hierbij wordt de commissie betrokken. Ook vindt afstemming met de gemeente Voorst plaats.
- b. Het bestemmingsplan Klarenbeek is conserverend van aard. Dit betekent dat geldende bouwrechten worden overgenomen, onder meer om moge-lijke planschadeclaims te voorkomen. Voor de genoemde gebieden is dit ook het geval. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwstroken zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Kla-renbeek. Hierbij kan volledigheidshalve nog worden opgemerkt dat voor een deel van het genoemde gebied aan de Hessenallee het ontwerpbe-stemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp is aangepast aan het bouwplan van Beter Wonen dat in het kader van de inspraak is inge-diend. Dit plan is positief beoordeeld door de commissie.
- c. De afdekbepaling is een standaardbepaling die in elk bestemmingsplan voor het stedelijk gebied wordt opgenomen en is op deze wijze gefor-muleerd om een bepaalde mate van flexibiliteit te bieden. Los van een toetsing aan het bestemmingsplan dient elke aanvraag om bouwvergun-ning te worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. In die si-tuaties waarbij een bouwaanvraag past binnen de regeling van het bestemmingsplan maar niet voldoet aan het geldende welstandskader

kan deze niet worden vergund. Dit vraagt geen extra aanpassing in het bestemmingsplan.

- d. De Apeldoornse standaard bestemmingsplanregeling kent deze breedtebepaling niet. Omdat dit bestemmingsplan een gezamenlijk product van Voorst en Apeldoorn is, wijkt de regeling op onderdelen af van de Apeldoornse standaard. Onderhavige breedtebepaling vloeit voort uit concrete afspraken tussen Apeldoorn en Voorst die onder meer op dit punt zijn gemaakt.
- e. Zowel de gemeentebesturen van Voorst als Apeldoorn onderschrijven het belang van de aanwezigheid van een goed voorzieningenniveau in Klarenbeek. Waar voorzieningen aanwezig zijn krijgen deze een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Het behoud van het voorzieningenniveau kan echter op grond van het bestemmingsplan niet worden afgedwongen.

8.4

Inspraak

Vanaf 22 januari 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Klarenbeek zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn 35. Deze inspraakreacties en het gemeentelijke commentaar zijn opgenomen in de bijlage 'Vooroverleg en inspraakverantwoording Klarenbeek' (1 december 2009). De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het plan:

- 1 het bouwplan van Beter Wonen voor de Hessenallee 9-23 is gedetailleerd in het plan opgenomen;
- 2 aanpassen van bestemmingsgrenzen bij het perceel Klarenbeekseweg 97 ten behoeve van de actuele en vigerende situatie;
- 3 vigerende bestemming Klarenbeekseweg 95 handhaven: is Bedrijf en geen Wonen;
- 4 de vergunde bouwhoogten zijn opgenomen voor de inbreiding aan de Til;
- 5 op het perceel Molenweg 20 is de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd;
- 6 voor Pijnappel Mode is het bouwvlak aangepast in relatie tot de gewenste uitbreiding van de winkel;
- 7 er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning tussen de percelen Hoofdweg 60 en 62;
- 8 er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van sloop en nieuwbouw door Goed Wonen waarbij wordt gedacht aan starterswoningen op het perceel Achter de Molen 6-10;
- 9 het verbreden van de aansluiting van de Bosweg op de Hoofdweg ten behoeve van het toekomstige woongebied op de huidige sportvelden;
- 10 aanpassen van kaart 4.2 aan de hand van de huidige situatie;
- 11 de bestemming van het hertenkamp wordt gewijzigd van Sport naar Groen en gedeeltelijk naar Tuin van de naastgelegen woning aan de Molenweg 1a. Dit conform de vigerende situatie. In het kader hiervan

wordt ook het bouwvlak van de Molenweg 1a aangepast aan het vigerende plan.

8.5

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

Naast genoemde wijzigingen aan de hand van de inspraak- en overlegreacties heeft voortschrijdend inzicht nog geleid tot onder meer de volgende wijzigingen:

- a. wijzigingsbevoegdheid Klarenbeekseweg 106 ten behoeve van de bouw van één woning;
- b. opstellen van akoestische rapporten ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen;
- c. uitbreiding van restaurant Pijnappel ten behoeve van een terras. Dit is in de regels opgenomen;
- d. wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' in de bestemming 'Gemengd-1' voor Hoofdweg 84a en 86 (supermarkt en Pijnappel Mode);
- e. wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Gemengd-2' voor de Molenweg 4 en 4a (molen en aangelegen bedrijvigheid);
- f. het vervangen van de bestemming 'Tuin' door de aanduiding 'tuin' binnen de bestemming 'Wonen'. Tegelijk wordt de aanduiding 'erf' toegevoegd aan de bestemming 'Wonen';
- g. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' voor Broekstraat 33b en 35 in 'Detailhandel' conform de vigerende planherziening (herziening 1994-1), maar met de opname van twee bedrijfswoningen die op de kaart worden aangeduid;
- h. het wijzigen van het WRO-wijzigingsgebied 5 (Achter de Molen 6-10) in de zin dat het gebied ten oosten ervan met de bestemming 'Groen' nu binnen het wijzigingsgebied valt en het toestaan van maatschappelijke functies in een nieuw gebouw dat buiten het vigerende bouwvlak valt.

B i j l a g e n

**Bijlage 'Vooroverleg en inspraakverantwoording
Klarenbeek'**

Bijlage Akoestisch onderzoek Hessenalle 9-23

Bijlage Akoestisch onderzoek Klarenbeekseweg 106

Bijlage Akoestisch onderzoek
Ontwikkellocaties dorpsvisie

Bijlage Bodemonderzoek

Bijlage Voortoets Natura 2000

Bijlage Quick Scan Flora en fauna

Regels

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bedrijf	12
Artikel 5	Detailhandel	14
Artikel 6	Gemengd - 1	15
Artikel 7	Gemengd - 2	16
Artikel 8	Groen	17
Artikel 9	Horeca	18
Artikel 10	Kantoor	19
Artikel 11	Maatschappelijk	20
Artikel 12	Recreatie	21
Artikel 13	Sport	22
Artikel 14	Verkeer	23
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	24
Artikel 16	Wonen	25
Artikel 17	Wonen - Bijzonder	27
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	28
Artikel 18	Antidubbeltelregel	28
Artikel 19	Algemene bouwregels	29
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 22	Algemene ontheffingsregels	33
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 24	Algemene procedureregels	38
Artikel 25	Aanlegvergunning	39
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 26	Overgangsrecht	40
Artikel 27	Slotregel	41
BIJLAGEN		42
Bijlage 1	Lijst van niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten	43
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	44
Bijlage 3	Lijst van toegelaten horecatypen	46
Bijlage 4	Lijst van sportactiviteiten	47
Bijlage 5	Lijst van maatschappelijke activiteiten	48

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Klarenbeek van de gemeente Apeldoorn
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.bp1008-ont1 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.
- 1.3 aan huis verbonden beroep**
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, niet zijnde detailhandel, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.4 aan- of uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw toegevoegd, visueel ondergeschikt bouwdeel;
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.7 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming vormt;
- 1.8 ander bouwwerk**
bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.9 antenne-installatie**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde bestaande uit een constructie c.q. mast voor het door middel van een antenne zenden en/of ontvangen van elektromagnetische golven bij draadloze telegrafie, telefonie, televisie, radio en radar;
- 1.10 A-watergang**
een watergang van overwegend belang voor de waterhuishouding, met inbegrip van oevers, taluds, kaden en onderhoudspaden, die in beheer en onderhoud zijn bij het waterschap;
- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bedrijfswoning**
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

- 1.13 begeleid wonen**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft;
- 1.14 bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen:**
de oppervlakte, bouwhoogte en/of goothoogte en/of inhoud, afmetingen van een bestaand bouwwerk;
- 1.15 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**
1. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.16 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.17 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.18 bijgebouw:**
een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw, dan wel de bedrijfswoning en functioneel en/of qua bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dan wel de bedrijfswoning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;
- 1.19 bijzondere woondoeleinden:**
woningen en wooneenheden in een bijzondere groepering of samenstelling, verbonden aan een zorginstelling met bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimten en kantoren, waarbinnen begeleid wonen, 24-uurs begeleiding of zorg mogelijk is.
- 1.20 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.21 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.22 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.23 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

- 1.26 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.27 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):**
de gezamenlijke oppervlakte van de bouwlagen ten behoeve van kantoren, detailhandel, horeca of andere bedrijven met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten;
- 1.28 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
- 1.29 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 evenementen:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;
- 1.31 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;
- 1.33 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.34 horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- 1.35 houtopstand:**
begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, met uitzondering van fruitbomen;
- 1.36 inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer**
met ingang van 1 maart 1993 in werking getreden besluit (Stb. 1993 nr. 50) zoals dat luidt op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan, houdende de uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder;
- 1.37 kampeermiddel:**
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een bouwvergunning vereist is, als bedoeld in de Woningwet; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie;
- 1.38 landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

- 1.39 lawaaisporten:**
de autosport, de motorsport, de (model-)vliegsport, karting en soortgelijke geluidproducerende sporten;
- 1.40 maaiveld**
het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte bouwterrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, gemiddelde maaiveldhoogte;
- 1.41 maatschappelijke voorzieningen:**
doeleinden van onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg, cultuur, congressen, evenementen, sport en recreatie;
- 1.42 natuurwetenschappelijke waarde:**
ten tijde van de vaststelling van het op hoekpercelen nog niet aanwezige, van het afwijkende bijgebouwen;
- 1.43 nutsvoorziening:**
een voorziening ten behoeve van de gas-, water- en elektriciteitsdistributie en ten behoeve van de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- 1.44 overkapping:**
een overkapt bouwwerk, niet zijnde een gebouw;
- 1.45 peil**
bovenkant afgewerkte begane grondvloer;
- 1.46 permanente bewoning:**
gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan:
1. het gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze, die ingevolge het bepaalde in de Wet GBA noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of;
 2. het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene(n) niet elders daadwerkelijk over een woonadres beschikt;
- 1.47 prostitutie:**
het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;
- 1.48 recreatiewoning:**
een gebouw, geen woonkeet en geen bouwwerk, geen gebouw zijnde of een stacaravan op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden;
- 1.49 ruimtelijke karakteristiek:**
het landschap en het ruimtegebruik die bij uitstek kenmerkend zijn voor een gebied;

1.50 seks- en/of pornobedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

1. seksbioscoop:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

2. seksclub:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht;

3. seksautomaat:

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

4. sekswinkel:

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

5. prostitutiebedrijf:

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie;

1.51 terras:

Een terras is een buiten de besloten ruimte van een horecabedrijf liggend deel waar zit- en/of stagegelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie ter plaatse worden bereid en/of verstrekt;

1.52 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen;

1.53 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;

1.54 Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA):

De Wet GBA, zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.55 windturbine:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht;

1.56 woning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

1.57 woonadres:

1. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
2. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.58 zonnecollector:

een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en/of plannen is bedoeld de desbetreffende wet c.q. het plan, zoals dat luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 bebouwingspercentage:**
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen in een bouwvlak of, indien geen bouwvlak aanwezig is, in een bestemmingsvlak in procenten van de oppervlakte van het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak, per bouwperceel gemeten;
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.3 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn niet meer dan 0,75 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. niet-grondgebonden agrarische bedrijven tot een maximaal oppervlak van 500 m²;
- c. A-watergangen (beken, sprengen, sloten);
- d. behoud en ontwikkeling van aanwezige kwetsbare landschapselementen;
- e. recreatief medegebruik (wandelen, fietsen en paardrijden);
- f. nutsvoorzieningen;
- g. behoud, herstel en versterking van de landschappelijke waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Per grondgebonden agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;
 2. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, mag niet meer dan 500 m² bedragen;
 3. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bouwvlak bedragen;
 4. bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
 5. de oppervlakte van kassen mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- b. De maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte / inhoud	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouw		6 m	8,5 m
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen	600 m ³	3 m	8,5 m
Bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning	45 m ²	3 m	5 m

- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande, dat:
 1. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer mag bedragen dan 6 m;
 2. de bouwhoogte van sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige silo's niet meer mag bedragen dan 10 m;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.
- d. Buiten het bouwvlak zijn alleen bouwwerken toegestaan ten behoeve van terreinafscheiding en beheer met een bouwhoogte van niet meer dan 1.20 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 onder a.1 voor het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² per agrarisch bedrijf en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m, mits zulks noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en de bebouwing niet op het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
- b. lid 3.2 onder a.6. teneinde de maximaal toegelaten grondoppervlakte van bijgebouwen bij burgerwoningen buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' met maximaal 50 m² stalruimte uit te breiden, indien direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1 ha grond hoort;
- c. lid 3.2 onder a.6. voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot een oppervlakte van 75 m², mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 3.2 onder a.4 indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- e. lid 3.2 onder b.2 het bouwen van sleufsilo's tot een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- f. lid 3.2 onder a.3 teneinde de agrarische bedrijfswoning te splitsen in maximaal twee bedrijfswoningen, mits:
 - 1. de bedrijfswoningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning niet overschrijden;
 - 2. de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;
 - 4. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m² aan bijgebouwen per bedrijfswoning aanwezig moet zijn;
- g. lid 3.2 onder a.3 teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan, mits:
 - 1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met blijvend toezicht van twee personen op het bedrijf;
 - 2. de omvang van het bedrijf zodanig is dat de continuïteit als tweemansbedrijf verzekerd is;
 - 3. de inhoud van de tweede bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 600 m³;
- h. lid 3.2 onder a.6 voor het overschrijden van de maximale toegelaten bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met niet meer dan 3,5 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen installatieruimten;
- i. lid 3.2 onder a.6 voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een gedeeltelijk open kapschuur met een asymmetrisch zadeldak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- j. Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 25 is van toepassing.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b. constructiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf';
 - c. bestratingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestratingsbedrijf';
 - d. garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 - e. kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij';
 - f. verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - g. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - h. erven en terreinen;
 - i. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

niet toegestaan zijn:

- a. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van:
 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
 2. internet- en postorderbedrijven;
 3. bestaande detailhandelsbedrijven.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. het bouwvlak mag tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn gebouwen toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een luifel dan wel overkapping met een oppervlakte van niet meer dan 200 m² toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De niet bebouwde grond mag uitsluitend voor bedrijven, tuin, erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt, met dien verstande dat gebruik als opslagterrein voor de voorste voorgevelbouwgrens en het verlengde daarvan aan de wegzijde niet is toegestaan.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' gelden de volgende regels:
 - 1. de op grond van lid 3.2 toegestane bebouwing mag worden gebruikt als technische ruimte, zoals werkplaatsen en als servicegebouw, waaronder in ieder geval begrepen detailhandel, magazijn en sanitaire ruimten, zulks ten dienste van het verkooppunt motorbrandstoffen;
 - 2. binnen het onder 1. genoemde servicegebouw zijn afzonderlijke ruimten voor detailhandel toegestaan tot en oppervlakte van maximaal 75 m²;
 - 3. al dan niet zelfstandige horecaruimten in de zin van café/bar, restaurant, snackbar et cetera zijn niet toegestaan. Buffetverkoop en verkoop uit automatiek zijn, als onderdeel van de detailhandelsactiviteiten, wel toegestaan;
 - 4. bij beëindiging van het verkooppunt motorbrandstoffen dienen ondergeschikte nevenactiviteiten in de zin van detailhandel eveneens te worden beëindigd.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 4.1 onder a bepaalde, teneinde de vestiging van bedrijfstypen toe te staan, die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel voorkomen in een hogere categorie dan is toegestaan en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfstypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan. De ontheffing wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan;
- b. Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
 - b. tuinen, erven en terreinen;
 - c. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

In de bestemming zijn postorderbedrijven en bouwmarkten niet toegestaan.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. het bouwvlak mag tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, met dien verstande dat indien geen bebouwingspercentage staat aangegeven, het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd;
 - 3. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m² tot een maximum van 60% van de oppervlakte van het bouwperceel (met inbegrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing);
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijfswoningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal het bestaande aantal bedragen;
 - 3. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
 - 4. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijfswoningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. het bouwvlak mag tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd, met dien verstande dat indien geen bebouwingspercentage staat aangegeven, het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd;
 - 3. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal het bestaande aantal bedragen;
 - 4. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
 - 5. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak, mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. hondenuitlaatplaatsen;
 - e. waterlopen, waterpartijen en waterretentie;
 - f. nutsvoorzieningen.
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m, met dien verstande, dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 4 m.

8.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken.
- b. Voor een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen geldt de in artikel 24 lid 24.2 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 8.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.
- b. Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen;
- b. met de daarbij behorende:
- c. erven en terreinen;
- d. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m² tot een maximum van 60% van de oppervlakte van het bouwperceel (met inbegrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing);
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - 5. het bepaalde onder 1 en 2 geldt niet voor aan- en uitbouwen en overkappingen ten behoeve van een functie als terras.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden en/of zakelijke dienstverlening;
 - b. tuin en/of erf;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen,
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m² tot een maximum van 60% van de oppervlakte van het bouwperceel (met inbegrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing);
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van maatschappelijke activiteiten;
 - b. erven en terreinen;
 - c. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m² tot een maximum van 60% van de oppervlakte van het bouwperceel (met inbegrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing);
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

11.3 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 11.1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van maatschappelijke activiteiten, dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde Lijst, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan. Dit voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.
- b. Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 24 lid 24.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben- in tot het bedrijf behorende recreatiewoningen en tot het bedrijf behorende verzorgende gebouwen ten dienste van die personen, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken;
- b. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

In de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van recreatiewoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 16;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 - 3. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 75 m²;
 - 4. onderkeldering van recreatiewoningen is niet toegestaan;
 - 5. bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m, met uitzondering van erfscheidingen vóór (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en ontspanningsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van sportactiviteiten;
 - b. evenementen;
 - c. recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie;
 - d. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine;
 - e. wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

In de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. e goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen, onderhoudsgebouwen, toiletgebouwen en dergelijke worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m².
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximaal oppervlak van 200 m²;
 - 2. de bouwhoogte van terrein- en erfscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van ballenvangers, vangnetten, speeltoestellen en vlaggenmasten mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2 onder b, voor het bouwen van een tribune met een maximaal oppervlak van 200 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 8 m.
- b. Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, primair gericht op doorstroming en afwikkeling van verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn gebouwen toegelaten met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een bouwhoogte niet meer dan 4 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met - voor zover het niet betreft bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer - een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied, waaronder begrepen (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelplaatsen;
- d. hondenuitlaatplaatsen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn gebouwen toegelaten, met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 4 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte - voor zover het niet betreft bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer - niet meer dan 2,5 m mag bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal twee aaneengesloten woningen per bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf': erven;
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Onder wonen is toegestaan:

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per bouwperceel;
- b. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- c. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan het landelijk karakter van het gebied;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- f. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van internetbedrijven;
- g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- h. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij de regels behorende Lijst van niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden woningen gestapeld gebouwd;
 - 3. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 - 4. de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan is aangegeven;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, voor zover woningen aan die zijde niet aaneengebouwd zijn, bedraagt ten minste 2,5 m.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'erf';
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'erf', maximaal 75 m² bedragen en het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen;
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;

- 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m, met uitzondering van erfscheidingen vóór de voorgevelbouwgrens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de bebouwing per bouwvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- d. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende maatvoerings- en bouwaanduidingen .

Artikel 17 Wonen - Bijzonder

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van zorg en verpleging;
 - c. tuin en/of erf;
 - d. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Als (zorg)woningen zijn uitsluitend toegestaan gestapelde (zorg)woningen.

17.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan is aangegeven;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, voor zover (zorg)woningen aan die zijde niet aangebouwd zijn, bedraagt ten minste 2,5 m.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw mag, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, niet meer bedragen dan 45 m² tot een maximum van 60% van de oppervlakte van het bouwperceel (met inbegrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing);
 - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de regel, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met uitzondering van erfscheidingen vóór de voorgevelbouwgrens, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het in lid 17.2 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van een (zorg)woning met niet meer dan 3,50 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 m achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd, moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- c. ten behoeve van het bouwen van erfscheidingen op hoekpercelen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- d. voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 18 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Bouwregels

- a. De maatvoering van bebouwing mag niet meer bedragen dan aangegeven en dient te voldoen aan het bepaalde in de bij de desbetreffende bestemming behorende bouwregels.
- b. Uitsluitend bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming mogen worden opgericht.
- c. Ter plaatse van verkeersdoeleinden en verblijfsgebieden c.q. de op de openbare ruimte georiënteerde gevel, is overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, met een maximale diepte van 1,2 m en een maximale bouwhoogte van 3,5 m toegestaan, met dien verstande, dat erkers geen grotere breedte mogen hebben dan 75% van de breedte van de woning waartoe zij behoren en de afstand van de woning inclusief erker tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens ten minste 2 m dient te bedragen.
- d. Voor zover bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten, gelden de bestaande afmetingen als vervangende regel. Deze regel geldt niet voor bij woningen behorende bijgebouwen.
- e. Voor het bouwen van (vlaggen)masten bedraagt de maximale bouwhoogte 6 m.
- f. Voor het bouwen van zend-, ontvang- en antennemasten bedraagt de maximale bouwhoogte 15 m.
- g. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt de maximale oppervlakte 25 m² en de maximale goothoogte 3 m.
- h. Ondergronds bouwen is in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bouwvlak, toegestaan voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan de woon-, kantoor- en werkfuncties, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
- i. Agrarische bedrijven die zijn verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' worden aangemerkt als één agrarisch bedrijf.

19.2 Afdekking van gebouwen

19.2.1 Algemene regel

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient het gebouw vanaf die hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan.

19.2.2 Aanwezige afwijkende afdekkingen

Voor zover (een deel van) een gebouw op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan niet voldoet aan de onder lid 19.2.1 voorgeschreven afdekking, geldt de dan aanwezige afdekking als vervangende regel.

19.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

19.2.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 19.2.1, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld, zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Gebruiksregels

- a. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval beschouwd:
 - 1. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 2. het gebruik van gronden voor het opgeslagen hebben van gerede of onklare machines en/of voertuigen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 3. het gebruik van gronden voor het beoefenen van lawaaisporten;
 - 4. het agrarisch gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
 - 5. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie, behoudens binnen de bestemming als bedoeld in artikel 12;
 - 6. het gebruik van kampeermiddelen en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
 - 7. het afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
 - 8. het verwijderen van de aangegeven wegen.
- b. Als een verboden gebruik van gebouwen en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval beschouwd:
 - 1. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken, of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, tenzij:
 - I. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf;
 - II. dit uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 - III. het betreft inpandige berging van caravans en kampeerauto's in voormalige agrarische opstallen;
 - IV. het betreft inpandige opslag van goederen, zonder dat sprake is van bewerking of verwerking daarvan (statische opslag);
 - 2. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde of geproduceerde producten;
 - 3. voor het beoefenen van lawaaisporten;
 - 4. voor woondoeleinden, met uitzondering van de aangegeven woningen en de ingevolge de bestemmingsregeling toegestane bedrijfswoningen;
 - 5. voor seks- en/of pornobedrijf.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Molenbiotoop

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. Binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan 6 m.
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 500 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied)

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = askophoogte = 20 m.

21.2 Monumentale boom

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere boom' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van bijzondere bomen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere boom' dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom ten minste 10 m te bedragen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder b ten behoeve van het verkleinen van de genoemde afstand tot ten minste 5 m uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom. Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 24 lid 24.1 vermelde voorbereidingsprocedure.
- d. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning binnen een afstand van 5 meter uit het hart van een bijzondere boom:
 1. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
 2. wegen en paden aan te leggen en te verharderen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
 3. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
 4. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
 5. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben.
- e. Het onder d opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. als bedoeld onder d.5, voor zover de artikelen 4.5.1 tot en met 4.5.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing zijn.
- f. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de monumentale boom niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die boom niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 22 Algemene ontheffingsregels

22.1 Voorwaarden ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

22.2 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge art. 3.6 lid 1 onder c Wro ontheffing verlenen van de regels van het plan:

- a. voor het afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes of bouwwerken, geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 m, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m; van de hoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties tot een maximale bouwhoogte van 40 m, voor zover een grotere bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot bouwperceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakte en percentages;
- f. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- g. voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning en 100% van de bijgebouwen met een gezamenlijk maximum van 50 m² per bouwperceel mag worden gebruikt, mits:
 - 1. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende functies;
 - 2. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het landelijk karakter van het gebied;
 - 3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - 4. geen detailhandel wordt uitgeoefend;

5. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben; bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend zijn niet toegestaan;
6. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
7. het bedrijven betreft die genoemd zijn in de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst van niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis', dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

22.3 Aangrenzende percelen

Een in lid 22.2 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de ontheffing kan worden voorkomen.

22.4 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het bepaalde in lid 22.2 sub e is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 26 lid 26.1 van deze regels (overgangsrecht bouwwerken).

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Voorwaarden wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

23.2 Wijzigingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan te wijzigen:
 1. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
 2. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het afwijken noodzakelijk is ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot bouwperceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
- b. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' ten behoeve van de functies wonen, verkeer, groen en water, onder de volgende voorwaarden:
 1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 136;
 2. de afstand van de woningen bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 m met dien verstande dat het bepaalde in art. 21 lid 21.1 van toepassing is;
 4. het woongebied ontsloten wordt door twee hoofdontsluitingswegen, te weten via de Bosweg aan de oostzijde, en via de woonbuurt de Doorraart aan de westzijde;
 5. wordt voorzien in een (langzame) verkeersroute welke aansluit op de Klarenbeekseweg;
 6. wordt voorzien in een centrale groene ruimte welke aansluit op de Klarenbeekseweg;
 7. wordt voorzien in een waterbergingsgebied in de groene ruimte;
 8. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 9. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in ieder geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie alsmede flora en fauna.
- c. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor wat betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de functies wonen, sport, onderwijs, verkeer, groen en water, onder de volgende voorwaarden:
 1. het totale aantal sportvelden ter plaatse mag niet meer bedragen dan 4;
 2. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 25;
 3. de afstand van de woningen bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande

- woonbebouwing;
 - 4. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 m, met dien verstande dat het bepaalde in art. 21 lid 21.1 van toepassing is;
 - 5. de maximale oppervlakte van een sportzaal 1000 m² bedraagt;
 - 6. de maximale oppervlakte van een basisschool 2000 m² bedraagt;
 - 7. het gebied ontsloten wordt door een hoofdontsluitingsweg via de Klarenbeekseweg of de Elsbosweg;
 - 8. het gebied wordt voorzien van een (langzame) verkeersroute welke aansluit op de Klarenbeekseweg;
 - 9. wordt voorzien van een waterbergingsgebied;
 - 10. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 - 11. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving waaronder in ieder geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie alsmede flora en fauna.
- d. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' ten behoeve van de functies wonen, maatschappelijk, detailhandel, verkeer, groen en water, onder de volgende voorwaarden:
- 1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 35;
 - 2. de afstand van de woningen bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 - 3. de maximale bouwhoogte sluit aan op het bepaalde in artikel 21 lid 21.1;
 - 4. het gebied ontsloten wordt door een hoofdontsluitingsweg via de Klarenbeekseweg en/of de Dalkweg;
 - 5. het gebied wordt voorzien van een (langzame) verkeersroute welke aansluit op de Klarenbeekseweg;
 - 6. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 - 7. mits wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving waaronder in ieder geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie alsmede flora en fauna en water.
- e. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' ten behoeve van de functies wonen, verkeer, groen en water, onder de volgende voorwaarden:
- 1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 60;
 - 2. de afstand van de woningen bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 - 3. de maximale bouwhoogte voor eengezinswoningen bedraagt 12 m. De maximale bouwhoogte voor meergezinswoningen bedraagt 15 m.
 - 4. het woongebied wordt ontsloten door twee hoofdontsluitingswegen, te weten via de Hessenallee aan de zuidzijde en de Doorvaart aan de noordzijde;
 - 5. er wordt voorzien in waterberging in de openbare ruimte of op eigen terrein;
 - 6. er een landschappelijke inpassing plaatsvindt aan de oost- en zuidoostelijke zijde middels een groenstrook;
 - 7. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 - 8. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in elk geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.

- f. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 5' ten behoeve van de functie wonen en/of de functie maatschappelijk, onder de volgende voorwaarden:
1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 6;
 2. de afstand van de woningen bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 3. de afstand van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke functies bedraagt minimaal 5 meter tot de openbare weg;
 4. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m, met dien verstande dat het bepaalde in art. 21 lid 21.1 van toepassing is;
 5. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 6. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in elk geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.
- g. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 6' ten behoeve van de functie wonen, onder de volgende voorwaarden:
1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 1;
 2. de afstand van de woning bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 3. het hoofdgebouw wordt gebouwd in het verlengde van de aangegeven voorgevelbouwgrens van de zijdelings gelegen bouwpercelen;
 4. de maximale goothoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
 5. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
 6. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
 7. het bepaalde in artikel 21 lid 21.1 is van toepassing;
 8. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 9. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in elk geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.
- h. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 7' ten behoeve van de functie wonen, onder de volgende voorwaarden:
1. het totale aantal woningen ter plaatse mag niet meer bedragen dan 1;
 2. de afstand van de woning bedraagt minimaal 10 m tot de bestaande woonbebouwing;
 3. het hoofdgebouw wordt gebouwd in het verlengde van de aangegeven voorgevelbouwgrens van de zijdelings gelegen bouwpercelen;
 4. de maximale goothoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
 5. de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
 6. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
 7. wordt voldaan aan de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting;
 8. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving in elk geval op het gebied van bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Procedure ontheffing

Een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing wordt niet genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing bij burgemeester en wethouders in te dienen.

24.2 Procedure nadere eis

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen de voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 25 Aanlegvergunning

25.1 Aanlegvergunning

Behoudens het in lid 25.2 bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:

Werken en werkzaamheden						
	a	b	c	d	e	f
Gronden met de bestemming:						
- Agrarisch	+	+	+	+	+	-

In de tabel betekent:

- + = aanlegvergunning vereist
- aanlegvergunning niet vereist

- a. het aanleggen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

25.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 25.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 25.1 sub e voor zover de regels inzake het bewaren van houtopstanden van de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing zijn.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Klarenbeek'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van d.d.

, voorzitter

, griffier

BIJLAGEN

Bijlage 1 Lijst van niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten

SBI	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
633	Reisorganisaties	1
66	Verzekeringsbedrijf/kantoor	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak	1
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
	numm er		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categ orie
-	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1593 t/m 1595	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2

505	0	Benzineservisestations:						
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Bijlage 3 Lijst van toegelaten horecatypen

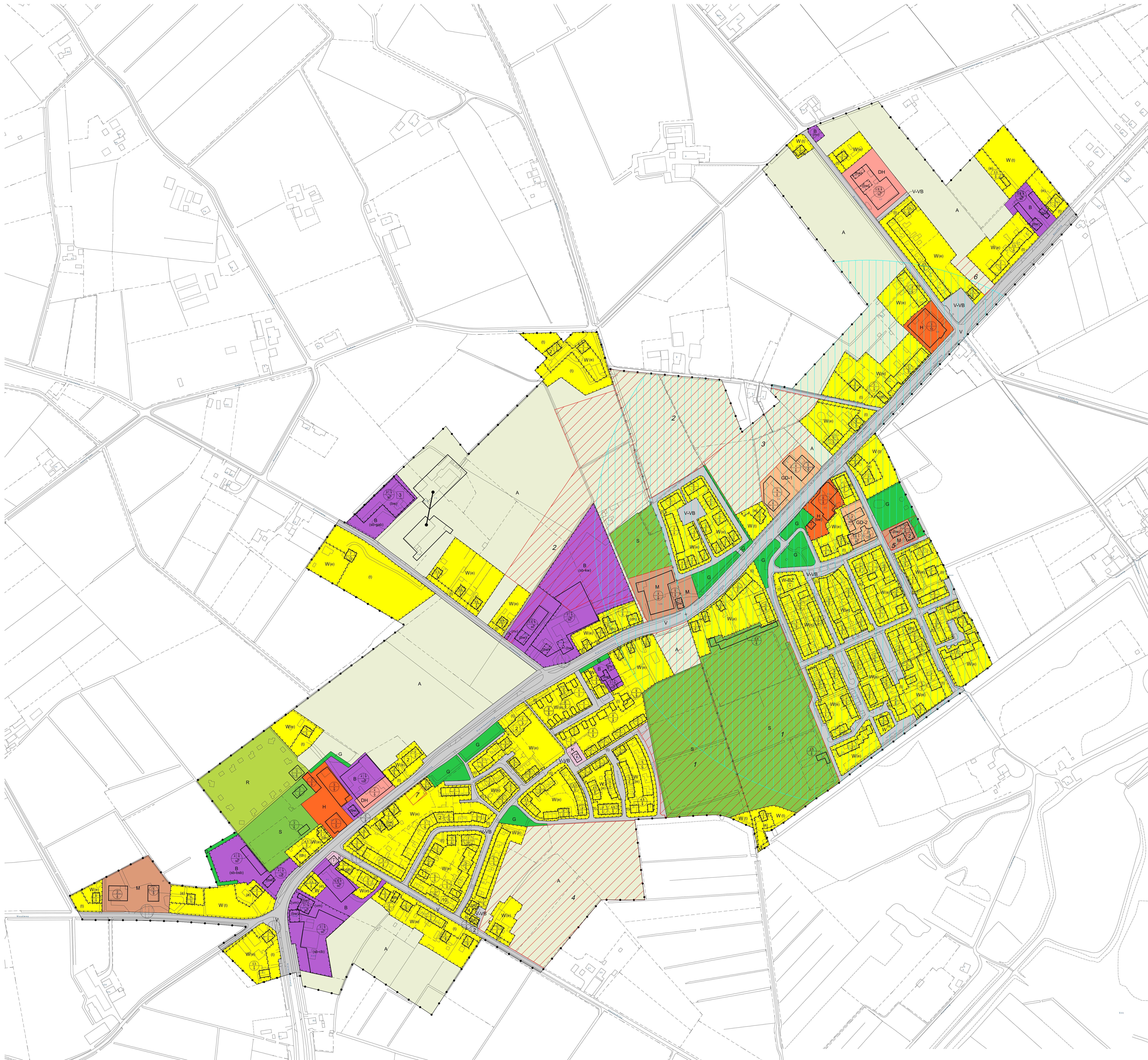
SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
5511	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding	10	0	10	10	10	1
554.1	Café's, bars	0	0	10	10	10	1
554.2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10	30	2

Bijlage 4 Lijst van sportactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
	NUMMER		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-													
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	30	2	2	P 1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0	30	2	2	P 1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	30	2	2	P 1		
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	30	2	1	P 1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	10	1	1	P 1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	0	0	30	C	0	30	2	2	P 1		

Bijlage 5 Lijst van maatschappelijke activiteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN , SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10		0	10		1	2	P	1	
80	-													
80	-	ONDERWIJS												
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30		0	30		2	1	P	1	
803, 804		Scholen voor beroeps- , hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	30	D	2	2	P	1	
85	-													
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10		1	2	P	1	
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10		0	10		1	1	P	1	
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	30		2	1	P	1	
853	2	Kinderopvang	0	0	30		0	30		2	2	P	1	
91	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisati es (kantoren)	0	0	10		0	10		1	1	P	1	
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	30		2	2	P	1	
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	C	0	30	D	2	2	P	1	
92	-													
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10		1	2	P	1	
93	-													
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9303	0	Begravenisondernemin gen:												
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10		1	2	P	1	
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna- baden	10	0	30	C	0	30		2	1	P	1	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1	P	1	



PLANGEBIED
Plangebied

- BESTEMMINGEN**
- A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - DH Detailhandel
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - G Groen
 - H Horeca
 - K Kantoor
 - M Maatschappelijk
 - R Recreatie
 - S Sport
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen
 - W-BZ Wonen - Bijzonder

- AANDUIDINGEN**
Gebiedsaanduidingen
- monumentale boom
 - vrijwaringszone - molenbiotoop
 - Wro-zone - wijzigingsgebied

- Funcieaanduidingen**
- (bw) bedrijfswoning
 - (dh) detailhandel
 - (e) erf
 - (nv) nutsvoorziening
 - (sb-bb) specifieke vorm van bedrijf - bestratingsbedrijf
 - (sb-cb) specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf
 - (sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
 - (sb-ke) specifieke vorm van bedrijf - kwekerij
 - (t) tuin
 - (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

- Bouwvlak**
- bouwvlak

- Bouwaanduidingen**
- gestapeld

- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum aantal wooneenheden

- Figuren**
- relatie

- VERKLARINGEN**
- gegevens GBKN en kadastraal, 22-09-2008
 - gemeentegrens