

Dorpszicht, Terwolde

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerend planologisch kader	5
1.3 Het plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Milieuonderzoeken	12
4.3 Woningbehoefte	13
4.4 Fasering	15
4.5 Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Planregels	17
5.3 Bestemmingen	18
Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak	21
6.1 Uitkomsten overleg	21
6.2 Uitkomsten terinzagelegging	21
Bijlagen bij toelichting	23
Bijlage 1 Beleidskader	24
Bijlage 2 Onderzoekthema's	35
Bijlage 3 Archeologisch vooronderzoek	49
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek	77
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	94
Bijlage 6 Notitie Geohydrologie	155
Bijlage 7 Natuurtoets	169
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï N792 Terwolde	222
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek plangebied Terwolde wegverkeerslawaaï	261
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek parkeerterrein en Brasserie Kriebelz	320
Bijlage 11 Aanvullende berekeningen parkeerterrein en Brasserie Kriebelz te Terwolde	457
Bijlage 12 Akoestische berekeningen openbare parkeervoorzieningen ten behoeve van plan Dorpszicht te Terwolde	470
Bijlage 13 Aanvullende berekeningen brasserie Kriebelz Terwolde	521
Bijlage 14 Akoestisch onderzoek Brasserie Kriebelz activiteiten 1e verdiepingvloer	545
Bijlage 15 Notitie Bedrijfsmilieuzonering	573
Bijlage 16 Woningbehoefteonderzoek Terwolde	586
Bijlage 17 Zienswijzennotitie	600
Regels	613
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	614

Artikel 1	Begrippen	614
Artikel 2	Wijze van meten	619
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	620
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	620
Artikel 4	Woongebied	621
Hoofdstuk 3	Algemene regels	624
Artikel 5	Anti-dubbelregel	624
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	625
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	626
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	627
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	628
Artikel 9	Overgangsrecht	628
Artikel 10	Slotregel	629
Bijlage bij regels		631
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	632
Vaststellingsbesluit		647

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Voorst heeft in januari 2010 de Dorpsvisie Terwolde vastgesteld. Hierin werden een aantal woningbouwlocaties aangewezen. Deze woningbouwlocaties zijn vervolgens niet meegenomen in de actualiseringslag van de bestemmingsplannen in de gemeente. Zo is in het bestemmingsplan Terwolde 2012, zoals vastgesteld op 25 maart 2013, aangegeven dat voor de woningbouwlocaties te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

Inmiddels is de gemeente voornemens om de eerste woningbouwlocatie, Dorpszicht, te gaan ontwikkelen. Op deze locatie zullen maximaal 30 woningen worden ontwikkeld.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling om deze woningbouwlocatie mogelijk te maken.

1.2 Vigerend planologisch kader

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 28 januari 2013. In dit bestemmingsplan is aan de gronden van het plangebied een agrarische bestemming toegekend, zonder bouwmogelijkheden in de vorm van een bouwvlak.

1.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern Terwolde, op de hoek van de Dorpsstraat en de S. Schotanusstraat.



Ligging plangebied

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: de planbeschrijving, bestaande uit een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3: een samenvatting van het relevante beleidskader. Het totale beleidskader is opgenomen in Bijlage 1;
- Hoofdstuk 4: een samenvatting van de uitvoerbaarheid van het plan, zowel wat betreft milieu en onderzoek, als in economische zin. Een uitgebreide beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten is opgenomen in Bijlage 2;
- Hoofdstuk 5: een beschrijving van de juridische planopzet waarin de bestemmingen worden toegelicht;
- Hoofdstuk 6: een beschrijving van de resultaten van overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern Terwolde, op de hoek van de Dorpsstraat en de S. Schotanusstraat. Het plangebied betreft een weiland, met slechts incidentele opgaande beplanting. Er is geen bebouwing in het plangebied aanwezig.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de S. Schotanusstraat, de provinciale weg N792, met een royaal groen profiel met bomen en een klein groepje bomen ter hoogte van de bocht in de weg. Aan de noordzijde van deze weg is vrijstaande woonbebouwing in één laag met een kap aanwezig. Iets meer naar het noordwesten is een parallelweg gerealiseerd, maar ter hoogte van het plangebied zijn de woningen rechtstreeks ontsloten op de S. Schotanusstraat. Op de hoek van de S. Schotanusstraat en de Dorpsstraat staat een pand, met gemengde functies, in twee lagen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een horecagelegenheid, met ook een ruime parkeervoorziening. Aan de Dorpsstraat is sprake van gevarieerde lintbebouwing, veelal bestaande uit twee lagen met een kap.

2.2 Toekomstige situatie

Landschappelijke en stedenbouwkundige context

De kern Terwolde is opgebouwd uit een aantal schillen, waarmee de kern geleidelijk is uitgebreid. Langs de Dorpsstraat is lintbebouwing ontstaan. Deze bestaat uit

- woonbebouwing met in de loop der tijd ongedwongen groei en uitbreidingen op het achtererf, die zich hebben ontwikkeld tot kleine lintstroken;
- rafelrand met groene overgangselementen georiënteerd naar het open landschap zoals boomclusters, hagen en kleine houtwallen.

Deze lintstructuur kan aanknopingspunten bieden voor de gewenste stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe woonbuurt.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via één centrale toegang die aansluit op de S. Schotanusstraat, op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het parkeren vindt deels plaats op eigen erf en deels in kleinere parkeervoorzieningen verspreid over het plangebied.

Er is sprake van een beperkte geluidshinder ten gevolge van de naastgelegen parkeerplaats (zie ook paragraaf 4.2), waardoor een geluidswal noodzakelijk is. Deze is opgenomen aan de noordoostkant van het plangebied en plaatsvast op de verbeelding opgenomen middels de aanduiding 'geluidwal'.

Nieuwe woonbuurt

Er is een indicatieve stedenbouwkundige opzet (d.d. 10 oktober 2013) opgesteld waarmee de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie worden geïllustreerd. In die indicatieve stedenbouwkundige opzet is de kenmerkende structuur van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat opgenomen en vormgegeven middels enkele vrije doorgaande zones, waarmee doorzichten naar het omliggende open landschap mogelijk zijn. Een aantal van deze zones zijn vormgegeven als groene zone die tevens functie kunnen doen als wadi om bij te dragen aan de waterbergingsopgave. Dit betreft een mogelijke invulling, echter de opgenomen bestemming Woongebied biedt de vrijheid om een eigen invulling te maken binnen het plangebied.

Aan de hand van de stedenbouwkundige opzet kon getoetst worden of de mogelijkheden die

dit bestemmingsplan biedt, ook gerealiseerd kunnen worden binnen het plangebied. Op basis daarvan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd: in de nieuwe situatie zal het plangebied plaats bieden aan een nieuwe woonbuurt met maximaal 30 woningen, bestaande uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De woningen zullen een goot- en bouwhoogte kennen van respectievelijk 6,5 m en 10 m, voor aaneengebouwde woningen (hieronder vallen niet de twee-onder-een kapwoningen), geldt een maximale goothoogte van 5 m.

Onderstaande afbeelding is uitsluitend bedoeld ter illustratie van een mogelijke invulling. De realisatie van de locatie wordt mogelijk in collectief opdrachtgeverschap (CPO) uitgevoerd.



Indicatieve stedenbouwkundig opzet, De Regt+Danz ARCHITECTUUR & LANDSCHAP

Beeldkwaliteit

Een tweetal aspecten verdient extra aandacht in dit gebied. Op de eerste plaats zijn dat de kappen, die hier in belangrijke mate het ruimtelijke beeld van buitenaf bepalen. Om die reden dient bij de verdere uitwerkingen in bouwplannen extra aandacht besteed te worden aan de uitstraling van de kappen.

Op de tweede plaats betreft dat de erfafscheidingen, die een beeldbepalend onderdeel van de opzet en inrichting van de locatie Dorpszicht zijn. In de voorgestelde stedenbouwkundige opzet grenzen de woningen immers veelal aan zowel de voor- als de achterkant aan openbaar (toegankelijk) gebied. Lage hagen markeren de overgang van openbaar naar privé, waarmee tevens het groene karakter benadrukt wordt. Voor de erfafscheidingen aan de zuidoostelijke grens van het plangebied, geldt dat daar waar deze niet aan openbaar gebied grenzen, de erfafscheidingen in samenhang met de woning(en) moeten worden mee-ontworpen, waarbij de uitstraling van de erfafscheidingen van de woonpercelen aan de gehele zuidoostzijde van het plangebied gelijk moet zijn.

Parkeren

Voor de woningbouwontwikkeling zijn de volgende gemeentelijke parkeernormen gehanteerd:

- dure woningen: 2 parkeerplaatsen per woning;
- middeldure en bereikbare woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning

Voor de dure en middeldure woningen geldt dat 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte in het plan bedraagt hiermee 55,6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein moeten minimaal 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. IN het openbaar gebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormering.

Ontwerprichtlijnen

Algemeen

- Uitgegaan wordt van eigentijdse woonbebouwing: traditioneel, in een modern jasje en niet historiserend.
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door woningen in maximaal twee lagen met een kap.

Situering

- De bebouwing is evenwijdig aan de openbare weg en de groenstructuur gesitueerd, met de representatieve gevel naar de openbare weg.

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een woningdifferentiatie, maar de hoofdvorm van de woonbebouwing is rechthoekig en deels in de breedte ontworpen.
- De kappen bepalen het beeld: kappen zijn een samenhangend element met eenvoudige zadeldaken voorzien van een nok. Asymmetrische kappen met een nok zijn eveneens toegelaten.
- Uitgangspunt is dat de bergingen in samenhang met het hoofdgebouw worden ontworpen.

Detailering, kleuren en materialen

- De gevels zijn opgebouwd uit baksteen met roodbruine, gedempte aardtinten
- Materialen als hout, glas, staal etc. in de gevel zijn mogelijk, indien ondergeschikt.
- Geen gesloten kopgevels naar de S. Schotanusstraat of naar het buitengebied.
- De kap is voorzien van ongeglazuurde, keramische dakpannen.
- De kleur van dakpannen is rood, grijs of antraciet.
- Kleine overstekken, boeiboorden, windveren en daktrimmen accentueren de kap.
- Bij verspringende gevels wordt de verspringing geaccentueerd door materiaalverschillen, voor zowel de gevels als de daken.
- Zonnecollectoren zijn toegestaan, evenals dakkapellen en dakramen, mits mee-ontworpen.
- De detailering is zorgvuldig en eigentijds.

Openbaar groen

- Gras met incidentele bomen.
- Voor erfafscheidingen aan het openbare gebied worden beukenhagen toegepast, evenals bij geclusterde parkeerplaatsen.
- Speelvoorzieningen hebben een natuurlijke en uitdagende uitstraling; er worden geen opvallende (signaal-)kleuren toegepast.
- De geluidswal wordt zorgvuldig ingepast; een groen talud met daar bovenop een element van (verduurzaamd) hout.

Straten

- Uitgegaan wordt van eenvoudige profielen; een verblijfsgebied op één niveau, zonder onderscheid naar gebruikers.
- Er worden hoogwaardige natuurlijke materialen gebruikt.
- Omwille van de herkenbaarheid worden de parkeerplaatsen in een afwijkend bestratingsmotief gestraat.
- De calamiteitenroute, die aan de zuidwestzijde de doodlopende woonstraatjes verbindt, wordt in graskeien uitgevoerd, of in gras versterkt met honingraat-platen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

- Terwolde is gelegen in de 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.
- In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is de locatie gelegen in een zoekzone voor wonen en werken. De kern zelf is aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. In artikel 3.1 van de verordening staat beschreven dat nieuwbouw binnen een zoekzone wonen en werken is toegestaan.
- In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het plangebied tevens aangegeven als Waardevol landschap binnen het nationaal landschap, beleidscategorie 'Waardevol landschap - geen EHS, geen Waardevol open gebied'. Voor deze beleidscategorie geldt het 'ja, mits-regime': activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn. door de stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Onder meer door het aanleggen van doorzichten waardoor open kijk op het landschap mogelijk blijft.
- Binnen de regio Stedendriehoek is met het bundelingsgebied aangegeven waar de nadruk ligt van de voorgestane woningbouwontwikkelingen. Voorliggen plangebied valt buiten het bundelingsgebied. De verhouding van circa 75% bouwen binnen bundelingsgebied en circa 25% hierbuiten, geeft aan dat er 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. Inmiddels is dit bijgesteld naar circa 30 woningen tot 2030.
- In de Woonvisie kiest de gemeente als uitgangspunt bij de realisering van nieuwbouw voor een aandeel van 30% sociale woningbouw. In de kleine kernen is maatwerk uitgangspunt, waarbij wordt gezocht naar een evenwichtig kwalitatief woningbouwprogramma, afgestemd op de behoefte en maat van het bouwplan. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is gewenst.
- Begin 2010 is de Dorpsvisie Terwolde vastgesteld. De belangrijkste beleidsuitspraken voor voorliggend bestemmingsplan zijn:
 1. tot 2020 is er in Terwolde plaats voor een woningbouwprogramma van 125 woningen. Inmiddels is dit bijgesteld naar circa 30 woningen tot 2030.
 2. het plangebied, benoemd als 'uitbreiding wonen: zuidwest van kern', is opgenomen als ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, zoals beschreven in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving. Daarmee vindt in dit hoofdstuk met name een beschrijving plaats van de relevante uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder de economische uitvoerbaarheid.

4.2 Milieuonderzoeken

Ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig de uitvoerbaarheid te toetsen aan een aantal milieuaspecten en archeologie en water. Voor een meer uitgebreide beschrijving van deze verschillende milieuaspecten en -onderzoeken wordt verwezen naar Bijlage 2 Onderzoekthema's. In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van dit onderzoek ten behoeve van de ontwikkellocatie Dorpszicht, Terwolde. De rapporten zijn tevens als bijlagen opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheidsthema	Locatie Dorpszicht
Archeologie	Archeologisch vooronderzoek: geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
Cultuurhistorie	Het plangebied bevat geen monumenten en maakt ook geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht.
Bodem	Historisch bodemonderzoek: geen verdachte deellooties aanwezig. Verkennend bodemonderzoek: geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
Water	Notitie Geohydrologie: aandachtspunt is het creëren van een bergingsvoorziening bovengronds. Het bestemmingsplan zal een dergelijke voorziening planologisch mogelijk maken.
Natuur	Natuurtoets: geen sprake van negatieve effecten in het kader van de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS. Nadere toetsingen of vergunning- of ontheffingaanvragen zijn dan ook niet nodig.
Akoestisch	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai N792 Terwolde: voor de noordrand van de woningbouw is een ontheffing voorkeursgrenswaarde nodig. Deze procedure is doorlopen. Akoestische berekeningen openbare parkeervoorzieningen ten behoeve van plan Dorpszicht te Terwolde en Aanvullende berekeningen brasserie Kriebelz Terwolde: met toepassing van de benoemde maatregelen, geen belemmering ten aanzien van het café restaurant. Ten aanzien van parkeerplaats kleine geluidscontour in noordoosten van plangebied, hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden in de vorm van een geluidswal en ligging bouwvlak binnen de bestemming Woongebied. Op basis van berekeningen moeten maatregelen getroffen worden aan het horecapand. Vastgesteld wordt dat er vanwege de activiteiten op de 1e verdiepingvloer van het horecapand sprake is van overschrijding van de grenswaarden ter plaatse van de maatgevende geplande woning in het nabij gelegen plangebied. In het onderzoek worden maatregelen geadviseerd aan twee 'stationaire' bronnen. Het betreft de koelcel en de vriescel. Teneinde deze maatregelen uit te voeren is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het pand.
Luchtkwaliteit	Het project wordt beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.
Externe veiligheid	Gemeentelijke risico-kaart: geen belemmeringen voor het plangebied.

4.3 Woningbehoefte

In september 2014 is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd voor de locatie Dorpszicht. Dit onderzoek is als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

Ladder van duurzame verstedelijking

Vanuit de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is aandacht voor de ontwikkeling van het woningaanbod gewenst. De Ladder voor duurzame verstedelijking biedt het juridische kader voor de toetsing van nieuwbouwplannen. De ladder telt drie treden waar een antwoord op moet worden gegeven (zie ook Bijlage 1 Beleidskader).

1. Is er sprake van een regionale behoefte?
2. Als er sprake is van actuele regionale behoefte dan moet worden beschreven of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied van betreffende regio's door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of anderszins.
3. Kan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd dan moet worden beschreven in hoeverre de voorziene locatie passend ontsloten wordt of kan worden, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

In het kader van deze voorwaarden is het belangrijk om in te gaan op de volgende definities:

- Wat is een woningmarktregio? Op welk geografisch niveau dient afstemming plaats te vinden?
- Wat is de actuele (regionale) woningvraag en wat is de langetermijnbehoefte?
- Aan welke type woonmilieu is behoefte? Zijn deze binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen?

In het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is ingegaan op het 'volkshuisvestelijke' aspect van de ladder en is de actuele woningbehoefte in Terwolde, het geografisch niveau waarbinnen afstemming plaats dient te vinden en aan welk type woonmilieu behoefte is, beschreven.

Afstemming binnen de Stedendriehoek

In regionaal verband wordt er gewerkt aan het formuleren van een woonagenda in de Stedendriehoek. Deze woonagenda benoemt doelen, opgaven en aanpak van regionale samenwerking op het vlak van wonen. Een belangrijk onderdeel van deze agenda is de afstemming van woningmarktregio's, ofwel geografisch samenhangende woningmarktgebieden.

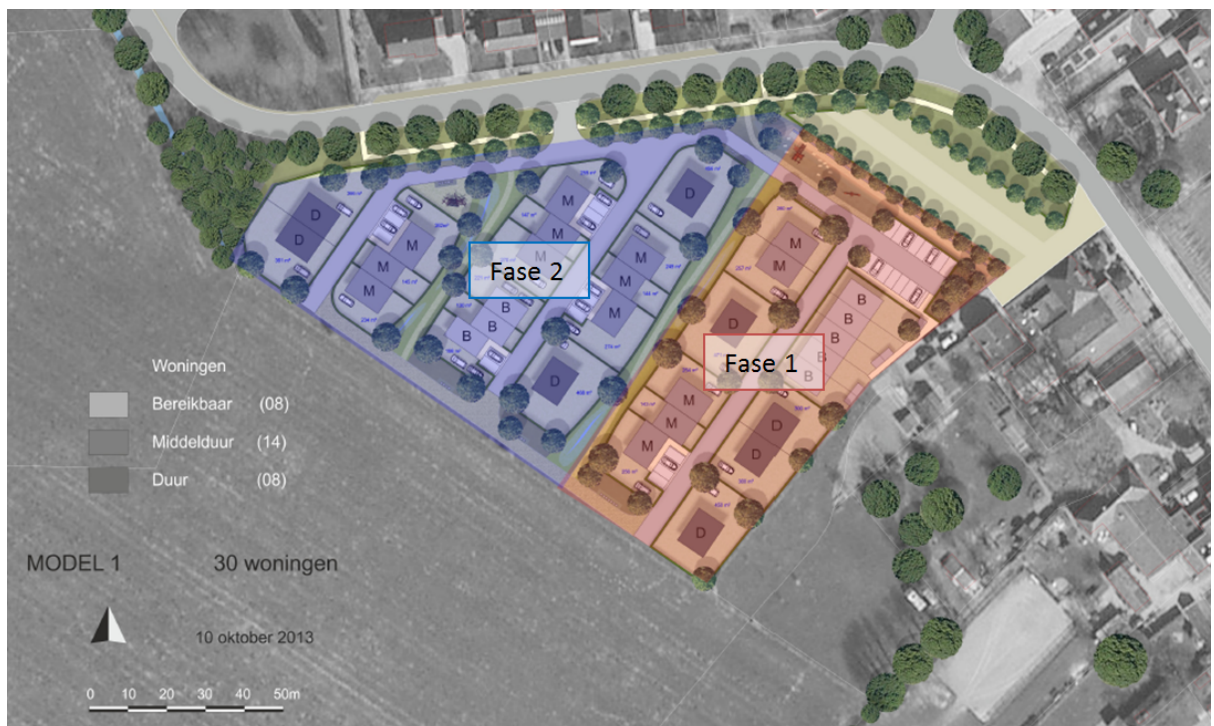
Om samenhangende woningmarktgebieden te identificeren is uitvoerig onderzoek gedaan naar verhuisrelaties tussen kernen en gemeenten in de regio. Voor de gemeente Voorst geldt dat de meeste verhuisbewegingen binnen de gemeente zelf plaatsvinden. Wanneer er wordt ingezoomd op relaties tussen kernen onderling, dan is geconstateerd dat er tussen Deventer en Twello een sterke relatie bestaat. Op basis van deze analyse is het woningmarktgebied Deventer en omliggende kernen (Twello, Diepenveen, Schalkaar en Bathmen) in regionaal verband vastgesteld als 'woningmarktgebied'. Zie onderstaande afbeelding.

(collectief) particulier opdrachtgeverschap is een belangrijk element in de ontwikkeling van de locatie.

- Ook past nieuwbouw op de locatie Dorpszicht binnen de volkshuisvestelijke voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er hoeft geen (verdere) afstemming plaats te vinden, zolang de nieuwbouwproductie in Terwolde de lokale behoefte niet overstijgt en de totale nieuwbouwproductie in Voorst niet boven de gemaakte bouwafspraken ligt. Het betreft hierbij zowel de afspraken uit de Woonvisie en de aanvullende regionale afspraken over nieuwbouw in Teuge, Terwolde (i.c. locatie Dorpszicht) en Klarenbeek.
- Op basis van het huidige, gemeentelijke woningbouwprogramma lijkt er geen sprake te zijn van overcapaciteit. Plannen die potentieel concurrerend zijn voor de locatie Dorpszicht zijn nieuwbouw in Nijbroek en nieuwbouw in Twello. Gelet op het aantal woningen is de verwachting echter dat dit geen probleem op zal leveren.
- Het huidige aanbod in de bestaande woningvoorraad laat zien dat er met name grote, ruime vrijstaande woningen te koop staan in Terwolde. Het aanbod aan goedkope en middeldure woningen is in Terwolde beperkt aanwezig. Realiseren van woningbouw in deze segmenten is aan te raden.

4.4 Fasering

In het kader van de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor Terwolde worden er tot 2030 circa 30 woningen gerealiseerd. Op de locatie Dorpszicht worden 30 woningen gerealiseerd, dit wordt gefaseerd uitgevoerd. Het voornemen is om voor 2020 ten hoogste 14 woningen te realiseren aan de oostzijde van het plangebied (Fase 1). Fase 2 bestaat uit de realisatie van de overige 16 woningen na 2020 aan de westzijde van het plangebied: zie onderstaande indicatieve afbeelding.



Beoogde fasering, geprojecteerd op de indicatieve stedenbouwkundig opzet

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Voor deze woningbouwontwikkeling is in het kader van de Wro een exploitatieopzet opgesteld waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd. De gronden binnen het plangebied zijn volledig in eigendom van de gemeente Voorst. Om deze reden is ook afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van hoe een invulling wordt 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 5.2). Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de regels ten aanzien van de in het plan neergelegde bestemmingen (paragraaf 5.3).

5.2 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 gebruikt en bebouwd mogen worden. In het bestemmingsplan 'Dorpszicht, Terwolde' komen de volgende bestemmingen voor:

- Verkeer - Verblijfsgebied.
- Woongebied.

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

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. De gemeente Voorst kent algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene aanduidingsregels en algemene bouwregels.

Bij de algemene afwijkingsregels wordt onder andere een uitbreiding van maximaal 10% toegestaan. Hierbij wegen aspecten als de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten mee bij de beoordeling.

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet (artikel 7.10 Wro) 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-dubbeltelregel 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.

Parkeren

Alle gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt, of in gebruik genomen worden, wanneer aangetoond is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of hieraan voldaan wordt, wordt getoetst aan de parkeernormering zoals deze is beschreven in paragraaf 2.2.

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.

5.3 Bestemmingen

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de ontsluiting van het woongebied aan de S. Schotanusstraat. Aan de verkeersfunctie zijn functies als parkeren, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen verbonden.

Ten behoeve van een flexibel gebruik van de gronden is het tevens mogelijk om groenvoorzieningen aan te leggen, en in relatie met de nodige aandacht voor de waterhuishouding is het ook mogelijk watergangen of waterbergingen binnen deze bestemming te realiseren.

Woongebied

Algemeen

Met de bestemming 'Woongebied' is gekozen voor een globale bestemming waarin zowel de woningen, als ook het groen en de ontsluiting van de woonpercelen, zijn opgenomen. Ook ondergeschikte voorzieningen als groen, paden, water, speelvoorzieningen en parkeren zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Bouwregels

Het maximum aantal wooneenheden is op de verbeelding aangegeven, waarbij in de regels bepaald is dat er tot 2020 ten hoogste 14 woningen gebouwd mogen worden. Via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt om daar van af te wijken, als nieuwe inzichten daar aanleiding toe geven.

Op de verbeelding is een groot bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd moeten worden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal respectievelijk 6,5 m en 10 m bedragen, ook dit staat op de verbeelding aangegeven. Voor de aaneengebouwde woningen (hieronder vallen geen twee-onder-een kapwoningen) geldt een maximale goothoogte van 5 m.

Om de hoofdgebouwen van vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen 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 3 m tot de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3 m.

Overige gebouwen moeten altijd tenminste 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. Met deze maat wordt voldoende onderscheid aangebracht tussen hoofdgebouw en overige gebouwen.

De maximale oppervlakte aan overige gebouwen is begrensd tot maximaal 50 m² per hoofdgebouw, mits hiermee niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 m. Voor erfafscheidingen geldt voor de voorgevel een maximale hoogte van 1 m en achter de voorgevel maximaal 2 m. Speeltoestellen en vlaggenmasten mogen maximaal 4,5 respectievelijk 6 m hoog zijn.

Overkappingen dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Nadere eisen

Het college van B&W is bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering van de gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van de bebouwing onderling te verzekeren.

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;
- 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'.

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 als voorwaarden dat het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

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.

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

6.1 Uitkomsten overleg

In 2013 heeft diverse keren ambtelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden over dit plan. Daarbij is gesproken over de uitbreidingslocatie, het aantal woningen, geluid, de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van het plan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg, is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap en de provincie Gelderland. Het ontwerp is voor de provincie Gelderland, gelet op het provinciaal belang, aanleiding geweest om een zienswijze uit te brengen over woningbouwprogrammering in relatie tot het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) Zie ook bijlage 17.

6.2 Uitkomsten terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 januari 2014 tot 27 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 29 januari 2014 een inloopavond georganiseerd bij Brasserie KriebelZ te Terwolde.

Tijdens de inzageperiode zijn vier zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota zijn de reacties samengevat en beantwoord. De zienswijzennota is als bijlage 17 aan deze toelichting gevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat er ambtelijk aanleiding om enkele kleine wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen (begrippen, en opnemen voorwaardelijk verplichting ten aanzien van waarborgen parkeernormering).

