

Bestemmingsplan Terwolde 2012



gemeente voorst

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Terwolde 2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

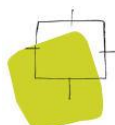
Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0285.12100-VS00

25 februari 2013

Projectnummer 254.00.02.36.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.3	Het plangebied	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Uitgangspunten van het plan	13
3	De bestaande situatie	15
3.1	Cultuurhistorie	15
3.2	De ruimtelijke structuur	17
3.3	Landschap	19
3.4	De aanwezige functies	20
4	Beleidskader	23
5	Planopzet	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestaande situatie	25
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	26
5.3.1	Bed & Breakfast	26
5.3.2	Mantelzorg	27
5.3.3	Bijgebouw kerk	27
5.3.4	Beschermd dorpsgezicht	27
5.3.5	Herontwikkeling schoollocatie	30
5.3.6	Beheerplan De Matanze	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
7	Juridische planopzet	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Planregels	35
7.3	Bestemmingen	37
7.4	Flexibiliteit in het bestemmingsplan	50
8	Overleg en inspraak	53
8.1	Uitkomsten overleg	53
8.2	Uitkomsten terinzagelegging	53
8.3	Ambtshalve aanpassingen	54

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' komt voort uit de behoefte aan een actueel en digitaal bestemmingsplan. Voor alle dorpen in de gemeente is een actualiserings- en digitaliseringsproces van de bestemmingsplannen ingezet. Daarmee ontstaat een zo veel mogelijk gelijke en eenduidige planregeling voor alle inwoners van de gemeente Voorst.

1.2

Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Terwolde 1994', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 juli 1996. Binnen de begrenzing van het plan was ruimte voor circa 40 nieuwe woningen.

In vervolg op dit plan zijn in de loop van jaren tal van (kleine) planherzieningen en wijzigingen uitgevoerd. Hiermee zijn (relatief) kleinschalige ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt, die niet in het basisplan pasten. Buiten het bestemmingsplan 'Terwolde 1994' zijn daarnaast nog enkele nieuwe bestemmingsplannen opgesteld die tot een verdere uitbreiding van het dorp hebben geleid. In onderstaande tabel zijn deze planherzieningen en -wijzigingen opgenomen.

Plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Terwolde 1994 (moederplan)	27-11-1995	10-07-1996
Herziening 1997-1	26-05-1997	14-07-1997
Herziening 2005-1	06-02-2006	27-04-2006
Herziening 1994-1, Dorpsstraat 42	27-06-1994	12-08-1994
Wijziging 1997-1, Wijkseweg	18-08-1997	12-09-1997
Wijziging Dorpsstraat 9	26-10-1998	18-11-1998
Herziening 1998-1	25-01-1999	06-05-1999
Wijziging Wijkseweg 82	02-09-1999	11-10-1999
Wijziging Wijkseweg 25 Terwolde (Pniël)	03-01-2000	27-01-2000
Herziening zwembad De Matanze	01-02-2000	29-05-2000
Wijziging Molenweg-West (wijziging 1998-1)	01-05-2000	04-07-2000
Wijziging Dorpsstraat 21	05-06-2000	27-10-2000
Herziening Wijkseweg 29	03-07-2000	24-08-2000
Herziening 2000-1 Fietspaden Schotanusstraat-Twelloseweg	04-09-2000	23-10-2000
Wijziging Wijkseweg 30/32	09-10-2000	10-11-2000
Wijziging Kolkstraat/Everwijnstraat	29-04-2003	22-07-2003

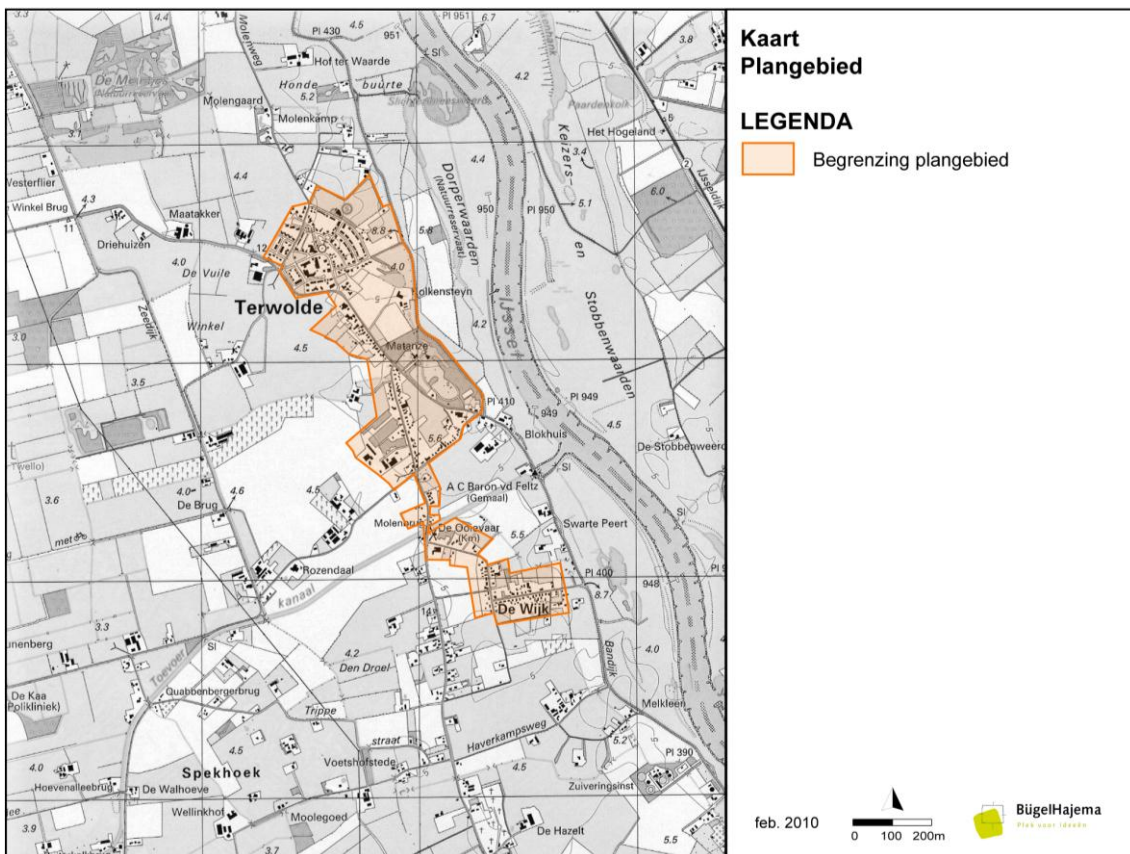
Plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Wijziging bedrijventerrein Terwolde	16-09-2003	15-10-2003
Wijziging Wijkseweg 55	19-12-2006	01-03-2007

Al deze bestemmingsplannen en planwijzigingen, -herzieningen en in de loop van de tijd verleende vrijstellingen, worden nu vervangen door dit bestemmingsplan 'Terwolde 2012'.

1.3

Het plangebied

Het plangebied sluit aan bij het vigerende plangebied. Dit betreft de kern Terwolde rondom de kern en de bebouwingslinten langs de Dorpsstraat, Twelloseweg, Kuiperstraat en de Wijkseweg. Ook landgoed De Matanze valt binnen het plangebied.



1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 2: de uitgangspunten voor het bestemmingsplan;

- hoofdstuk 3: een beschrijving van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 4: een beschrijving van het relevante beleidskader;
- hoofdstuk 5: een beschrijving van de planopzet met zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie;
- hoofdstuk 6: een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan, zowel wat betreft milieu en onderzoek, als in economische zin;
- hoofdstuk 7: een beschrijving van de juridische planopzet waarin de bestemmingen worden toegelicht;
- hoofdstuk 8: een beschrijving van de resultaten van overleg en inspraak.

Uitgangspunten van het plan

2

Een beherend plan

Het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' is een beherend plan. Dit betekent dat het plan zorg draagt voor een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de vigerende regeling worden overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd. Daarbij is in ieder geval aandacht voor de volgende aspecten:

- de mogelijkheden om een beroep of bedrijf aan huis te starten;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van overige gebouwen (zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen);
- de milieuzonering ten aanzien van bedrijvigheid in relatie tot de woonbebouwing;
- de maximale hoogte van bebouwing in relatie tot de dorpse schaal;
- het voeren van een Bed & Breakfast aan huis;
- het geven van mantelzorg aan huis.

De planregeling sluit aan bij de regels in de andere dorpen. Binnen de gemeente Voorst bestaat zo voor alle dorpen en inwoners een uniforme en heldere planologische regeling.

Nieuwe ontwikkelingen

Ondanks dat het bestemmingsplan een beherend karakter heeft, worden enkele nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen, namelijk:

- het nieuwe bijgebouw van de kerk aan de Molenweg ter vervanging van het oude bijgebouw;
- de doorvertaling van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht voor een deel van de kern;
- het bieden van ruimte voor toekomstige ontwikkeling van de locatie van de basisschool en het dorpshuis;
- het Beheerplan De Matanze.

De Dorpsvisie Terwolde

In de Dorpsvisie Terwolde, vastgesteld op 25 januari 2010, is een woningbouwprogramma opgenomen van 125 woningen tot 2020. De in deze visie opgenomen woningbouwlocaties vallen niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Terwolde 2012'. Voor deze locaties worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

De bestaande situatie

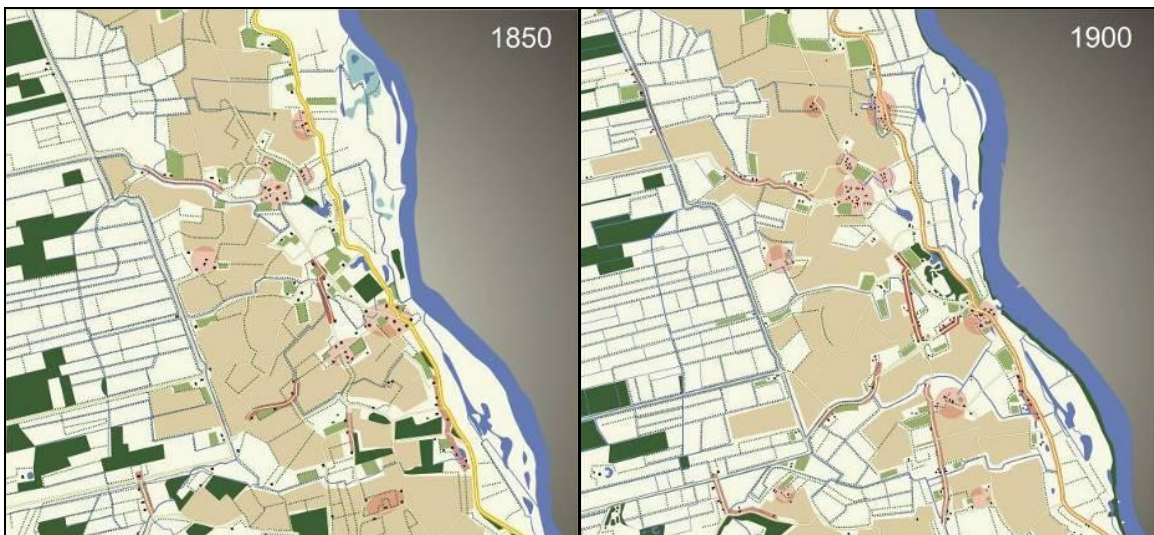
3

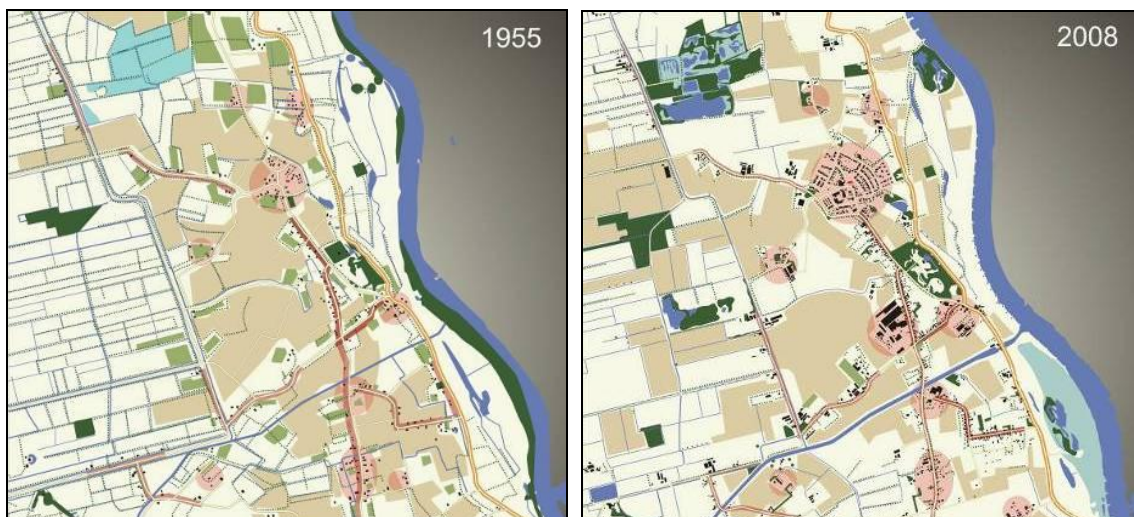
3.1

Cultuurhistorie

Het dorp Terwolde

Terwolde kent een rijke geschiedenis. De eerste vermelding van 'Ter Wolde' dateert uit 1295. Het dorp is gelegen op een hoge oeverwal, die een goede vestigingsplaats vormt. Rondom de kerk ontstond een clustering van bebouwing, maar ook verspreid in het landelijk gebied en langs de linten vindt bebouwing plaats. Op de kaart van 1850 is deze gefragmenteerde opbouw van het dorp goed te zien. Geleidelijk groeien de clusters langs de linten naar elkaar toe, met name vanaf het einde van de 19^e eeuw. Rondom de kerk ontstaat een vooroorlogs klein tuindorp. Vanaf 1950 vinden meer planmatige uitbreidingen plaats. In de jaren vijftig vindt de eerste planmatige woningbouw plaats ten westen van de kerk en aan de Schoolstraat. Veel aandacht was er voor de sociale woningbouw en dit resulteerde in kenmerkende arbeiderswoningen. In de jaren zestig en zeventig wordt het dorp aan de zuidwest- en oostkant verder uitgebreid. Deze worden als schillen rondom de kerk uitgelegd, waardoor een concentrische kern ontstaat. Ten zuiden van deze concentrische kern verdichten de linten zich geleidelijk aaneen (zie kaart 2008). De meest recente grote uitbreiding vindt plaats aan de Kolkstraat.





Cultuurhistorische waarden en elementen

Van cultuurhistorische waarde in Terwolde is het historische gebied rondom de kerk. Het ensemble van kerk met historische bebouwing in samenhang met de stedenbouwkundige structuur laat nog goed de oorsprong van het dorp zien. Dit gebied is in april 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 5.3.4).

Rondom het dorp, langs de linten en in het buitengebied bevinden zich meerdere monumentale en beeldbepalende boerderijen (Ijsselhoeven). Binnen het plangebied is dit met name het geval langs de Schotanusstraat, Dorpsstraat, Twelloseweg en Kuiperstraat.

Van bijzondere waarde is landgoed De Matanze. Op de plek van een zogenaamde spieker, een verdedigbare graanschuur, werd in 1630 een buitenplaats gesticht. Door de jaren heen hebben de aanleg van de tuin en het park verschillende stadia van ontwikkeling doorgemaakt. Omstreeks 1850 is de basis gelegd voor de huidige parkaanleg in landschapsstijl. Dit grote landgoed aan de Terwoldse Bandijk ligt fraai tussen dijk en dorp en is beeldbepalend voor de zuidelijke entree van het dorp. In april 2011 is het Beheerplan De Matanze opgesteld. Het doel van dit beheerplan is de instandhouding en het herstel van historische aspecten van de parkaanleg en de inpassing van de door de eigenaar gewenste bebouwingsstructuur.

Monumenten

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten (RM) en gemeentelijke monumenten (GM) voor:

Adres	Beschrijving	Status
Bandijk 33-35	Kolkestein, boerderij (hoeve), 18e eeuw	RM
Deventerweg 2	De Dijkkamp, boerderij, 1860	RM
Deventerweg 8	Jachttopzienerswoning bij landgoed 'de Matanze', dienstwoning, tweede helft 19e eeuw	RM
Deventerweg 10	Complex de Matanze, eclecticismisch landhuis, 1876	RM
Deventerweg 12	Koetshuis met dienstwoning op landgoed 'de Matanze', 18e eeuws koetshuis met 19e eeuwse dienstwoning	RM

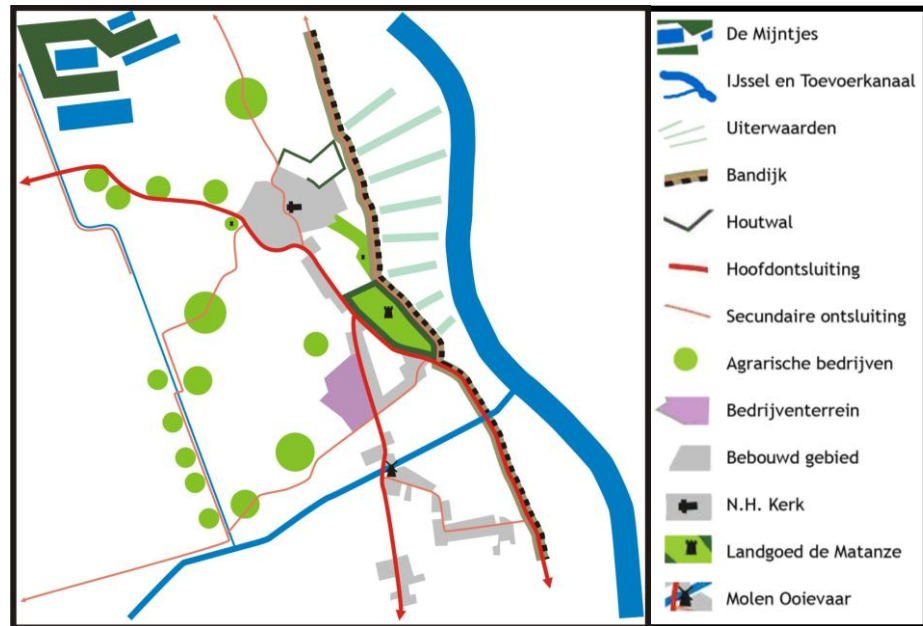
Adres	Beschrijving	Status
Dorpsstraat 5	Luchtenmakershofstede, boerderij, begin 19e eeuw	RM
Dorpsstraat 27	Bergkamp, hallehuisboerderij, ca. 1900	GM
Dorpsstraat 51	De Zwaan, hallehuisboerderij, 1651	GM
Dorpsstraat 71	De Klok, van oorsprong hallenhuisboerderij. Later omgebouwd tot café annex woonhuis, 1900-1925	RM
Dorpsstraat 79	Pastorie, herenhuis, 1860	RM
Kolkweg 2	Huize Livonia, onderwijzerswoning, 1908	GM
Kolkweg 4	Koetshuis, 1950-2000	GM
Kuiperstraat 1	Het Anker, T-huisje, woonhuis, vroeger café, 1850-1900	GM
Molenweg 2	N.H. Kerk, en toren 14e eeuw	RM
Molenweg 5-19	Sociale woningbouw	
Twelloseweg 82	Boetinkstee, kleine hallehuisboerderij, 1773	GM
Twelloseweg 107	v.m. dienstwoning landgoed de Matanze, ca. 1900	GM
Twelloseweg 116	De Cappe, boerderij, 1865	RM
Vaassenseweg	Muziektent en plantsoen	GM
Vaassenseweg 1	v.m. kosterwoning, woonhuis met winkel en werkplaats, 1950-2000	GM
Wolterkampsweg 1-7	Sociale woningbouw	
Wijkseweg 3	Molen De Ooievaar	GM
Wijkseweg 6	Steltenberg hallehuisboerderij, 1950-2000	GM
Wijkseweg 25	Pniël, kerkzaal, 1903 (momenteel woning)	GM

3.2

De ruimtelijke structuur

Terwolde ligt in het noorden van de gemeente Voorst tussen de IJssel en de lager gelegen Polder Nijbroek in. Het dorp ligt in een voornamelijk agrarisch gebied met op de stroomrug een uitloper van de landgoederenzone binnen de gemeente Voorst. De provinciale weg N792 verbindt het dorp met Twello/Deventer en met Vaassen en de rijksweg A50.

Het dorpsgebied van Terwolde bestaat uit een compacte kern met ten zuiden hiervan een aaneenschakeling van lintbebouwing. Het dorpsgebied is sterk noord-zuid georiënteerd. Deze oriëntatie is grotendeels een gevolg van de noord-zuid lopende IJssel, Bandijk en Twelloseweg.



Ruimtelijke structuur Terwolde

In het noorden is de historische kerk gelegen op een kruispunt van oude landwegen. Gaandeweg is de kern uitgebreid met een aantal schillen naar buiten toe. Aan de noordrand van het dorp liggen de sportvelden. In de dorpskern liggen twee beeldbepalende openbare ruimten; bij het dorpshuis en bij de kerk.

Aansluitend op de historische kern heeft in zuidelijke richting een aaneenschakeling van bebouwingsclusters tot één lint plaatsgevonden. De Twelloseweg vormt hiervan de ruggengraat. Kenmerkend voor de linten zijn de vrijstaande of half-vrijstaande bebouwing en de doorzichten naar het landschap. Een uitzondering hierop vormt het bedrijventerrein aan de westzijde van de weg net ten noorden van het Toevoerkanaal. Dit kanaal scheidt buurtschap De Wijk ruimtelijk gezien van het dorp Terwolde. Direct ten zuiden van het kanaal is molen De Ooievaar gelegen.

Het bebouwingslint van De Wijk heeft een andere uitstraling en structuur dan de overige linten. Kenmerkende elementen voor dit buurtschap zijn de open ruimtes, flinke achtertuinen en lineaire beplanting.

Landgoed de Matanze ligt ten zuiden van de dorpskern en ten noorden van de splitsing tussen de N792 en de Bandijk. Het landgoed vormt een robuuste groenstructuur aan de zuidzijde van het dorp en geeft Terwolde een rijke uitstraling, waaraan ook de open ruimten rondom het boscomplex sterk bijdragen.

3.3

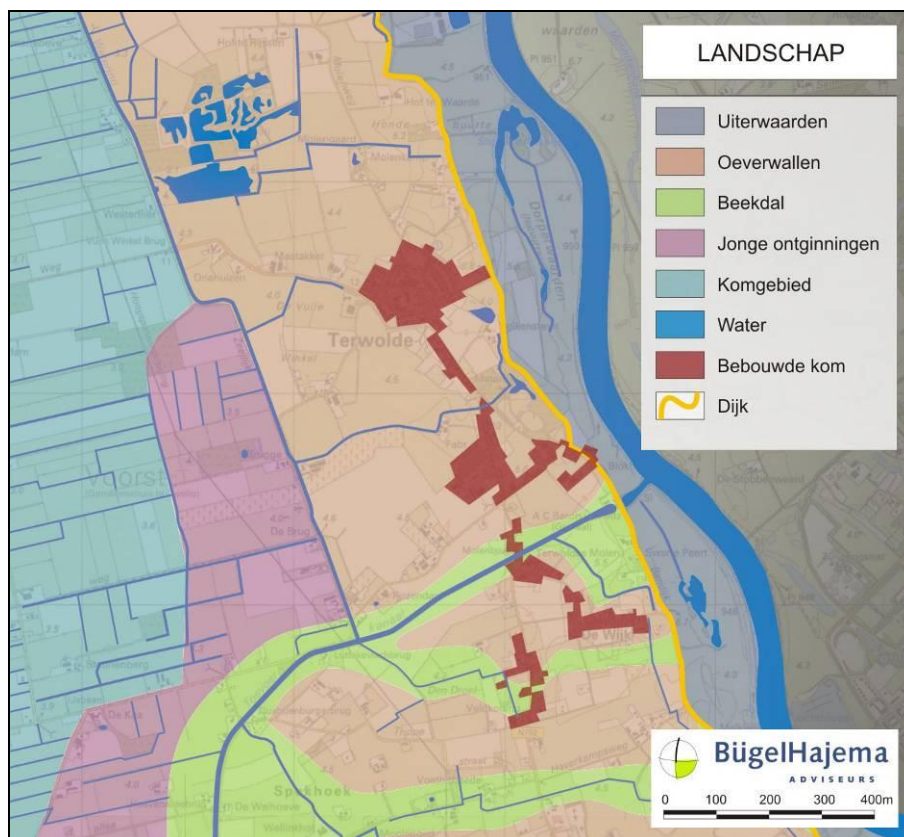
Landschap

Landschappelijk bevindt het dorp Terwolde zich op het snijvlak van drie landschappen; de oostelijk van de Bandijk gelegen uiterwaarden, de hoger gelegen oeverwal en de lager gelegen komgebieden in het westen.

Op de oeverwal bevindt zich het uitgestrekte dorpsgebied, welke parallel is gesitueerd aan de IJssel met uiterwaarden en Bandijk. De oeverwal kenmerkt zich cultuurhistorisch gezien als een gebied met een ontginningsstructuur en landbouwontwikkeling. Het is van oorsprong een oud woongebied van graan- en veeboeren en fruittelers. De percelen zijn onregelmatig en blokvormig en werden vroeger vaak door (meidoorn)hagen omringd.

Het komgebied ten westen van Terwolde heeft een rationeel verkavelingspatroon, met rechte wegen en waterlopen. Dit deel wordt ook aangemerkt als uniek broek- en veenontginningslandschap, aangezien met name de omgeving van Nijbroek een late veenontginning betreft, in een gebied waar deze weinig voorkomen. Dit landschap is dan ook uniek binnen het rivierenlandschap van Nederland.

Ten zuiden van het dorp zijn in natuurlijke laagten beken en een kanaal gelegen. Deze vormen een doorsnijding van de oeverwal en hebben een belangrijke afwateringsfunctie voor de nattere komgronden.



3.4

De aanwezige functies

Wonen

In het dorp Terwolde wonen circa 1.230 mensen in 480 woningen (2009). Wordt er ook naar het buitengebied van Terwolde gekeken, dan gaat het om circa 1.850 mensen in 675 woningen. Van de 480 woningen in het dorp bestaat circa een derde uit huurwoningen. Dit komt vrijwel overeen met het gemeentelijk gemiddelde. Van de woningen dateert 59% van voor 1970. Dat is een relatief hoog percentage. Aan de andere kant is ook 24% gebouwd na 1990 en dat is in vergelijking tot de andere kernen ook een hoog percentage. Vooral in de periode 1970-1990 is er dus relatief weinig gebouwd in Terwolde. Van de woningen heeft 39% 5 of meer kamers (41% binnen gehele gemeente). Van de huurwoningenvoorraad wordt 83% tot de betaalbare woningen gerekend. Van de koopwoningen valt 66% in het dure segment en slechts 2% in het goedkope segment (bron: Woningmarktonderzoek Regio Stedendriehoek 2006).

De woningvoorraad bestaat uit een mix van rijwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In Terwolde zijn enkele meergezinswoningen. De rijwoningen liggen vooral in schillen rondom het oude dorp en zijn met name gebouwd in de jaren dertig tot en met tachtig van de vorige eeuw. Met name de historische bebouwing en de meer recente woningbouw bestaat grotendeels uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het meest recente woningbouwproject staat aan de Lage Kamp. Hier is aan de oostzijde van het dorp in 2008 een kleine woonbuurt gerealiseerd met een mix van rijwoningen en half vrijstaande woningen.

Voorzieningen

Terwolde is een levendig dorp met een redelijk goed voorzieningenniveau. De belangrijkste basisvoorzieningen zijn in het dorp aanwezig, zoals een supermarkt, een dorps huis, een dorpscafé, een bakker, een bankloket en een basisschool. Verder is er een peuterspeelzaal, een buitenschoolse kinderopvang en een kerk. In het dorp komen meerdere verenigingen voor, zoals een voetbalvereniging, een muziekvereniging, een crossvereniging en een zangvereniging. Ook is er een Vereniging Dorpsbelangen Terwolde. Het sportterrein Wolde-marck en een kleine sporthal zijn de belangrijkste sportaccommodaties in het dorp.

Buiten het plangebied ligt Recreatiepark De Scherpenhof. Dit is een groot verblijfsrecreatiecentrum aan de IJssel. Verder liggen verspreid in het buitengebied kleinschalige verblijfsaccommodaties zoals minicampings en vakantiewoningen.

Sinds 2008 beschikt Terwolde over een modern gezondheidscentrum. Dit Gezondheidscentrum Terwolde (Het Groene Hart) waarborgt de eerstelijnszorg voor de inwoners in Terwolde en het omliggende buitengebied. In dit centrum

zijn huisartsen, een fysiotherapiepraktijk, de thuiszorg en een uitdeelpost voor medicijnen gevestigd. De Rabobank houdt bovendien kantoor in dit complex.

Detailhandel en horeca

In Terwolde zijn nog maar enkele winkels gevestigd. Naast de supermarkt en een bakker, zijn dat onder meer een legerdump, een bouwbedrijf, Centerwold (complex voor woninginrichting), een kapper en een schoonheidssalon. In het buitengebied en langs de dijk komen winkels met streekproducten voor.

Het dorp kent daarnaast een dorpscafé met zalencentrum en een cafetaria. Langs de Terwoldse Bandijk liggen buiten het dorp ook enkele restaurants, namelijk 't Diekhuus en het restaurant van Recreatiepark De Scherpenhof.

Werken

Terwolde is ook een bedrijvig dorp. In het dorp komt een aantal bedrijven voor in met name de categorie bouw- en handelsbedrijven. Ook is er een hoveniersbedrijf en een autobedrijf met tankstation gevestigd. De bedrijvigheid is voornamelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein Terwolde.

Verkeer en vervoer

Terwolde is goed bereikbaar. Via de provinciale weg N792 (Twelloseweg/Vaassenseweg) is het dorp ontsloten richting Twello, Deventer en Epe met aansluiting op de A50 richting Zwolle en Apeldoorn/Arnhem. Op deze provinciale weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur binnen de kom. Tevens geldt dit snelheidsregime voor de Dorpsstraat, Wolterkampsweg, Wijkseweg en Kuiperstraat. Op de andere wegen in het dorp is 30 km/uur het maximum. Met invoering van het verkeersbeleid, vastgesteld in januari 2010, zullen alle wegen met uitzondering van de N792 een maximumsnelheid van 30 km/u krijgen. Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen erf en langs de straat. Her en der in de woonbuurten liggen kleinschalige parkeerterreinen. Wat grotere parkeerterreinen zijn gelegen bij de kerk, bij het dorps huis, bij het dorpscafé en bij de sportvelden.

Met het openbaar vervoer is Terwolde goed bereikbaar. Dwars door het dorp loopt de buslijn 170 van Epe naar Twello via Oene en Terwolde. Deze buslijn kent door de week een halfuurdienst. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de Regiotaxi Noordwest-Veluwe.

Vrijliggende fietspaden komen niet voor. Wel zijn er fietssuggestiestroken langs de provinciale weg door het dorp. Verder komen er incidenteel fietspaden voor als korte verbindingen tussen wegen en woongebieden. Wel is Terwolde opgenomen in het recreatief fietsknooppuntennet.

Voetpaden liggen aan één (historische wegen) of beide zijden van de weg.

Groen

De belangrijkste openbare groengebieden bestaan uit de omgeving van de Muziektent, het plantsoen bij de Leliestraat en het groengebied bij de Riemkamp. Daarnaast vormen de doorgaande groenzones zoals nabij de Schotanusstraat,

leuwland en Schoolstraat belangrijke aders voor het dorp Terwolde. Buiten de kern rond de kerk is er vooral sprake van lintbebouwing, waar het groen van het buitengebied direct aanwezig en beleefbaar is. Landschappelijke overgangen worden zoveel mogelijk gecreëerd met streekeigen beplantingen in de vorm van hoogstamfruitbomen en linten van hagen.

Beeldbepalend voor het dorp is de aanwezigheid van het landgoed Matanze. Zeker in de zomer is dit dicht beplante landgoed een visueel overheersend groengebied.

Daarnaast komen er verspreid door het dorp groene (speel)veldjes voor, waaronder een speelterrein bij De Wijk.

Water

Gelegen op de hoge stroomrug komt in het dorp zelf weinig water voor. Wel zijn er weteringen en sloten gelegen aan de randen van het dorp. Mooie vijvers zijn gelegen bij Kolkensteyn en bij Huis Matanze. Met de IJssel ten oosten van het dorp en het Toevoerkanaal aan de zuidzijde van het dorp zijn de belangrijkste waterstructuren benoemd. Naar het zuiden toe is er sprake van een iets dichtere netwerk van sloten en watergangen (onder andere bij De Wijk).

Het nationale, provinciale, regionale en lokale beleid is geïnventariseerd en geanalyseerd (zie bijlage 1). Van belang voor het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' zijn de volgende punten:

- Terwolde is gelegen in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de IJssel. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst op hun effect op dit natuurgebied.
- Binnen de regio Stedendriehoek is met het bundelingsgebied aangegeven waar de nadruk ligt van de voorgestane woningbouwontwikkelingen. Terwolde valt voor een klein deel binnen het bundelingsgebied (bij De Wijk). In de regio wordt echter uitgegaan van de verhouding 75% bouwen binnen bundelingsgebied en circa 25% er buiten. Daarmee is duidelijk dat ook buiten het bundelingsgebied mag worden gebouwd.
- In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst uit 2005 is voor Terwolde een woningbouwprogramma aangegeven van 250 woningen tot 2030.
- Inzet voor het woningbouwprogramma is het kwalitatieve woningbouwprogramma van 40% in de bereikbare sector, 35% in de middeldure sector en 25% in de dure sector. Wanneer bij de planontwikkeling blijkt dat deze verhouding niet gerealiseerd kan worden, dient compensatie in een ander plan gegarandeerd te worden.
- Begin 2010 is de Dorpsvisie Terwolde vastgesteld. De belangrijkste beleidsuitspraken hieruit zijn:
 - tot 2020 is er in Terwolde plaats voor een woningbouwprogramma van 125 woningen. Deze worden middels afzonderlijke bestemmingsplannen planologisch geregeld en maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan 'Terwolde 2012';
 - nieuwbouw wordt toegevoegd aan bestaande bebouwingsclusters;
 - het beschermde dorpsgebied rondom de kerk wordt gekoesterd;
 - openhouden buitengebied tussen dorp, Kolkensteyn en De Matanze en tussen nieuwbouw Kolkstraat en de Bandijk;
 - openhouden van belangwekkende doorzichten in lintbebouwing vanaf de voormalige Rabobank tot en met De Wijk;
 - het bedrijventerrein Terwolde kan in westelijke richting worden uitgebreid en dient landschappelijk ingepast te worden. In het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' wordt dit niet meegenomen;
 - naast De Matanze ontwikkelen zich nog twee landgoederen in Terwolde: één tussen Kuiperstraat en Toevoerkanaal en één ten westen van de Twelloseweg ter hoogte van De Matanze;
 - de basisschool wordt vernieuwd en uitgebreid tot een brede school. Bij voorkeur vindt dit plaats op de huidige locatie;
 - voor een eventuele uitbreidingsbehoefte van de voetbalvereniging wordt ruimte gereserveerd aan de noord(west)zijde van de huidige

sportvelden. In het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' wordt dit niet meegenomen.

Samenvattend kan worden geconstateerd dat in de 'Dorpsvisie Terwolde' de nodige nieuwe ontwikkelingen voor Terwolde staan geformuleerd. Deze worden echter niet binnen dit bestemmingsplan 'Terwolde 2012' geregeld. Dit plan legt de bestaande situatie vast en levert daarmee wel een bijdrage aan het in stand houden van open ruimten en het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Planopzet 5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke keuzen verantwoord. Dit betreft zowel de ruimtelijke keuzen ten aanzien van de bestaande situatie als ten aanzien van een aantal nieuwe ontwikkelingen.

5.2

Bestaande situatie

Van groot belang voor de lokale gemeenschap is dat het dorp Terwolde ook dorps blijft. Er wordt veel waarde gehecht aan de relatieve kleinschaligheid van de bebouwing, de relatief grote privéruimten, de groene ruimten en doorzichten in het dorp en het relatief rustige en prettige verblijfsgebied. Het bewaken van deze ruimtelijke kwaliteiten en de ruimtelijke structuur in het dorp is een belangrijke opgave van het bestemmingsplan bij het beheren van de bestaande situatie. Hiertoe zijn de volgende maatregelen genomen in het plan:

- het vastleggen van de bestaande voorgevelrooilijnen en het beperken van de bouwmogelijkheden voor de voorgevel;
- het vastleggen van de maximale bouwhoogte voor bebouwing. Deze sluit aan bij de bestaande bouwhoogten;
- het vastleggen van het bestaande aantal woningen in de regels. Hiermee wordt nieuwbouw in het bebouwingslint middels perceelsplitsing voorkomen;
- het aanwijzen van de belangrijkste groengebieden in de openbare ruimte en deze te vrijwaren van bebouwing, verkeer en parkeerplaatsen;
- het vastleggen van de wegenstructuur in een afzonderlijke bestemming. Daarmee wordt de stedenbouwkundige structuur behouden en benadrukt;
- het beschermen van de cultuurhistorische waarden in het beschermd dorpsgezicht.

Verder dient het bestemmingsplan het kader te vormen voor het bestaande gebruik van de gronden en gebouwen en waar mogelijk en nodig daartoe ook verdere ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Op de volgende wijze wordt hieraan in het bestemmingsplan ruimte geboden:

- voor woningen is het hoofdgebruik wonen, maar aansluitend bij de maatschappelijke ontwikkelingen wordt ook ruimte geboden voor werk (beroep en bedrijf aan huis), zorg en (beperkte) recreatie aan huis;

- detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca krijgen op hun functie toegesneden gebruiksmogelijkheden. Om een eventuele groei in de toekomst te faciliteren, worden de bouwvlakken van maatschappelijke voorzieningen, waar stedenbouwkundig mogelijk, ruim rondom de bestaande bebouwing neergelegd;
- langs de Dorpsstraat en de Twelloseweg komt een relatief grote menging van functies voor. Ook in het vigerende plan was hiervan al sprake door de bestemming 'publieksvoorzieningen'. Voor de leefbaarheid van het dorp is een flexibel gebruik van panden wenselijk. Planologisch wordt deze menging van functies ondersteund door het opnemen van de bestemming 'Gemengd'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wisseling van gebruiksfuncties op deze locaties;
- bij enkele panden is sprake van een woonfunctie, terwijl daar in het vigerende plan tevens planologisch ruimte is voor detailhandel. Op deze panden is de aanduiding 'detailhandel' neergelegd. Dit maakt dat deze panden indien gewenst toch flexibel kunnen worden gebruikt;
- bedrijvigheid in de dorpen wordt aangemoedigd, maar de bedrijfsactiviteiten dienen zich wel te verhouden met het woon- en leefklimaat in het dorp. Om deze reden wordt bedrijvigheid alleen toegestaan binnen de milieucategorieën 1 en (gedeelten van) 2 (zie bedrijvenlijst in bijlage 1 van de regels). Bedrijven in deze categorieën veroorzaken zodanig weinig overlast dat deze goed zijn te integreren in woongebieden. Indien nu aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie vallen, worden deze in het plan specifiek bestemd. Dat wil zeggen dat ter plaatse alleen dat type bedrijf is toegestaan en geen andere bedrijven in deze hogere milieucategorie. Bedrijven genoemd in de bedrijvenlijst bij dit plan zijn wel toegestaan.

5.3

Nieuwe ontwikkelingen

5.3.1

Bed & Breakfast

Bed & Breakfast betekent letterlijk 'bed en ontbijt'. Het is een kleinschalige accommodatievorm die voor korte verhuur wordt aangeboden, waarmee een invulling wordt gegeven aan de recreatieve mogelijkheden in en rondom het dorp Terwolde.

In december 2004 heeft de raad van de gemeente Voorst uitgangspunten voor Bed & Breakfasts vastgesteld:

- Er mogen maximaal drie kamers per (bedrijfs)woning voor Bed & Breakfast worden gebruikt, met een maximum van acht slaappleatsen.
- Parkeren dient in beginsel op eigen erf te geschieden.
- Bed & Breakfast mag niet leiden tot karakterverandering van het perceel en/of huis.

Verder gelden de volgende aanvullende uitgangspunten:

- Bed & Breakfast is een ondergeschikte functie, hetzij aan wonen hetzij aan het bedrijf.
- Bed & Breakfasts mogen over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen beschikken. Essentiële woonvoorzieningen zijn douche/bad, wc en keuken(blok). Voor een Bed & Breakfast is een keuken het minst nodig, omdat Bed & Breakfast voorziet in ontbijt.

5.3.2

Mantelzorg

Het bestemmingsplan maakt het middels een algemene afwijking van de regels mogelijk om de woning en eventuele overige gebouwen te benutten ten behoeve van mantelzorg. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een toenemende roep uit de maatschappij om zorg voor ouders of grootouders in eigen huis te kunnen uitvoeren. Dit mag echter niet leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen. Na beëindiging van de mantelzorg moet hiervan melding worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders.

5.3.3

Bijgebouw kerk

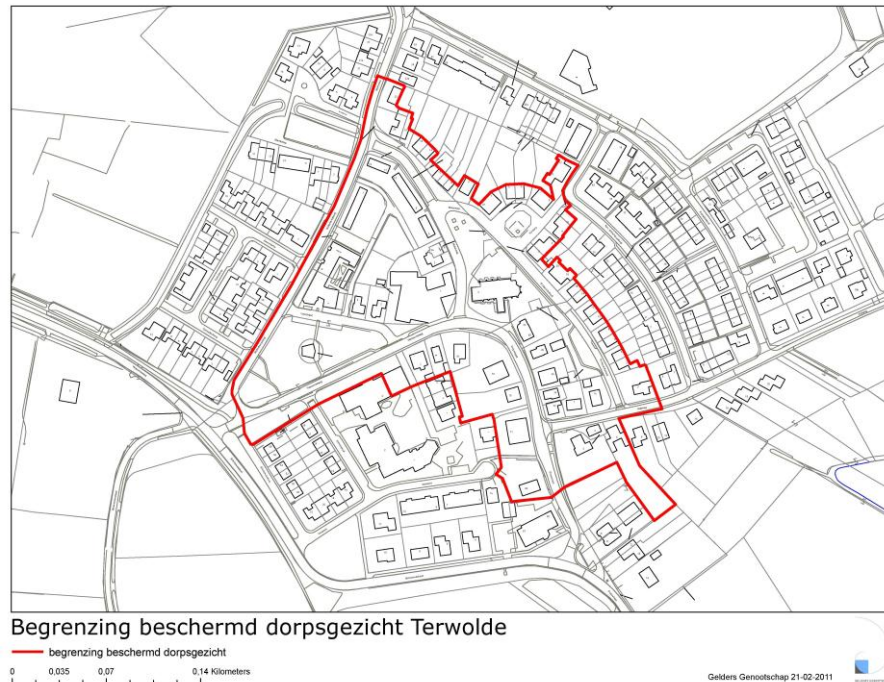
De kerk aan de Molenweg maakt gebruik van een klein bijgebouw dat op het zuidelijke deel van het perceel is gelegen, grenzend aan het perceel Dorpsstraat 42. Dit gebouw is zodanig verouderd en onpraktisch in gebruik dat vervanging noodzakelijk is. Het nieuwe bijgebouw zal op dezelfde plek komen te staan en is met een lengte van 12,5 m en een diepte van 4 m een fractie groter dan het huidige bijgebouw.

In het plan is dit bijgebouw voorzien van een bouwvlak en de bestemming 'Maatschappelijk'. Met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' wordt geregeld dat hier geen hoofdgebouw kan worden gebouwd, maar enkel een bijgebouw.

5.3.4

Beschermd dorpsgezicht

De dorpskern van Terwolde is in april 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In hoofdlijnen is de begrenzing van het beschermde gebied bepaald door de historische dorpskern langs Dorpsstraat, Vaassenseweg, Molenweg, Wolterkampsweg en Kolkweg. Verder is ook een deel van de naoorlogse sociale woningbouw en het plantsoen aan de Vaassenseweg binnen het gebied gebracht.



Aanleiding

Essentieel is dat het karakter van het gebied als historisch gegroeide dorpskern van Terwolde herkenbaar blijft. Hoewel de ontwikkelingen in en direct om de oude kern niet hebben stil gestaan is de ontwikkelingsgeschiedenis nog goed afleesbaar aan de in de loop der eeuwen ontstane dorpsplattegrond en wegenstructuur en aan de uit de verschillende perioden bewaard gebleven dorpsbebouwing.

Mede door het tot op heden achterwege blijven van (te) grootschalige ontwikkelingen heeft de historische kern een aantrekkelijk dorps karakter weten te behouden. Dit aantrekkelijke karakter wordt mede bepaald door diverse vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle gebouwen - waaronder diverse van rijks- of gemeentewege beschermde monumenten - waaraan de oorspronkelijke functie, ook als daarvan nu geen sprake meer is, nog altijd afleesbaar is.

Te beschermen waarden

Met betrekking tot de **stedenbouwkundige structuur** zijn beschermenswaardig:

- het patroon met de vanouds bij de N.H. kerk samenkomende wegen, gevormd door de Dorpsstraat, Vaassenseweg en Molenweg, later aangevuld met de Kolkweg, Wolterkampsweg, Tuindorp, Prins Hendrikstraat en Leliestraat;
- de dominantie van de kerk als herkenbaar middelpunt van de historische dorpskern;
- de verkavelingsstructuur;
- de stedenbouwkundige opzet van de buurt met sociale woningbouw uit de wederopbouwperiode in de hoek tussen de Molenweg en Wolterkampsweg met:

- woningblokjes van wisselende lengte, waartussen doorzichten naar het binnenterrein en vanaf de Wolterkampsweg bovendien naar de kerktoeren;
- de oorspronkelijk (en deels nog altijd) door ligusterhagen begrensde voortuinen, zij- en achterpaden.

Met betrekking tot de **groenstructuur** zijn beschermenswaardig:

- de opgaande beplanting rondom de N.H. kerk, in het bijzonder die aan de noord-, oost- en zuidzijde;
- de ligging en inrichting op hoofdlijnen van het plantsoen tussen de Vaassenseweg, Wolterkampsweg en Leliestraat (het plantsoen met de daarin gebouwde muziektent is een beschermd gemeentelijk monument).

Met betrekking tot het **bebouwingsbeeld** zijn beschermenswaardig:

Algemeen:

- het kleinschalige dorpse karakter met
 - overwegend vrijstaande bebouwing van één tot maximaal twee bouwlagen (veelal) met kap met een voorgevel georiënteerd naar de weg waaraan de kavel is gelegen en voorts een duidelijk eigen karakter en uitstraling;
 - vroeg na-oorlogse sociale woningbouw in de vorm van enkele blokken van wisselende lengte van één bouwlaag met kap aan de Molenweg en Wolterkampsweg (gemeentelijk monument);

Afzonderlijke bouwwerken, waaronder diverse van rijks- of gemeentewege beschermde monumenten:

- N.H. kerk, Molenweg 2 (Rijksmonument) en pastorie, Dorpsstraat 79 (Rijksmonument);
- café-woonhuis “De Klok”, Dorpsstraat 71 (Rijksmonument);
- voormalige kosterswoning, Vaassenseweg 1 (Gemeentelijk Monument);
- Huize Livonia, voormalige onderwijzerswoning, Kolkweg 2 (Gemeentelijk Monument);
- voormalig koetshuis, Kolkweg 4 (Gemeentelijk Monument);
- naoorlogse sociale woningbouw: Molenweg 5 t/m 19; Wolterkampsweg 1 t/m 7 (Gemeentelijk Monument);
- muziektent (Gemeentelijk Monument)

Overige panden, medebepalend voor het karakteristieke dorpsbeeld, maar zonder status als van rijks- of gemeentewege beschermd monument:

- Dorpsstraat, panden met de nrs. 75 en 32, 34, 38, 40-42;
- Kolkweg 6; Kolkweg 1;
- Leliestraat 4;
- Molenweg: nr. 1 (het oudste deel van De Lelie); nr. 4 en 8-12 (drieslag)
- Vaassenseweg: de tot dorpshuis verbouwde voormalige dorpsschool, Vaassenseweg 3.

Opname in het plan

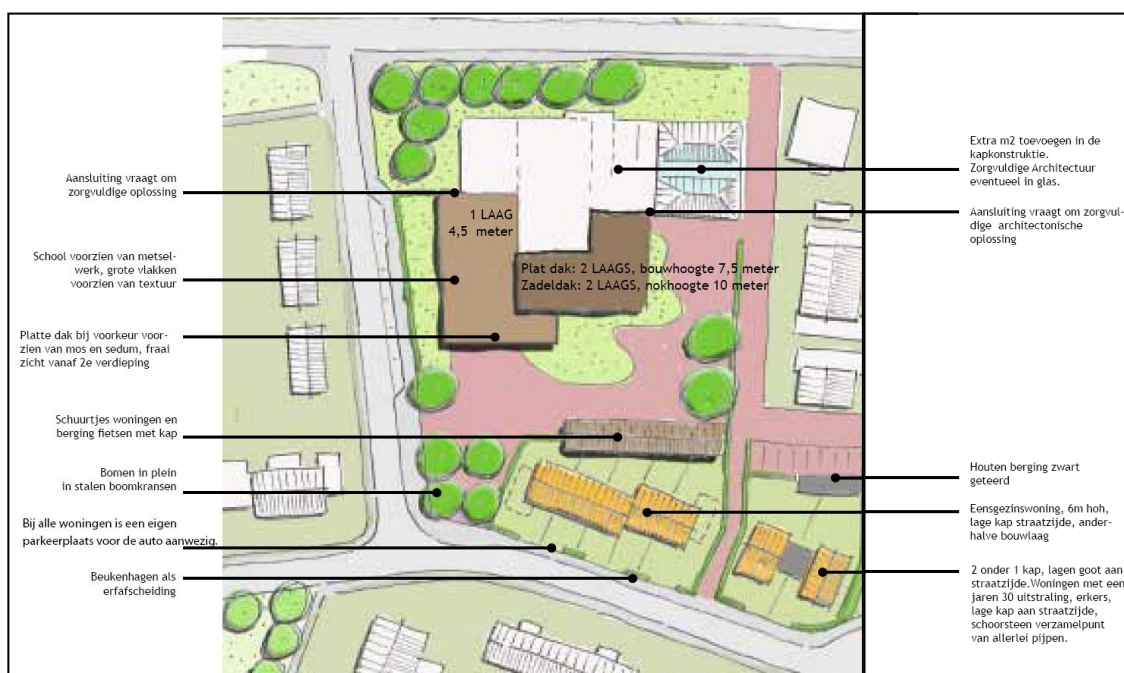
In dit bestemmingsplan 'Terwolde 2012' wordt het beschermde dorpsgezicht opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Met deze dubbelbestemming wordt gewaarborgd dat naast het feitelijke gebruik ter plaatse (zoals bijvoorbeeld wonen, detailhandel of bedrijvigheid) ook de waarden in het kader van het beschermd dorpsgezicht worden afgewogen bij bouwactiviteiten en veranderingen in gebruik. In de regels bij de dubbelbestemming worden de in deze paragraaf beschreven cultuurhistorische waarden beschermd.

5.3.5

Herontwikkeling schoollocatie

De huidige school is aan vernieuwing toe. Uitgangspunt is dat de school wordt herontwikkeld op de huidige locatie in de vorm van een multifunctionele accommodatie, waarbij integratie met het bestaande gymnastieklokaal plaatsvindt, het bestaande Dorpshuis wordt gebruikt als schoolgebouw en de dorpshuisfunctie in de accommodatie wordt gerealiseerd door middel van medegebruik.

In mei 2011 zijn hiertoe stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de schoollocatie opgesteld. De stedenbouwkundige visie doet uitspraken over de school, het dorpshuis en de woningen.



De school krijgt een dorps karakter en zal bestaan uit twee lagen. De tweede laag wordt op een aantal plekken terugliggend gesitueerd ten opzichte van de onderbouw. Hierdoor ontstaan kleinschaligheid en een speelse opstelling.

De uitbreiding van het dorps huis wordt in de kap en naast de hoofdbouw op het dak van de uitbouw gerealiseerd.

Het plan voorziet ook in de plaatsing van vijf geschakelde eengezinswoningen en twee twee-onder-één-kap woningen. De woningen hebben een dorpsse uitstraling en aan de straatzijde een lage kap. Aan de westzijde van het plan komt een bomenpleintje, waarbij het zicht op de kerk gehandhaafd blijft. Daar waar mogelijk worden hagen toegepast (bijvoorbeeld beuken) zowel bij de school als bij de woningen.

Deze visie is vervolgens uitgewerkt in een reeks randvoorwaarden per functie, namelijk het schoolgebouw, het dorps huisgebouw, het schoolplein en de woningen.

Opname in het plan

De huidige situatie zal worden bestemd. Dit houdt in dat de school de bestemming 'Maatschappelijk' zal krijgen. Hier overheen zal een wijzigingsbevoegdheid worden gelegd voor het deels wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van woningbouw met een maximaal aantal eenheden van zeven. Deze ontwikkeling kan alleen plaatsvinden in samenhang met de herstructurering van de huidige scholenlocatie.

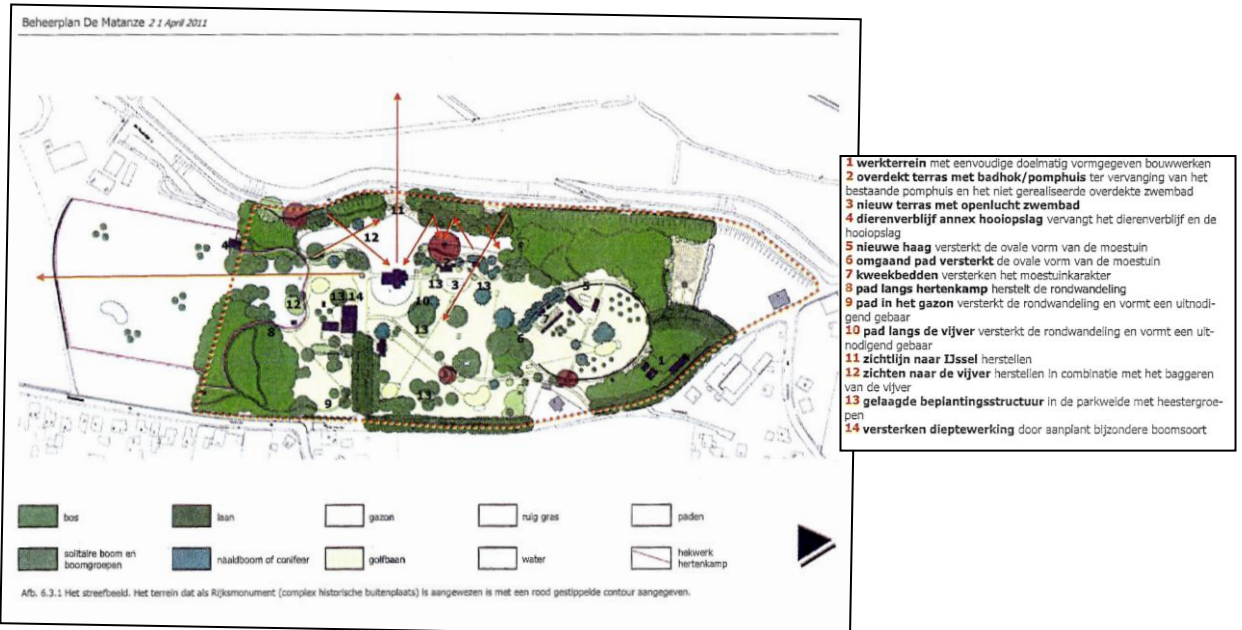
5.3.6

Beheerplan De Matanze

Op 21 april 2011 is het Beheerplan De Matanze opgesteld. Het doel van dit beheerplan is de instandhouding en het herstel van historische aspecten van de parkaanleg en de inpassing van de door de eigenaar gewenste bebouwingsstructuur. Daarnaast vormt het rapport de ruimtelijke onderbouwing van de aanpassing van de bestemming in het kader van de herziening van het bestemmingsplan.

In de beheervisie wordt aangegeven dat de parkaanleg van de Matanze waardevol is, omdat de rijke ontwikkelingsgeschiedenis evenals de verschillende bewaard gebleven historische structuren en elementen, goed vallen af te lezen. Zowel het park als het huis zijn beschermd als Rijksmonument.

Uitgangspunten van het streefbeeld van de beheervisie zijn de instandhouding en het versterken van het historische casco dat uit structuren en elementen bestaat uit de zeventiende, achttiende en negentiende eeuw. In het streefbeeld worden nieuwe locaties gepresenteerd voor enkele gebouwen die door de huidige eigenaren zijn aangebracht. Deze locaties liggen ingebed in het historische casco en vallen buiten de belevings sfeer van het historische park.



Opname in het plan

In dit bestemmingsplan 'Terwolde 2012' wordt het landgoed De Matanze opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed'. Hiermee worden de aanwezige landschappelijke waarden en structuren van het landgoed De Matanze beschermd. Deze bestaande waarden worden binnen de bestemming beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, zoals beschreven in de planopzet. Daarmee vindt in dit hoofdstuk met name een beschrijving plaats van de relevante uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder de economische uitvoerbaarheid.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste aandachtspunten ten aanzien van uitvoerbaarheid beschreven. In bijlage 2 volgt een nadere beschrijving van deze aspecten. Voor dit bestemmingsplan gaat het vooral om het in beeld brengen van de mogelijke belemmeringen. Een daadwerkelijk uitvoerbaarheidsonderzoek vindt pas plaats in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is met dit bestemmingsplan niet het geval.

Uitvoerbaarheidsaspect	Belemmering	Binnen Terwolde
Geluid	<ul style="list-style-type: none">- Geluidcontour N792: 200 m in bebouwde kom en 250 m buiten bebouwde kom;- Individuele contouren bedrijven en voorzieningen.	<ul style="list-style-type: none">- De geluidcontour N792 omvat praktisch het hele dorp en delen van de linten;- Direct naast bedrijven en voorzieningen kunnen geluidsproblemen spelen.
Geur	<ul style="list-style-type: none">- Agrarische bedrijven in buitengebied hebben, afhankelijk van activiteiten, geurhindercontouren.	<ul style="list-style-type: none">- Met name in het zuidwesten en westen van Terwolde liggen enkele agrarische bedrijven met grote hindercontouren.
Externe veiligheid	<ul style="list-style-type: none">- Dit betreft vervoer en/of opslag van gevaarlijke stoffen. Vervoer kan over de weg, maar ook door buisleidingen gaan. Binnen een bepaalde straal hiervan mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd.- Tussen het Toevoerkanaal en De Wijk, loopt een regionale transportleiding voor gas- Ten noorden van Toevoerkanaal loopt een effluentleiding.	<ul style="list-style-type: none">- Er zijn geen risicobronnen aanwezig die een beperking voor het bestemmingsplan opleveren en het groepsrisico van de risicobronnen binnen en buiten het plangebied leiden niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Lucht	<ul style="list-style-type: none">- Luchtvervuiling is van invloed op mogelijkheden voor bouwen, terwijl anderzijds nieuwe ontwikkeling ook een negatieve invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit.	<ul style="list-style-type: none">- Bij de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden zal onderzoek moeten worden gedaan of er geen aantasting boven de normen plaatsvindt van de luchtkwaliteit.
Bodem	<ul style="list-style-type: none">- Verontreinigde bodem dient te worden gesaneerd en/of stelt eisen aan verdere verwerking. Bij elke nieuwe ontwikkeling zal de bodem moeten worden onderzocht op verontreinigingen.	<ul style="list-style-type: none">- Enkele locaties in de dorpskern van Terwolde zijn ernstig verontreinigd.- Er zijn diverse mogelijk verontreinigde locaties in Terwolde en omgeving.- ten behoeve van de bouw van het nieuwe bijgebouw van de kerk zal de grond niet worden verplaatst en is deze geschikt voor het gebruik dat er van het bijgebouw wordt gemaakt.

Molenbiotoop	<ul style="list-style-type: none"> - Korenmolen De Ooievaar kent een molenbiotoop ter waarborging van voldoende windvang. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van nieuwe gebouwen en de hoogte van nieuwe beplanting. Deze beperkingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand tot de molen groter wordt. 	<ul style="list-style-type: none"> - voor een molenbiotoop is het gangbaar een zone van 400 meter op te nemen waarbinnen eisen worden gesteld ten aanzien van de bouwhoogte van nieuwe bebouwing. Deze eisen vloeien voort uit een rekenformule die in de regels is opgenomen en die bij nieuwe ontwikkelingen kan worden toegepast. Het nieuwe bijgebouw van de kerk valt buiten deze zone. De molenbiotoop heeft geen consequenties voor de bestaande bebouwing.
Water	<ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwe ontwikkelingen dient er sprake te zijn van een goede waterhuishouding waarbij afwenteling stroomafwaarts zoveel mogelijk wordt tegengaan - Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om bestaande knelpunten aan te pakken - Geohydrologisch onderzoek is noodzakelijk op locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden - Natura 2000-toets in relatie tot de uiterwaarden van de IJssel 	<ul style="list-style-type: none"> - De Mijntjes en Slechtenbreedweerd aangegeven als 'natte landnatuur' en voor een deel als 'natte landnatuur verweven met landbouw' - De uiterwaarden zijn een natte ecologische verbindingzone en Natura 2000-gebied; - Het zuidelijk deel bij de Swarte Peert is een waardevol weidevogelgebied - Toevoerkanaal zal in de toekomst worden verbreed - Kwelgebieden ten zuiden van kern Terwolde en rondom het Toevoerkanaal en buurtschap De Wijk - Bij de nieuw te ontwikkelen locaties is het van belang dat de woningen een afwateringsmogelijkheid krijgen
Archeologie	<p>voor Nederland is indicatief in beeld gebracht waar een kans bestaat op ecologische vondsten. Is deze verwachting middelhoog tot hoog dan dient nader onderzoek plaats te vinden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de gemeente Voorst heeft een archeologische waardenkaart voor haar grondgebied opgesteld. Terwolde is gebouwd op een hoge stroomrug langs de IJssel. De archeologische verwachtingswaarde is hier hoog. Bij nieuwe ontwikkelingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter bescherming van de mogelijk archeologische waarden zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen. - ten aanzien van het nieuwe bijgebouw van de kerk geldt dat de grond niet dieper dan 30 cm zal worden geroerd. Daarmee vormt deze ontwikkeling geen gevaar voor mogelijk te verwachten archeologische waarden in het gebied.
Flora en Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - In geval van nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst of beschermde inheemse planten en dieren niet verstoord of verwijderd worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw van de kerk is door de gemeente getoetst in het kader van flora en fauna. Er zijn geen waarden gevonden die tot een belemmering van het plan leiden.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Terwolde 2012' is vrijwel geheel consoliderend van aard en bevat geen bijzondere ingrepen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. In december 2010 is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Juridische planopzet

7

7.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van hoe een invulling kan worden gegeven van de regels, zoals die in het voorgaande hoofdstuk zijn voorgestaan. Er wordt eerst inzicht gegeven in de voorgestane opbouw van de planregels (paragraaf 7.2). Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de regels ten aanzien van de in het plan neergelegde bestemmingen (paragraaf 7.3).

7.2

Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Bos;
- Detailhandel;
- Gemengd;

- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen.

Het komt regelmatig voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden, zoals een leiding. De aanwezigheid van deze leiding brengt de nodige beperkingen met zich. De beperkingen kunnen ook gelegen zijn onder het maaiveld. In geval er twee functies tegelijk op één perceel geregeld moeten worden in een bestemmingsplan wordt wel gesproken van een 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Leiding - Gas;
- Leiding - Riool;
- Waarde - Archeologie 3 t/m 6;
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- Waarde - Landgoed;
- Waterstaat.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, afwijken van de bouwregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden.

Bestaande situatie

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, kan worden verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten en oppervlakten niet onder het overgangsrecht te plaatsen. De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's en de cyclomedia, aangevuld met het gemeentelijk bouwdoos, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet verboden. Ter verduidelijking zijn enkele gevallen van strijdig gebruik opgenomen in de algemene gebruiksregels. Verder geldt al het gebruik dat niet expliciet is genoemd in de bestemmingsomschrijving wordt gezien als strijdig gebruik.

Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De eerste regels beschermen een bouwwerk of gebruik dat afwijkt van de regels. De slotregels geven aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.3

Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor gebieden in het dorp/het plangebied met een (semi-)agrarisch gebruik. Gezien de aanwezige landschappelijke waarden is daarbij tevens gekozen voor een nadere aanduiding 'landschapswaarden' voor de agrarische gebieden ten oosten van de Dorpsstraat/Twelloseweg. Deze agrarische gebieden liggen binnen het gebied van de Terwoldse Bandijk. In dit gebied wordt sterk ingezet op het behouden en versterken van landschappelijke en bouwkundige (cultuurhistorische) kwaliteiten. Met de aanduiding 'landschapswaarden' wordt recht gedaan aan de aanwezige landschappelijke variatie en rijkdom, die bestaat uit een afwisseling van open ruimten, heggen en hagen, boomgroepen en solitaire beplanting.

De bestemming 'Agrarisch' draagt verder bij aan het behoud van de zichtlijnen vanuit het dorp richting de dijk en over de landerijen richting Twello/Deventer.

Het grondgebonden karakter van de bedrijfsvoering staat binnen deze bestemming voorop. Er is nagenoeg geen sprake van bebouwing binnen deze bestemming met uitzondering van een bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van het Beheerplan De Matanze. Voorst is sprake van enkele kleinschalige bouwwerken, zoals hekken. In verband met mogelijke hinder, in de vorm van geluidsoverlast, het stuiven van zand en de aanwezigheid van kunstlicht na zonsondergang, worden paardenbakken niet toegestaan.

Bedrijf

Bedrijvigheid in het dorp is onder de bestemming 'Bedrijf' ondergebracht. Het gaat dan om bedrijvigheid die verder gaat dan een beroep of bedrijf aan huis. Zo vallen onder andere de molen en het bouwbedrijf binnen deze bestemming. Om de cultuurhistorische waarde van de korenmolen daarbij te beschermen is de molen verder aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf-korenmolen'.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven, bedrijfswoningen (waar aangeduid), beroepen aan huis, bed & breakfast, alsmede ondergeschikte voorzieningen als groen, tuinen, erven, verhardingen, verkeers- en

verblijfsvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen.

Bij de bestemming 'Bedrijf' is ervoor gekozen om in ieder geval overal bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan, omdat deze categorieën passen in deze (woon)omgeving. Daarbij speelt mee dat het gehele dorp is aangewezen als zogenaamd 'gemengd gebied' (zie bijlage 2 onder paragraaf 2.2 over milieuzonering) in het kader van de milieuzonering. De regeling biedt op deze manier ruimte aan de meeste bedrijven.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

De VNG- publicatie Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor het bepalen van de verantwoorde afstanden (voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming). De richtafstandenlijsten (bijlagen bij de VNG-publicatie) hebben als basis gediend voor het samenstellen van de gemeentelijke Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uit deze lijsten zijn de functies en activiteiten geschrapt die niet binnen de bestemming 'Bedrijf' (bijvoorbeeld onderwijs, detailhandel) passen. Per bestemmingsplan wordt (als bijlage) een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is onderscheid gemaakt tussen welke bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak en welke erbuiten. Dit onderscheid maakt dat op de plankaart de grootte en ligging van het bouwvlak de bouwmogelijkheden bepalen.

Maatvoering bouwvlak

De maatvoering van het bouwvlak is maatwerk. Het is zaak hierbij niet uitsluitend te kijken naar het bestaande bebouwde bouwvlak, maar naar wat ruimtelijk aanvaardbaar is. In beginsel wordt bedrijven minimaal 10% uitbreidingsruimte geboden. Dit om te anticiperen op bedrijfsuitbreiding(en) en nieuwvestiging; herzieningen/afwijkingen worden op deze manier zo veel mogelijk voorkomen. Om de maatvoering van de bouwvlakken te bepalen, wordt gekeken naar het vigerende plan (voorkomen van planschadeclaims) en de vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste situatie (bijvoorbeeld voorkomen van gebouwen op ongewenste plekken).

Binnen het bouwvlak

Er is gekozen voor een flexibele systematiek, waarbij binnen een (royaal) bouwvlak zowel gebouwen als andere bouwwerken zijn toegestaan. Onder gebouwen worden de bedrijfsgebouwen en de eventueel aanwezige bedrijfswoning verstaan. Voor wat betreft de maatvoering van gebouwen (maximale toegestane (goot)hoogten) wordt met aanduidingen op de plankaart gewerkt. Indien nodig is gekozen voor het daarop aangeven van een bebouwingspercentage, om te voorkomen dat het hele bouwvlak vol wordt gebouwd. Voor bedrijfswoningen geldt dat deze alleen zijn toegestaan, waar deze op de verbeelding zijn aangeduid. Op die manier is inzichtelijk waar bedrijfswonin-

gen aanwezig zijn; de inhoud van bedrijfswoningen wordt niet geregeld. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen worden ook aangeduid op de plankaart.

Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. Over omgevingsvergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Bedrijf'.

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. In de bedrijfswoning is het mogelijk een Bed & Breakfast te beginnen. Hiervoor mogen maximaal drie kamers worden gebruikt en maximaal acht personen mogen er de nacht doorbrengen. Op deze wijze wordt een invulling gegeven aan de recreatieve potentie van het dorp Terwolde. Overige gebouwen zijn binnen deze bestemming uitgesloten. Daarnaast is het mogelijk een beroep en/of bedrijf aan huis uit te oefenen in de bedrijfswoning. Voor de mogelijkheden hiertoe wordt verwezen naar de beschrijving onder de bestemming 'Wonen'.

Afwijken van de regels

Voor het toestaan van bedrijven in een hogere bedrijfscategorie (in de regel: categorie 3.1) waar bedrijven in een lagere categorie (in de regel: tot en met categorie 2) zijn toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels. Voorwaarde hierbij is, dat het bedrijf aantoont dezelfde ruimtelijke uitstraling (naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden) te hebben als een bedrijf waarmee het wordt gelijkgesteld.

Bijzondere functies

Bij het bedrijf aan de Wijkseweg 7 zijn twee nadere aanduidingen opgenomen die recht doen aan de activiteiten ter plaatse. Het betreft de aanduiding 'detailhandel' ten behoeve van de verkoopactiviteiten van tuin- en woonartikelen en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop en opslag van consumentenvuurwerk' ten behoeve van de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.

De nutsvoorziening aan de Twelloseweg is ook ondergebracht in de bestemming 'Bedrijf'. Hier mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de nutsvoorziening.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein aan de Twelloseweg valt onder deze bestemming. Op dit bedrijventerrein passen bedrijven tot en met milieucategorie 2. Middels het bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen is bepaald waar en hoe hoog de bebouwing mag staan. Buiten het bouwvlak zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. Over omgevingsvergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend

geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn ook bedrijfswoningen toegestaan waar deze als zodanig zijn aangeduid.

Bos

De bestemming 'Bos' wordt gebruikt voor de bosgebieden op het landgoed 'De Matanze'. Binnen deze bestemming zijn bos en bebossing toegestaan en is bouwen niet mogelijk, met uitzondering van de op de verbeelding aangeduide bouwmogelijkheden (bijgebouwen, overkappingen en een boomhut) en andere bouwwerken zoals een hoogzit.

Detailhandel

Binnen de bestemming 'Detailhandel' valt de supermarkt in het dorpscentrum en de woonwinkel bij de entree van het bedrijventerrein. Binnen de bouwvlakken staan de toegestane goot- en bouwhoogte. Binnen het bouwvlak zijn ook overige gebouwen mogelijk. Voor het bouwvlak zijn andere bouwwerken mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van de stalling van winkelwagens. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan en is uitsluitend in de bedrijfswoning een Bed & Breakfast toegestaan.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' wordt gebruikt voor gebieden of gebouwen waarbinnen een breed scala aan functies mogelijk is. In het dorp Terwolde is hiervan sprake in de (relatief kleinschalige) langs de Dorpsstraat en de Twelloseweg waarin zich detailhandel bevindt. Ten behoeve van de levendigheid in het dorp wordt hier een flexibel gebruik van de panden voorgestaan. Dat geldt ook voor het voormalige pand van de Rabobank.

In de bestemming 'Gemengd' zijn meerdere functies toegestaan, waaronder detailhandel, bedrijfswonen en kantoren. Ook lichte horeca (categorie 1) is mogelijk en kan goed als aanvulling op winkelactiviteiten dienen (zoals bijvoorbeeld een theeschenkerij bij een bakkerij). Tevens is uitsluitend in de bedrijfswoning een Bed & Breakfast toegestaan.

Waar gebouwen mogen worden gebouwd (zowel hoofdgebouwen als overige gebouwen) is dat middels een bouwvlak aangegeven.

Groen

Het structurele groen in het dorp heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Het gaat dan om gebieden die voor de langere termijn groen dienen te blijven. Wegen of parkeerplaatsen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer worden er niet toegestaan, tenzij specifiek aangeduid. Andere verblijfsfuncties of paden en wegen voor langzaam verkeer zijn wel mogelijk. Er kan niet gebouwd worden, met uitzondering van de bestaande muziekkapel.

Ten behoeve van een flexibel gebruik van de gronden en in relatie met de nodige aandacht voor de waterhuishouding is het ook mogelijk watergangen of -bergingen binnen deze bestemming toe te staan.

Horeca

Binnen deze bestemming vallen de horecagelegenheden binnen Terwolde. Het gaat om café-restaurant 'Dorpszicht' en cafetaria 'De Zoete Inval'. Met een functieaanduiding is aangegeven welke categorie horeca waar is toegestaan. Binnen de gemeente Voorst worden vier categorieën onderscheiden, waarvan er in Terwolde tot en met categorie drie worden toegestaan. De categorieën komen overeen met de in de bijlage 2 van de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten. De volgende categorisering wordt in de gemeente Voorst gehanteerd:

- Categorie 1:
Hier vindt de bereiding van etenswaren plaats voor consumptie ter plaatse. Voorbeelden: bistro, koffie-/theehuis, ijssalon, lunchroom, hotel.
- Categorie 2:
Hier vindt de bereiding van etenswaren plaats al dan niet voor consumptie ter plaatse. Voorbeelden: restaurant met bezorg- en/of afhaalfunctie, snackbar, shoarma, automatiek, cafetaria, fast-food-restaurant.
- Categorie 3:
Deze horecabedrijven verstrekken hoofdzakelijk dranken. Voorbeelden: café, bar, bierhuis, zaalverhuur.
- Categorie 4:
Deze horecabedrijven geven hoofdzakelijk gelegenheid tot dansen en het ten gehore brengen van muziek. Voorbeelden: discotheek, bardancing, partycentrum, nachtclub.

Tevens is het mogelijk gebouwen ten dienste van het hoofdgebouw te realiseren. Deze zogenaamde overige gebouwen dienen ook binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' vallen maatschappelijke voorzieningen, zoals het dorpshuis, de basisschool, de peuterspeelzaal, de kerk en de gymzaal. In het algemeen is middels het bouwvlak enige ruimte gegeven ten behoeve van een mogelijke uitbreiding van de bebouwing. Ondergeschikte horeca ten behoeve van de maatschappelijke voorziening is mogelijk, zoals een kantine in het dorpshuis.

Tevens is het mogelijk kleinschalige gebouwen ten dienste van het hoofdgebouw te realiseren. Zover niet gelegen binnen het bouwvlak, dienen deze zogenaamde overige gebouwen minimaal 1 m achter de voorgevel te liggen. Deze overige gebouwen zijn gebonden aan een maximale oppervlakte (20 m²) en maximale hoogte (voor de goothoogte geldt 3 m, voor de bouwhoogte 5 m).

Een bijzondere aanduiding binnen deze bestemming is opgenomen voor het nieuwe bijgebouw van de kerk, namelijk 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen'. Hiermee wordt ter plaatse de bouw van het bijgebouw toegestaan.

Sport

Voor sportvoorzieningen is de bestemming 'Sport' opgenomen. In Terwolde betreft het de voetbalvereniging. Het gaat bij deze functies om veel terrein met relatief weinig bebouwing. De gebouwen dienen te passen binnen het bouwvlak met dien verstande dat ten behoeve van de flexibiliteit het ook mogelijk is gebouwen buiten het bouwvlak te bouwen met een maximum van 100 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 5 m. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een tribune (ten behoeve van het voetbal) aan te leggen met een maximum oppervlak van 300 m². Deze tribune dient minimaal 30 m afstand van woningen te behouden. Ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine is toegestaan.

Verkeer

De doorgaande wegen in het dorp zijn ondergebracht in de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de Twelloseweg/Dorpsstraat/Schotanusstraat. Binnen deze bestemming staat de verkeersfunctie centraal. Ook is er ruimte voor verblijfsfuncties waar deze de verkeersfunctie niet in de weg staan. Ten behoeve van een flexibel gebruik van de gronden en in relatie met de nodige aandacht voor de waterhuishouding is het ook mogelijk watergangen of -bergingen binnen deze bestemming toe te staan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming vallen alle overige wegen in het dorp die geen doorgangsfunctie hebben. De verblijfsfunctie staat hier centraal. Hieraan verbonden zijn functies als parkeren, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen, evenals groenvoorzieningen zoals beplanting. Ten behoeve van een flexibel gebruik van de gronden en in relatie met de nodige aandacht voor de waterhuishouding is het ook mogelijk watergangen of -bergingen binnen deze bestemming toe te staan.

Water

De waterpartijen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Het gaat om de waterpartijen bij De Matanze, langs de Terwoldse Bandijk en bij de Kolkweg/Lage Kamp voor het daar gelegen wijkje Kolkweg/ Everwijnstraat. Omdat de waterpartijen binnen het plangebied vooral een natuurlijke of landschappelijke functie hebben en geen betekenis hebben voor vervoer of het afvoeren van water, is het gebruik hier in de regels op afgestemd.

Wonen

Algemeen

Met de bestemming 'Wonen' is gekozen voor een bestemming waarin zowel de woning als de tuin en het erf zijn opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, beroepen en bedrijven aan huis, alsmede voor tuinen en erven. Ook ondergeschikte voorzieningen als groen, paden, water en parkeren zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Aanvullend hierop zijn daar waar aangeduid andere functies toegestaan naast wonen. Dit betreffen nevenactiviteiten naast het wonen. Zo is in een pand aan

de Vaassenseweg detailhandel toegestaan op de begane grond. In gezondheidscentrum 'Het Groene Hart' zijn zorgwoningen, maatschappelijke (medische) functies en een kantoorfunctie (bankloket) toegestaan.

Voor de bestemmingsregeling van woningen is gestreefd een zo flexibele en eenduidige regeling op te nemen, die toepasbaar is op de meeste woningen in de hele gemeente. Hierbij wordt aangesloten bij de actuele wensen van de burger. Daarbij is vanzelfsprekend wel de nodige rechtszekerheid in ogen-schouw genomen.

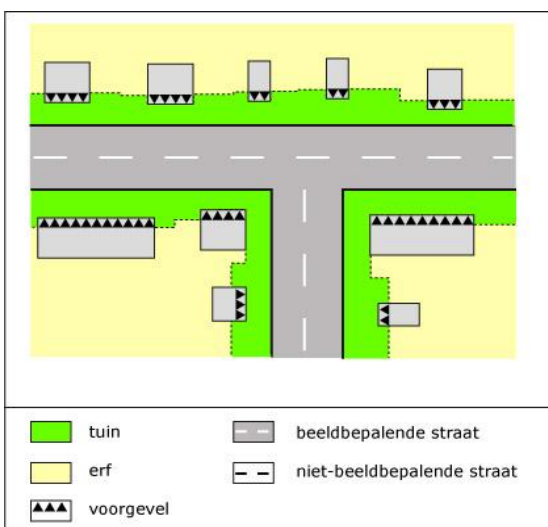
Beeldbepalende straten

Straten en wegen met een historisch karakter, met beeldbepalende en/of monumentale panden en/of met een representatief karakter omdat er veel bewoners/bezoekers dagelijks langs komen, hebben een beeldbepalende uitstraling. Deze uitstraling draagt in belangrijke mate bij aan de waardering van bewoners en bezoekers van het woon- en leefklimaat. Het is van belang die kwaliteit zo veel mogelijk te handhaven, dan wel waar mogelijk te vergroten. Dit wordt gedaan in de welstandsnota, maar ook in de bestemmingsplannen binnen de gemeente Voorst. Het bestemmingsplan wordt daarbij ingezet, om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Om langs deze beeldbepalende straten de bestaande kwaliteit te handhaven, wordt gestreefd voortuinen en hoeken van straten zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Indien er sprake is van bestaande bebouwing, dan wordt deze opgenomen in het bouwvlak of binnen de aanduiding erf maar anders wordt de voor- en zijtuin aangeduid als tuin. In niet-beeldbepalende gebieden is de regeling om op het zijerf te bouwen ruimer.

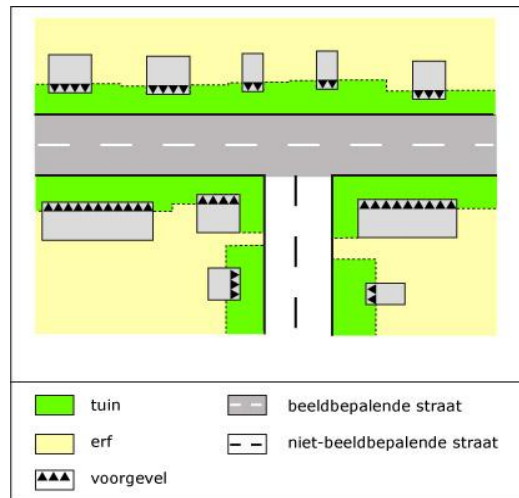
Onderstaand is schematisch aangegeven hoe bij de drie mogelijke hoeksituaties met de grens tussen de aanduiding erf en tuin wordt omgegaan.

Kruising van twee beeldbepalende straten



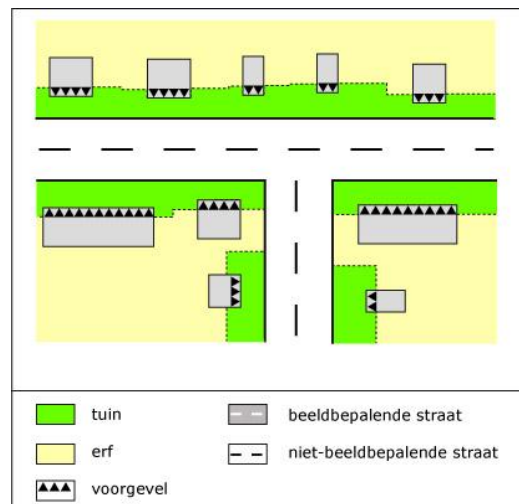
Bij een kruising van twee beeldbepalende straten is het van belang, de bestaande kwaliteiten zo veel mogelijk te handhaven. Verstorende bebouwing voor de voorgevel en op hoeken van straten moet worden voorkomen. Daarom wordt de aanduiding tuin op hoeken strak langs de zijgevel gelegd. Reeds bestaande bebouwing op het zijerf wordt wel binnen de aanduiding erf opgenomen.

Kruising van een beeldbepalende straat en een niet-beeldbepalende straat



Op een kruising van een beeldbepalende straat en een niet-beeldbepalende straat is het van belang het beeld vanaf de beeldbepalende straat zoveel mogelijk te behouden. De grens tussen de aanduiding erf en tuin wordt op de achtergevel van het hoofdgebouw gelegd. Dit biedt voldoende ruimte om de hoek vrij te houden. Daarachter kunnen wel overige gebouwen worden gebouwd.

Kruising van niet beeldbepalende straten



Daar waar niet-beeldbepalende straten elkaar kruisen, bestaat volledige vrijheid om op de zijerven te bouwen. De bestaande kwaliteit wordt gewaarborgd, door in ieder geval de ruimte voor de voorgevel vrij te houden van bebouwing. Om het hoofdgebouw voldoende van overige bebouwing te kunnen onderscheiden, is een afstand van 3 m achter de voorgevel als grens tussen erf en tuin voldoende.

In het dorp Terwolde zijn de Dorpsstraat, de Twelloseweg, de Bandijk, de Kuiperstraat, de Wijkseweg, het zuidelijke deel van de Kolkstraat en de Deventerweg aangewezen als beeldbepalende straten.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de kaart onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak, de aanduiding 'erf', de aanduiding 'tuin' en bij diepe percelen eventueel een gedeelte op het achtererf zonder aanduiding. Deze driedeling is bepalend voor de plaats van het hoofdgebouw, de overige gebouwen, de andere bouwwerken en waar niet mag worden gebouwd. Over omgevingsvergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Wonen'.

Het aantal woningen mag het bestaande aantal niet overschrijden. Dit aantal wordt niet aangegeven op de verbeelding maar moet worden afgeleid uit de

(digitale) gegevens van de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's, cyclomedia en het bouwarchief. Voor het begrip bestaand wordt verwezen naar de begripsbepalingen waarin het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of een mogelijk afgegeven bouwvergunning/omgevingsvergunning bepalend is. Daar waar extra nieuwe woningen ruimtelijk gewenst zijn, worden ze wel op de verbeelding aangegeven door middel van een specifieke aanduiding.

Bouwvlak

Er is gekozen voor een flexibele systematiek, waarbij binnen het bouwvlak zowel het hoofdgebouw, de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan. Feitelijk maakt het dus niet uit wat hier gebouwd wordt, mits het voldoet aan de maximale maatvoering. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maat van het hoofdgebouw is dan ook leidend bij de maatvoering van het bouwvlak.

Maatvoering bouwvlak

De breedtemaat van het bouwvlak wordt in principe bepaald door de bestaande afstanden tussen de woningen. Is de bestaande afstand minder dan 15 m, dan worden de bouwvlakken op de kaart gegroepeerd. Bij meer dan 15 m kan sprake zijn van een belangrijk doorzicht of aangezicht van naastgelegen woningen en wordt het bouwvlak afgesloten aan weerszijden van de woning. In beeldbepalende straten is bij een tussenruimte van minimaal 10 m reeds sprake van ruimtelijke kwaliteit. Als sprake is van grote tussenruimtes waardoor het bouwvlak op de kaart individueel wordt begrensd, dan wordt een standaard breedtemaat van 10 m op de kaart aangehouden. Is het bestaande hoofdgebouw smaller, dan wordt de stedenbouwkundig best passende richting gekozen voor uitbreiding tot die maximale breedte van 10 m en is het hoofdgebouw reeds breder dan wordt de bestaande breedte genomen.

De diepte van het bouwvlak wordt bepaald door het type woning. Gaat het om een vrijstaande woning, dan wordt een diepte van 15 m aangehouden op de kaart. Bij twee-aaneengebouwde woningen wordt een diepte van 12 m gehanteerd. Bij aaneengebouwde woningen maximaal 10 m. Deze dieptematen geven voldoende uitbreidingsruimte per woningtype. Anderzijds wordt voorkomen dat aan de achterzijde het hoofdgebouw over een te grote diepte over twee lagen kan worden uitgebouwd en burens hier mogelijk last van ondervinden.

Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Het hele bouwvlak mag worden volgebouwd met het hoofdgebouw en overige gebouwen. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale breedte van 10 m. Bij woningen waartussen een grotere ruimte bestaat dan 15 m (en 10 m bij beeldbepalende straten) wordt dit al geregeld door de maximale breedtemaat van het bouwvlak.

De bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven hoogte bedragen. Hierbij is standaard uitgegaan van goot- en bouwhoogten afhankelijk van het aantal bouwlagen:

Aantal bouwlagen (excl. kap)	Goothoogte (in me- ters)	Bouwhoogte (in me- ters)
1	3	8
2	6	9

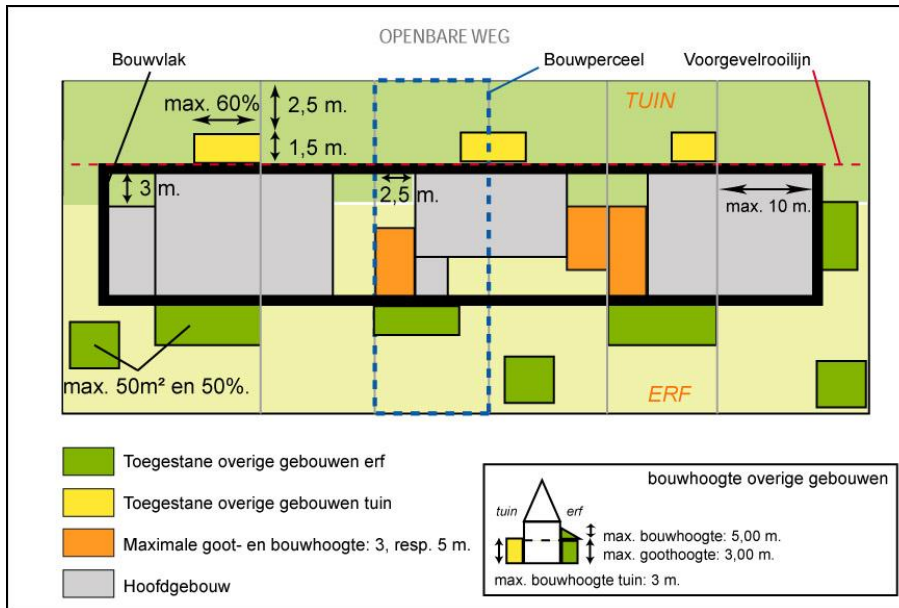
Mocht de bestaande goot- of bouwhoogte hoger zijn dan de aangegeven maat, dan is deze toegestaan. Langs beeldbepalende straten wordt, waar de cultuurhistorische waarden daartoe aanleiding geven, aansluiting gezocht bij de bestaande hoogtematen vanuit het principe 'diversiteit is kwaliteit'. Deze kwaliteit moet behouden blijven.

Om de hoofdgebouwen van elkaar te kunnen blijven onderscheiden en te voorkomen dat er een aaneengesloten wand van twee bouwlagen ontstaat, is geregeld dat binnen een afstand van 2,5 m tot de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3 m. Deze maatvoering sluit aan bij de maatvoering van overige gebouwen.

Erf

De gronden achter en naast het bouwvlak zijn op de kaart aangeduid met de functieaanduiding 'erf'. Op het erf zijn uitsluitend overige gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Overige gebouwen moeten altijd ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Voor deze maat is gekozen om het visuele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de overige gebouwen te behouden. De goot- en bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer dan 3 respectievelijk 5 m bedragen, mits de bestaande hoogte niet meer is. Dit is een maat die veel voorkomt en voldoet aan de gemiddelde eisen en wensen van de burger. Ook wordt met deze maat voldoende onderscheid aangebracht tussen hoofdgebouw en overige gebouwen. Om te voorkomen dat de (analoge) kaart onoverzichtelijk wordt, is ervoor gekozen deze hoogteaanduiding niet op de kaart op te nemen.

De maximale oppervlakte aan overige gebouwen is begrensd. Deze oppervlaktemaat geldt alleen binnen de gronden met de aanduiding 'erf'. Wat er aan overige gebouwen binnen het bouwvlak wordt gebouwd telt niet mee. Binnen de aanduiding erf mag maximaal 50 m² aan overige gebouwen worden gebouwd. Daarnaast mag het bebouwingspercentage aan overige gebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' de 50% niet overschrijden. Deze oppervlaktemaat aan overige gebouwen biedt - naast het toegestane oppervlak binnen het bouwvlak en de mogelijkheid om omgevingsvergunningvrij te bouwen - de burger voldoende flexibiliteit om direct in hun behoefte te voorzien. Anderzijds blijft de open ruimte op het erf voldoende gewaarborgd.



Kaart: Toegestane overige gebouwen aan en bij het hoofdgebouw.

Tuin

De voorgevel is in vrijwel alle gevallen een gevel die vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Met de functieaanduiding 'tuin' is het gebied tussen de voorgevel en de openbare ruimte aangegeven. De grote zichtbaarheid van het gebied binnen de aanduiding 'tuin' 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 verbonden. Er mag tot een diepte van 1,5 m worden uitgebouwd, mits een afstand van minimaal 2,5 m tot de aan de weg gelegen perceelsgrens wordt aangehouden. In de breedte mag over maximaal 60% van de voorgevel worden aangebouwd. De hoogte bedraagt maximaal 3,0 m.

Diepe erven

Bij diepe percelen kan ervoor gekozen worden het achterste deel niet mee te nemen in de bestemming 'Wonen' of de functieaanduiding 'erf'. Met name bij dorpsranden willen wij ongebreidelde versterking tegengaan. Vaak worden deze gronden agrarisch gebruikt en voldoet de bestemming 'Agrarisch'. Als het achterste deel toch gebruikt wordt als tuin, is gekozen voor de bestemming 'Wonen' zonder verdere aanduiding. Hierbinnen zijn geen gebouwen of andere bouwwerken toegestaan. Omgevingsvergunningsvrij bouwen is wel toegestaan.

Andere bouwwerken

Op de gronden met de aanduiding bouwvlak, erf en tuin mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd tot een hoogte van 3 m. Voor erfafscheidingen op gronden met de functieaanduiding 'tuin' geldt een maximale hoogte van 1 m en binnen het bouwvlak en erf maximaal 2 m. Speeltoestellen en vlaggenmasten mogen maximaal 4,5 respectievelijk 6 m hoog zijn. Overkappingen vallen

ook onder andere bouwwerken en de oppervlakte daarvan mag niet meer dan 20 m² bedragen.

Paardenbakken

Paardenbakken worden niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' ook al kan het voorkomen dat de woning grenst aan het buitengebied en een voldoende groot oppervlak heeft. In de dorpen wordt echter gekozen voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Daarbij passen geen paardenbakken die overlast kunnen geven in de vorm van geluidsoverlast, het stuiven van zand en lichtoverlast in het geval lichtmasten worden gebruikt. Paardenbakken horen daarom alleen thuis binnen het buitengebied en dan nog alleen binnen een zekere mate van clustering met andere bebouwing in het bouwblok.

Aan huis verbonden beroep en -bedrijf

Binnen de woonbestemming is een beroep of bedrijf aan huis mogelijk tot een maximumoppervlak van 50 m². Hiervoor mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen worden gebruikt. Ook dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er mag geen sprake zijn van belemmeringen voor omliggende functies;
- er mag geen nadelige invloed worden uitgeoefend op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er dient in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien;
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, uitgezonderd internetverkoop;
- het beroep en het bedrijf mogen uitsluitend door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
- de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan, als het een bedrijf is dat is opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- opslag ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf valt ook binnen het toegestane aantal vierkante meters.

Bed & Breakfast

De woning en de overige gebouwen mogen gedeeltelijk gebruikt worden voor het voeren van een Bed & Breakfast. Hiervoor mogen maximaal drie kamers worden gebruikt en maximaal acht personen mogen er de nacht doorbrengen.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- het gebruik leidt niet tot belemmeringen voor de omliggende functies;
- de (bedrijfs)woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de bedrijfsvoering van de Bed & Breakfast wordt uitsluitend door de bewoner(s) uitgeoefend;
- de Bed & Breakfast beschikt over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen (douche/bad, wc en keuken(blok)).

Op deze wijze wordt een invulling gegeven aan de recreatieve potentie van het dorp Terwolde. Ook de overige gebouwen kunnen hier gedeeltelijk voor worden gebruikt.

Mantelzorg

De overige gebouwen mogen verder gebruikt worden als zelfstandige woning, mits er sprake is van mantelzorg. Dit gebruik kan alleen mogelijk worden gemaakt middels het toepassen van de algemene afwijkingsregels .

Leiding - Gas

Voor de hogedrukgasleiding bij De Wijk is een dubbelbestemming opgenomen: 'Leiding - Gas'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de ondergrondse gasleiding. Tegelijk geeft de breedte van de bestemming de zone aan waarin in principe niet kan worden gebouwd en geen werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning.

Leiding - Riool

Voor de effluentleiding van Waterschap Veluwe dat net ten noorden van het Toevoerkanaal loopt is een dubbelbestemming opgenomen: 'Leiding - Riool'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de ondergrondse rioolleiding. Tegelijk geeft de breedte van de bestemming de zone aan waarin in principe niet kan worden gebouwd en geen werken mogen worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning.

Waterstaat

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de primaire waterkeringsfunctie van de Terwoldse Bandijk. In dat kader zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van het bouwen binnen deze dubbelbestemming. Er mogen alleen andere bouwwerken worden gebouwd in relatie tot de primaire waterkeringsfunctie van de dijk. Tevens is een omgevingsvergunning van kracht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie 3 t/m 6

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De verschillende bestemmingen zijn opgenomen voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden, volgens de volgende systematiek:

- Waarde - Archeologie 3: voor archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen en voor archeologische verwachtingszones met hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte van ten minste 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm.
- Waarde - Archeologie 4: voor archeologisch waardevol gebied zijnde een historische dorpskern of een historisch bekende verhoogde woonplaats. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte van ten minste 30 m² en een diepte van meer dan 30 cm.

- Waarde - Archeologie 5: voor een archeologisch verwachtingszone met een middelmatige archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm.
- Waarde - Archeologie 6: voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een lage of onbekende archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte van ten minste 2.500 m² en een diepte van meer dan 30 cm.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Voor het Beschermd Dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de daar aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze waarden hebben betrekking op de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur en het bebouwingsbeeld, zoals in hoofdstuk 5 beschreven. In de regels is voor dit gebied een verbod op het aanpassen van het verkavelingspatroon, het aanleggen of veranderen van het wegenpatroon, het slopen van gebouwen en het vellen of rooien van bomen opgenomen.

Waarde - Landgoed

Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden en structuren van landgoed De Matanze is de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' opgenomen. Deze bestaande waarden worden binnen de bestemming beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.

Algemene aanduidingsregels

Verder komen er in het plan drie specifieke gebiedsaanduidingen voor.

De eerste betreft de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hierin is een regeling opgenomen die gericht is op het behouden van de molenbiotoop rondom de aanwezige korenmolens. De voorwaarden in deze regeling bestaan uit beperkingen ten aanzien van bouwhoogten voor nieuwe bebouwing. Deze beperkingen gelden niet voor bestaande bebouwing of voor vervangende bouw met dezelfde bouwhoogte als bestaand.

De tweede gebiedsaanduiding betreft de 'vrijwaringszone-straalpad', waarin het straalpad boven Terwolde is neergelegd.

7.4

Flexibiliteit in het bestemmingsplan

Flexibiliteit in een bestemmingsplan is handig om ervoor te zorgen dat een bestemmingsplan voldoende beleidsruimte biedt om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, vaak niet bekend zijn. Een bestemmingsplan zonder flexibiliteit kan te star zijn. Indien gebruik wordt gemaakt van de flexi-

biliteitsbevoegdheden (art. 3.6, Wro), dienen in het bestemmingsplan zelf de grenzen te worden aangegeven.

Aan een bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd, door in het plan bevoegdheden op te nemen tot het stellen van nadere eisen, het afwijken van de regels, het wijzigen van het plan of het uitwerken van een plan.

Afwijken van de regels

Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid af te wijken van een in het plan opgenomen regeling. Afwijken is mogelijk van de bouwregels en van de gebruiksregels. Onder het afwijken van de gebruiksregels wordt verstaan het afwijken van het gebruik zoals dat beschreven is in de bestemmingsomschrijving. Het is mogelijk van geval tot geval ruimtelijk relevante voorwaarden te stellen en belangen nader af te wegen. Afwijken mag alleen op relatief ondergeschikte activiteiten betrekking hebben en mag niet tot een bestemmingswijziging leiden.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende afwijkingen opgenomen:

- bestemming 'Bedrijf': ten behoeve van de vestiging van bedrijven die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' staan of die gelijk te stellen zijn met wel genoemde bedrijven in de categorie 1 en 2;
- bestemming 'Wonen': ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijven die niet zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' en het toestaan van bedrijven uit categorie 2 die (al dan niet onder te stellen voorwaarden) gelijkgesteld kunnen worden met bedrijven behorende tot categorie 1;

Daarnaast is in de algemene afwijkingsregels een aantal gevallen opgenomen, waarbij het mogelijk is om in geringe mate af te wijken van de regels in het plan. Het gaat dan om het niet meer dan 10% afwijken van maatvoeringen en percentages, het aanpassen van wegprofielen, het aanpassen aan meetverschillen, het toestaan van grotere nutsgebouwen, het toestaan van hogere antennemasten en het gebruik van woning en overige gebouwen voor mantelzorg.

Wijzigingsbevoegdheid

Meer ingrijpende functieveranderingen en meer ingrijpende afwijkingen van de regels kunnen mogelijk worden gemaakt met een in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Dit mag er niet toe leiden dat de structuur en de ruimtelijke opzet van het plan ingrijpend worden gewijzigd. De wijziging treedt in werking na de vaststelling van een afzonderlijk wijzigingsplan. De wijzigingsbevoegdheid kan niet worden afgedwongen.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- Bestemming 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein': het wijzigen van de in de bijlage bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', indien nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
- Bestemming 'Bedrijf': het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop en opslag van consumentenvuurwerk' indien

de desbetreffende bedrijfsactiviteit ter plaatse duurzaam wordt beëindigd.

- Bestemming 'Bedrijventerrein': het verwijderen van de aanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg' indien de desbetreffende bedrijfsactiviteit ter plaatse duurzaam wordt beëindigd.
- Bestemming 'Maatschappelijk': het deels wijzigen van de Maatschappelijke bestemming naar 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeers- en verblijfsgebied' ten behoeve van woningbouw met een maximaal aantal eenheden van zeven. Deze ontwikkeling kan alleen plaatsvinden in samenhang met de herstructurering van de huidige scholenlocatie.

Overleg en inspraak



Het ontwerpbestemmingsplan 'Terwolde 2012' heeft gedurende zes weken, van 12 april tot en met 23 mei 2012, ter inzage gelegen. Op 24 april 2012 is een informatieavond gehouden in Brasserie KriebelZ in Terwolde. Deze is door circa 40 personen bezocht.

Tijdens de bovengenoemde periode zijn 12 reacties ontvangen. Het betreft 10 zienswijzen en twee overlegreacties. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn dus ontvankelijk.

8.1

Uitkomsten overleg

Tijdens de bovengenoemde periode zijn twee vooroverlegreacties ontvangen, namelijk van het Waterschap Veluwe en de Gasunie. In de Zienswijzen- en overlegnotitie zijn de reacties samengevat en van antwoord voorzien. Deze notitie is in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van deze reacties wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De bestemming Waterstaat wordt verkleind tot alleen de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de dijk).
- De rioolwatertransportleiding wordt op de verbeelding opgenomen.
- De twee aangeleverde bepalingen met betrekking tot de omgevingsvergunningplicht worden toegevoegd aan de regels van de dubbelbestemming Leiding - Gas.

8.2

Uitkomsten terinzagelegging

Tijdens de bovengenoemde periode zijn tevens 10 zienswijzen ontvangen. In de Zienswijzen- en overlegnotitie zijn de reacties samengevat en van antwoord voorzien. Deze notitie is in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de op het streefbeeld van het Beheerplan De Matanze aangegeven dierenverblijf annex hooiopslag.

- Op de verbeelding is de aanduiding bijgebouw ter hoogte van het bestaande gebouw op het landgoed Matanze verwijderd.
- De standaard maat van 6,5/9 m voor goot- en bouwhoogte is gehanteerd voor het perceel van Bandijk 33.
- Voor het oostelijk deel van het perceel van Bandijk 33 zal ter plaatse van de bestaande bijgebouwen in plaats van de aanduiding 'tuin', de aanduiding 'erf' worden gelegd.
- Binnen de bestemming 'Wonen' zal als afwijking van de bouwregels worden opgenomen dat voor de instandhouding van de woning het huisvesten van meerdere huishoudens, onder voorwaarden, mogelijk is.
- Binnen de aanduiding 'tuin' zal worden geregeld dat vanaf 3 m achter de voorgevellijn de maximale hoogte voor erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.
- Voor het hertenpark, behorende bij de Matanze zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertenpark' op de verbeelding worden opgenomen waarbij in de regels een maximale erfafscheidingshoogte van 2 m worden toegestaan.
- In de regels is in de wijzigingsbevoegdheid, binnen de bestemming Maatschappelijk artikel 11 lid 3.c.7., het woordje 'nieuwe' voor hoofdgebouwen toegevoegd.
- De percelen Deventerweg 2 en 4 zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed'.
- De erfaanduiding voor de Deventerweg 2 is verruimd conform de legale situatie.
- Voor het perceel Dorpsstraat 3 is de woonbestemming en het bouwvlak iets naar achter verruimd, wordt het bijgebouw aan de voorzijde aangeduid en is tevens een erf- en een tuinaanduiding conform de standaard systematiek opgenomen.

8.3

Ambtshalve aanpassingen

Tevens zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Voor het gehele plangebied zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 t/m 6 toegevoegd op de verbeelding en in de regels.
- In het zuiden van het plangebied is op de verbeelding voor de bestaande rioolleiding de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.
- Ten noordoosten van de Matanze is op de verbeelding een strookje als Bos bestemd, deze zal conform het huidig gebruik worden bestemd als Agrarisch.
- Binnen de Matanze is op de verbeelding een bijgebouw als zodanig aangeduid.

- Binnen de Woonbestemming van het landgoed de Matanze is op de verbeelding de aanduiding 'tuin' toegevoegd ter plaatse van de ovaalvormige moestuin.
- Voor de Klokweg 21 en de Bandijk 21 is de standaardmaat van 6,5/9 m voor goot- en bouwhoogte gehanteerd.
- Het perceel Deventerweg 8 is voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Landgoed.
- De diepte van de bouwpercelen Twelloseweg 106, 108 en 110, Wijkseweg 62, Twelloseweg 90-92 en Kuiperstraat 27-29 zijn aangepast conform de standaard regeling.
- Ter plaatse van de Bandijk 33/33a zal de overbodige scheidslijn tussen 'erf' en 'tuin' worden aangepast, waardoor hier geen overlapping van aanduidingen meer zal ontstaan.
- Voor de Bandijk 33 wordt de bouwhoogte gezet op 13 m, conform de huidige situatie.
- Ter plaatse van de Bandijk 33 en 35 is op de verbeelding bij de voorgevel de aanduiding 'gevellijn' aangegeven, om eventuele onduidelijkheid over de voorgevel weg te nemen.
- Het toevoegen van 'hobbymatig agrarisch gebruik' als doeleindenomschrijving binnen de bestemming Agrarisch.
- Bij het afwijken van de bouwregels binnen de bestemming Wonen (art. 16.4) is de zinsnede "mits dat noodzakelijk is voor de instandhouding van de woning" komen te vervallen.
- Ter plaatse van de Dorpsstraat 24-28 zal een bouwvlak, inclusief aanduiding voor maximaal aantal wooneenheden van 1, worden opgenomen voor de reeds met vrijstelling verleende bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning.

