

Bestemmingsplan Posterenk 2012



gemeente voorst



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Posterenk 2012

Inhoud

Toelichting en bijlagen

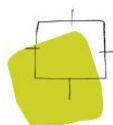
Regels en bijlagen

Verbeelding

NL.IMRO.0285.6100-VS00

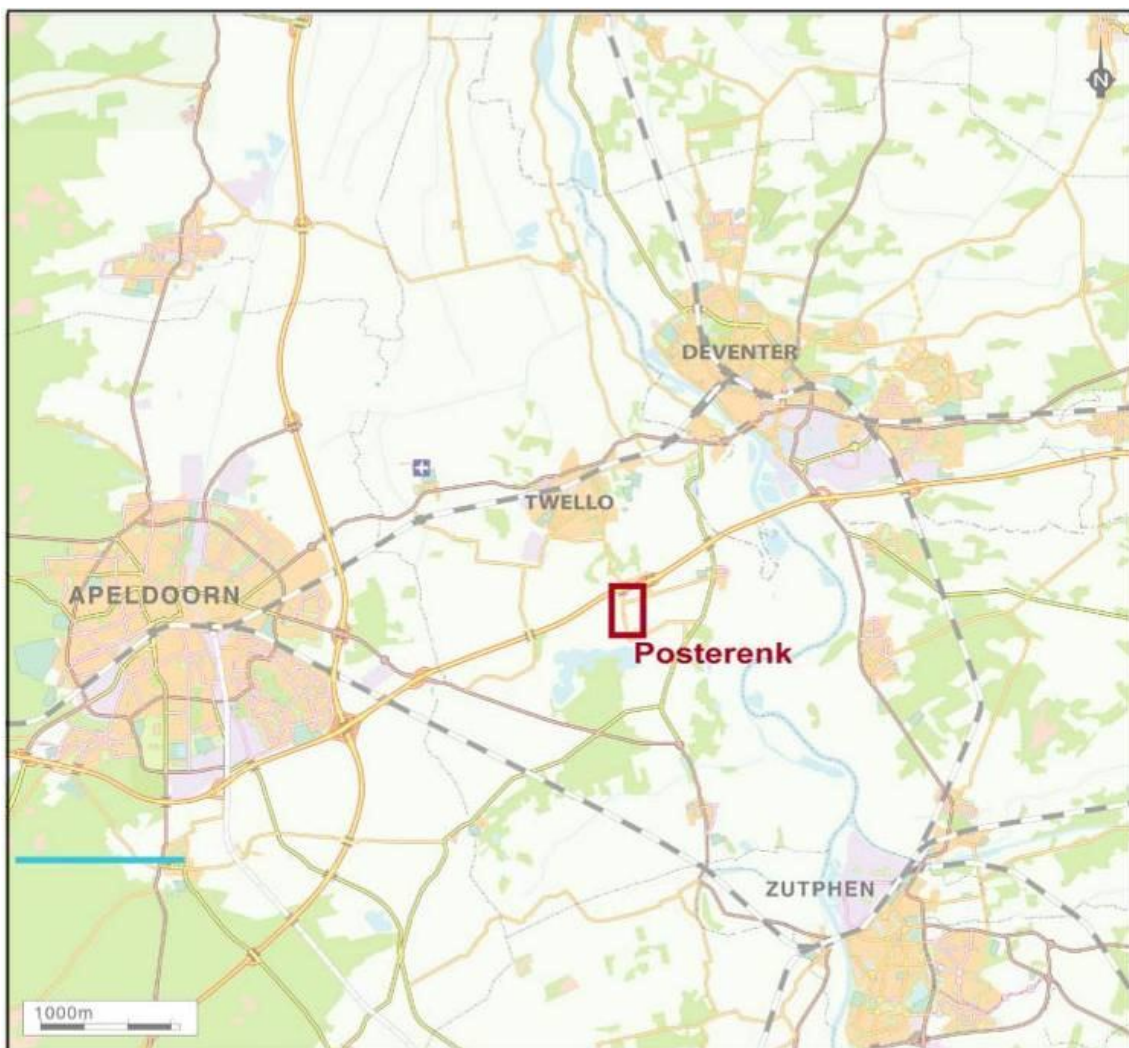
1 juli 2013

Projectnummer 254.00.02.32.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
1.3	Het plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Uitgangspunten van het plan	11
2.1	Een beherend plan	11
2.2	Een ontwikkelend plan	11
3	De bestaande situatie	13
3.1	Cultuurhistorie	13
3.2	De ruimtelijke structuur	14
3.3	Landschap	16
3.4	De aanwezige functies	16
4	Beleidskader	19
5	Planopzet	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bestaande situatie	21
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	22
5.3.1	Bed & Breakfast	22
5.3.2	Mantelzorg	23
5.3.3	IJssalon 'De Vuurtoren'	23
5.3.4	Woningbouwlocaties	23
5.3.5	Landgoedontwikkeling Ter Riele	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Milieuaspecten	29
6.3	Economische uitvoerbaarheid	30
7	Juridische planopzet	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Planregels	31
7.3	Bestemmingen	33
7.4	Flexibiliteit in het bestemmingsplan	43
8	Overleg en inspraak	45
8.1	Uitkomsten overleg	45
8.2	Uitkomsten terinzagelegging	45

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De aanleiding tot de opstelling van dit bestemmingsplan 'Posterenk 2012'¹ betreft de actualisering. De gemeente dient te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan Posterenk dateert uit 1993. Voor alle kernen binnen de gemeente vindt een actualisering (en digitalisering) van de bestemmingsplannen plaats. Daarmee ontstaat een gelijke en eenduidige planregeling voor alle inwoners van de gemeente Voorst.

Het bestemmingsplan 'Posterenk 2012' is zowel een beherend als een ontwikkelend plan, waarin de woningbouwopgave vanuit de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst is opgenomen.

1.2

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Posterenk' is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 1993 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 februari 1994.

Naast dit 'moederplan' heeft in de loop van de tijd een aantal planwijzigingen en een planherziening plaatsgevonden, welke hieronder zijn weergegeven.

Plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Wijziging woningbouw Enkweg	27-11-1995	14-02-1996
Herziening 1996-1 (Molenallee 14)	24-03-1997	10-07-1997

Deze plannen worden nu vervangen door dit bestemmingsplan 'Posterenk 2012'.

1.3

Het plangebied

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Posterenk. Het plangebied wijkt iets af van het geldende bestemmingsplan, dit betreft met name de woning-

¹ Als voorontwerp werd gesproken van het bestemmingsplan 'Posterenk 2006'. Deze wordt nu opgevolgd met dit ontwerpbestemmingsplan 'Posterenk 2012'.

bouwlocaties in Posterenk die nu middels wijzigingsbevoegdheden in het plan zijn opgenomen.



1.4

Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2: de uitgangspunten van 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: welke ontwikkelingen vinden in Posterenk plaats en hoe wordt omgegaan met de bestaande 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 vertaling van de planopzet in regels en verbeelding;
- hoofdstuk 8: een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hier worden de reacties van de overlegpartners weergegeven, alsmede de ingediende zienswijzen en de eventuele ambtelijke wijzigingen van het plan.

Uitgangspunten van het plan

2

2.1

Een beherend plan

Het bestemmingsplan 'Posterenk 2012' is voornamelijk 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 zoveel mogelijk 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 ontstaat zo, voor alle kernen, een uniforme en heldere planologische regeling.

2.2

Een ontwikkelend plan

Het ontwikkelende karakter van het bestemmingsplan vloeit voort uit de woningbouwopgave uit de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst. In dit kader zijn verspreid in de kern enkele inbreidingslocaties aangewezen. Meer informatie is te vinden in paragraaf 5.3 waar de ontwikkelingen in dit plan uitgebreider worden behandeld.

Verder wil ijssalon 'De Vuurtoren' aan de H.W. Iordensweg 121 zijn activiteiten verder uitbreiden. Het betreft het starten van een lunchroom en een café. Dit gebruik is middels een ontheffing in augustus 2010 mogelijk gemaakt. In dit plan wordt het gewenste gebruik nu ook bij recht in het plan opgenomen.

De bestaande situatie

3

3.1

Cultuurhistorie

Het dorp Posterenk

Het dorp Posterenk is ontstaan rondom de Wilpermolen. Lange tijd bleef hier de bebouwing agrarisch van aard en weinig geconcentreerd. Pas in de 20ste eeuw krijgt het dorp meer vorm door de uitbreiding van de bebouwing langs het wegenkruis van Molenallee, Grotenhuisweg, Enkweg en H.W. Iordensweg. Ook ontstonden er kleine bedrijfjes in het lint. Na enige kleinschalige inbreiding vond er aan het einde van de vorige eeuw een nieuwe planmatige uitbreiding plaats langs de Postakker; een zijstraat van de Enkweg.

De naam Posterenk geeft al aan dat hier sprake is van een enk ofwel hooggelegen akkerland. De bewonerssporen gaan terug tot in de vroege middeleeuwen. Dorpsvorming vond hier toen niet plaats, in tegenstelling tot de stroomrug waar onder andere Wilp, Voorst en Gietelo werden gesticht. Het gebied bij Posterenk blijft voornamelijk agrarisch met verspreid liggende boerderijen. Op en rondom de oostelijk van Posterenk gelegen stroomrug ontstonden, vanaf de achttiende eeuw, buitens en landgoederen. In de directe omgeving van Posterenk liggen De Grote- en Kleine Noordijk, De Lathmer en de huisplaatsen van de inmiddels verdwenen buitens Middelburg en Bussloo.

Cultuurhistorische waarden en elementen

Wat betreft bebouwing is de in 1736 gebouwde Wilpermolen de blikvanger van Posterenk. Deze molen gaf ook de aanzet tot de dorpsvorming door de verdichting in bebouwing die er naast ontstond. De Wilpermolen verving toentertijd de afgebrande standerdmolen De Ploigh in Wilp. Ook de eerste Wilpermolen werd door brand verwoest en wel in 1766. De molen is kort daarna hersteld en is als karakteristieke stellingmolen nu nog altijd aanwezig.

In het plangebied liggen twee gemeentelijke monumenten en een rijksmonument. Het rijksmonument betreft de Wilpermolen, gelegen aan de Molenallee 14. De gemeentelijke monumenten zijn het verenigingsgebouw aan de Grotenhuisweg 13 uit 1893 en het woonhuis Weltevreden, inclusief bakhuisje aan de Molenallee 3 uit 1835.

3.2

De ruimtelijke structuur

Posterenk ligt centraal binnen de gemeente Voorst net ten zuiden van de rijksweg A1. Aan de zuidkant grenst de kern aan het Recreatiegebied Bussloo. Het dorp wordt ontsloten via de Molenallee richting Wilp/rijksweg A1 en via de H.W. Iordensweg richting Twello. De omgeving bestaat uit een relatief open agrarisch landschap dat aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door het landgoederenlandschap. Dichter bij het dorp loopt aan de oostzijde het beekdal van de Fliert.

De Molenallee verbindt de kernen Wilp en Posterenk met elkaar. De virtuele lijn van de Molenallee loopt precies van het centrum van de molen in Posterenk naar de as van het schip van de kerk in Wilp, waardoor de twee kernen aan elkaar gerelateerd zijn.

Het beeld rondom Posterenk wordt sterk bepaald door de ligging aan de rijksweg A1. Tegelijk met de aanleg van deze rijksweg (eind jaren zestig, twintigste eeuw) is ook de Fliertweg ontstaan. Hiermee is het doorgaande verkeer tussen Wilp en Twello uit het dorp verdwenen. Met de rijksweg is ook de directe verbinding met Wilp-Achterhoek via de Zwarte Kolkstraat doorbroken. De aanleg van de rijksweg leidde ook tot het ontstaan van het Recreatiegebied Bussloo rondom de zandwinningsplas. In 1977 werd dit recreatiegebied in gebruik genomen. Zowel de A1 als het recreatiegebied Bussloo heeft een grote verandering op het landschap teweeggebracht.

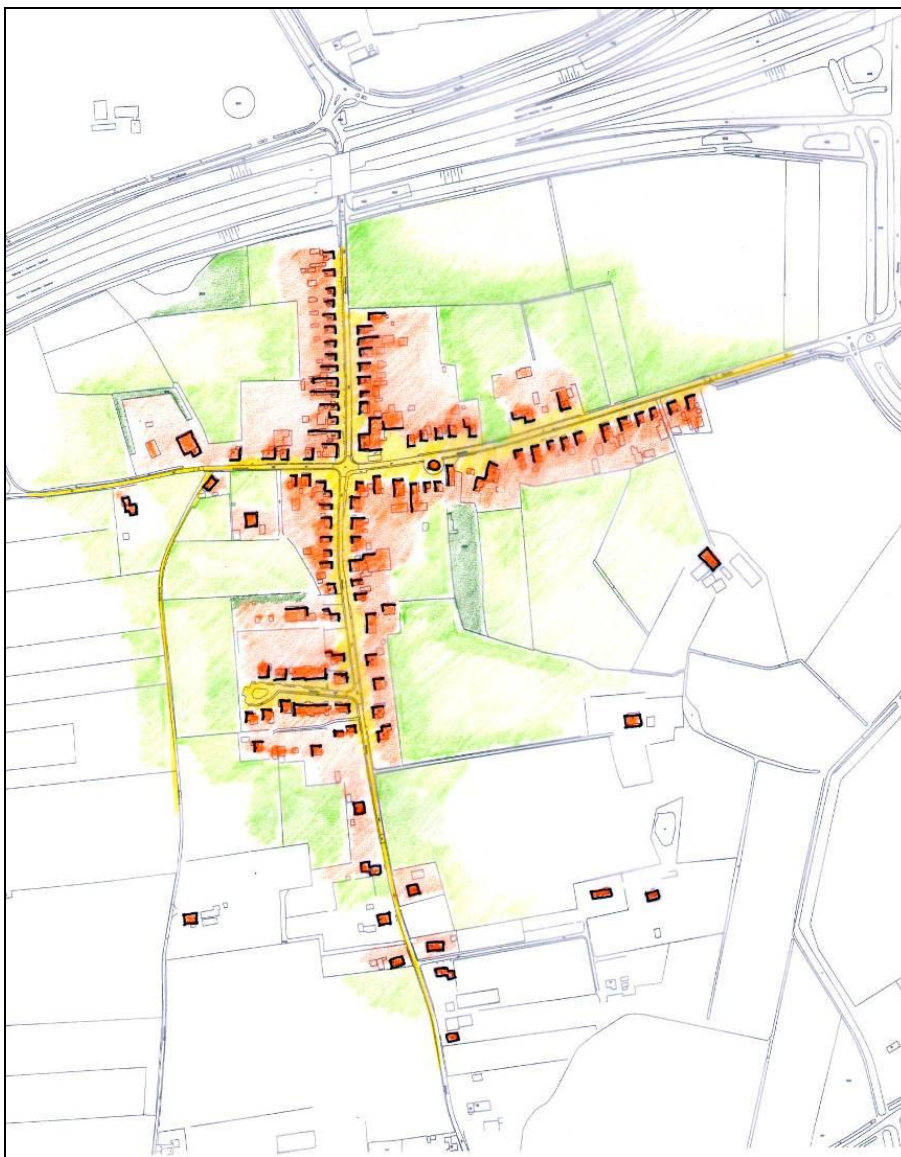


Analyse Posterenk in omgeving

De ruimtelijke hoofdstructuur van Posterenk wordt gedomineerd door de wegkruising in het hart van het dorp. Rondom deze kruising wijkt de bebouwing

enigszins, zodat een kleinschalig plein ontstaat. Dit plein bestaat nu uit een verhoogd verkeersplateau.

Het dorp bestaat grotendeels uit lintbebouwing dat sterk noord-, zuid- en oostwaarts is gericht. Met name aan de zuid- en westkant van Posterenk gaat de bebouwing over in het lossere patroon van verspreide bebouwing in het buitengebied. De nieuwe woonbebouwing aan de Postakker vormt een doorbreking van de bestaande ruimtelijke structuur. Hier is aaneengesloten gebouwd dwars op de Enkweg.



Ruimtelijke hoofdstructuur Posterenk

De bebouwing langs de linten is in het algemeen van een geringe ouderdom. Er zijn slechts enkele historische gebouwen, zoals de molen en een aantal boerderijen. Alhoewel het merendeel van het dorp uit woonbebouwing bestaat, staan er ook meerdere bedrijfspanden in het dorp.

De bebouwing in Posterenk bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De Postakker vormt hierop een uitzondering. Hier zijn ook rijwoningen gebouwd. Aan de west- en zuidzijde van het dorp is sprake van een mozaïekachtig bebouwingspatroon waarin vrijstaande bebouwing, erven, erfafscheidingen en buitengebied op een lommerrijke en aantrekkelijke wijze in elkaar overgaan.

3.3

Landschap

Posterenk is gelegen op de grens van twee landschapstypen. Het oosten van het dorp is gelegen op een stroomrug. Dit is een relatief hoog gelegen gebied, waarop dorpen en wegen zijn aangelegd. In het westen is Posterenk gelegen in het lager gelegen jonge heide- en broekontginningslandschap. Dit landschap is pas in de 19^e eeuw in cultuur gebracht. Het landschap kenmerkt zich door een rationele inrichting met rechte wegen en waterlopen.

3.4

De aanwezige functies

Wonen

In de kern Posterenk wonen ongeveer 300 mensen. Het is een levendig dorp met een sterk gemeenschapsgevoel en een hoge mate van zelforganisatie.

In totaal staan er circa 100 woningen in het dorp. Van deze woningen bestaat het overgrote deel uit koopwoningen. De meest recente nieuwbouw in Posterenk is gerealiseerd langs de Postakker, waar vanaf 2002 in totaal 15 (half)vrijstaande en rijtjeswoningen zijn gebouwd.

Buiten de bebouwde kom komen enkele woningen voor in het buitengebied. Soms is hier sprake van een voormalige boerderij, waar de agrarische activiteiten zijn gestopt. Deze woningen in het buitengebied komen vooral langs de Enkweg en de Grotenhuisweg voor.

Voorzieningen

Posterenk kent geen sport- of schoolvoorzieningen. Wel ligt er bij het verenigingsgebouw Bethel (tevens in gebruik als dorps huis) een jeu de boulesbaan. Achter dit verenigingsgebouw is een speeltuin aanwezig van de lokale speeltuinvereniging.

Recreatievoorzieningen zijn niet aanwezig in het dorp. Deze zijn in ruime mate te vinden in het aangrenzende Recreatiegebied Bussloo. Net buiten het dorp ligt ook het jongeren centrum Pampus.

De Wilpermolen kan overigens wel worden bezocht en is in die zin een recreatieve voorziening in het dorp.

Detailhandel en horeca

Permanente detailhandel is niet meer aanwezig in het dorp. In het zomerseizoen is wel een ijswinkel open op de kruising van de Molenallee en de H.W. Iordensweg.

Werken

Posterenk is een bedrijvig dorp. Er bevinden zich o.a. meerdere aannemers, een transportbedrijf en een meubelrestaurateur.

De aannemers bevinden zich aan de Enkweg (op twee locaties) en aan de Molenallee. Het transportbedrijf Wilp Transporten is gelegen aan de Grotenhuisweg. Het gaat om relatief grote percelen met bedrijvigheid. Langs de Molenallee en de Grotenhuisweg wordt de bedrijvigheid van de overige woonbebouwing afgeschermd door een groensingel. In de leegstaande bedrijfspanden op de hoek van de Molenallee en de H.W. Iordensweg is sinds 2006 een meubel- en antiekrestaurateur gevestigd.

Verkeer en vervoer

Posterenk wordt vooral ontsloten door de Molenallee en de Enkweg. De Grotenhuisweg wordt voornamelijk door landbouw- en bestemmingsverkeer gebruikt. De H.W. Iordensweg ontsluit Posterenk richting Twello. Binnen het dorp geldt voor al deze wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Postakker is vooral een woonstraat zonder doorgaande functie. Hier is het autoverkeer nog meer ondergeschikt gemaakt aan de verblijfsfunctie.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen erf en langs de straat. Voor de ijswinkel en het verenigingsgebouw Bethel liggen kleine parkeerterreinen.

Posterenk wordt ontsloten door een buurtbus (lijn 507). Deze bus rijdt elk half uur tussen Klarenbeek-Voorst-Wilp-Posterenk-Twello en sluit aan op de treinhalt Twello en Voorst/Empe. Daarnaast kan in Posterenk gebruik worden gemaakt van de Regiotaxi Noordwest-Veluwe; een vorm van vraagafhankelijk vervoer.

Afzonderlijke fietspaden komen binnen het dorp niet voor. Buiten de bebouwde kom ligt wel een vrijliggend fietspad langs de Molenallee richting Wilp. Voetpaden zijn binnen het dorp aan één zijde van de weg gelegen. Specifieke wandelpaden liggen buiten het dorp in het Recreatiegebied Bussloo. Ook de Stronkseweg, als deels onverharde weg, is een aantrekkelijk voet- en fietspad door het buitengebied.

Groen

Posterenk is een dorp in het buitengebied. De uitzichten op het buitengebied en het vele (hoog opgaande) groen in de tuinen geven het dorp een groen karakter. Openbare parken of groengebieden zijn er niet, met uitzondering van de speeltuin bij het verenigingsgebouw Bethel. Posterenk is dan ook een dorp met relatief weinig dorpsgroen en veel landschapsgroen.

Water

Het dorp Posterenk ligt op een kleine dekzandrug. Deze hogere ligging maakt dat er in het dorp zelf geen waterwegen voorkomen. Ten oosten van het dorp loopt het beekdal van de Fliert. Aan de noordzijde loopt een watergang langs het dijklichaam van de rijksweg.

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

- Posterenk valt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. Dit heeft vooral betekenis als nieuwe ontwikkelingen buiten de bebouwde kom plaatsvinden;
- Posterenk ligt in het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. Hier is in de dorpen in- en uitbreiding mogelijk ten behoeve van de autonome en de regionale woningbehoefte. Posterenk voorziet in een woonmilieu, dat als 'landelijk en dorps' wonen wordt gekenschetst;
- het westen van Posterenk wordt in het provinciale beleid aangewezen als zoekzone voor woningbouw;
- voor Posterenk is een woningbouwprogramma van 85 woningen voorzien tot 2030, waarvan circa 40 woningen tot 2020;
- inzet voor het woningbouwprogramma is 30% sociale sector, waarbij maatwerk per locatie mogelijk is;
- aansluiting kan worden gezocht met het Recreatiegebied Bussloo. Gedacht wordt aan kleinschalige recreatieve voorzieningen;
- mogelijkheden voor bedrijvigheid zijn verbonden aan lokale initiatieven en mogelijkheden;
- Posterenk ligt in het Groene Carré. Hier staat het versterken van het landschap centraal. Hierin passen nieuwe landgoederen en recreatieve activiteiten.

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 nieuwe ontwikkelingen.

5.2

Bestaande situatie

Van groot belang voor de lokale gemeenschap is dat het dorp Posterenk 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 vastleggen van groensingels rondom bestaande bedrijvigheid waarmee de inpassing in dorp en landschap gewaarborgd moet worden;
- 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 gebied.

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;

- 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 A van de regels). Bedrijven in deze categorieën veroorzaken zo 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;
- voor de molen is de molenbiotoop op de verbeelding opgenomen middels een vrijwaringszone.

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 Posterenk.

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

- er mogen maximaal drie kamers per 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 (agrarische) bedrijf;
- Bed & Breakfast 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 het 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

IJssalon 'De Vuurtoren'

IJssalon 'De Vuurtoren' aan de H.W. Iordensweg 121 wil graag haar activiteiten uitbreiden tot lunchroom, annex café. Daartoe is in april 2010 een verzoek gedaan. Het gewenste gebruik wordt niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Op basis van dit verzoek heeft de gemeente onderzocht of middels een ontheffing het gebruik kan worden toegestaan. Onderzoek heeft uitgewezen dat er met de wijziging van het gebruik geen onaanvaardbare gevolgen zijn ten aanzien van parkeren, verkeersdruk en milieu. Dit overwegende is middels een ontheffing ex artikel 3.23 Wro besloten, het gewenste gebruik mogelijk te maken.

In dit plan is dit feitelijke gebruik nu opgenomen middels de aanduiding 'horeca' op het perceel H.W. Iordensweg 121. Hier is horeca tot en met categorie 3 van de als bijlage 2 in de regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten' toegestaan.

5.3.4

Woningbouwlocaties

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst en in de Ruimtelijke Verordening Gelderland is een woningbouwopgave voor Posterenk opgenomen. Hier werd uitgegaan van een grootschalige woningbouwlocatie ten westen van Posterenk. Om van deze aangewezen uitbreidinglocatie gebruik te kunnen maken, zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden verwijderd en plaats maken voor een uitbreidingslocatie die aansluit op de kern van Posterenk. Gezien het kleinschalige karakter van Posterenk is ervoor gekozen om niet van de gehele uitbreidingslocatie gebruik te maken, maar deze deels in te vullen en deels te zoeken naar kleinschalige inbreidingslocaties verspreid over of grenzend aan de kern.

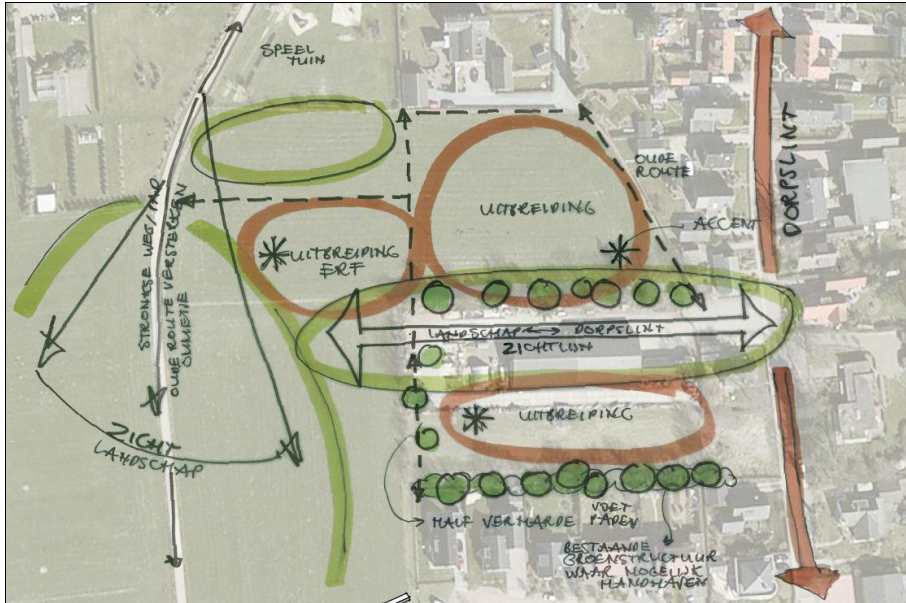
Deze locaties zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen middels zes verschillende wijzigingsbevoegdheden, die van diverse voorwaarden zijn voorzien. Een zevende wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op een beoogde landgoedontwikkeling, deze wordt beschreven in de volgende paragraaf.



Indicatieve invulling woningbouwlocaties en landgoedontwikkeling

Uitbreidingslocatie Postakker II

In aansluiting op de landschappelijke elementen en de schaal van Posterenk zal een deel van de aangewezen uitbreidingslocatie worden ingevuld voor woningbouw met een maximum aantal van 25 woningen. Hierbinnen valt de reeds bestaande bedrijfswoning die als burgerwoning zal worden ingepast in de nieuwbouwlocatie. De woningbouwlocatie dient aan westkant, aansluitend op het buitengebied, landschappelijk ingepast en waar bestaand, te worden versterkt. Via wijzigingsgebied-1 is de locatie op de verbeelding aangegeven. In de wijzigingsregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de nieuwbouwlocatie dient te voldoen. Hier staat onder andere beschreven dat de ontsluiting plaats zal vinden vanaf de Enkweg, een groene centrale openbare zone een verbinding legt tussen Enkweg en het buitengebied en de bestaande bedrijfswoning dient te worden ingepast. Tevens zijn principes voor de opzet en oriëntatie-richtingen opgenomen. Verder is aangegeven dat het om woningen met één bouwlaag en een kap mag gaan, waarbij de toegestane bouwhoogte wordt begrensd via de molenbiotop.



Indicatieve uitbreidingslocatie

Zes inbreidingslocaties

In aanvulling op de uitbreidingslocatie Postakker II, zullen er, op een zestal plekken verspreid in en direct grenzend aan de kern, kleinschalige inbreidingslocaties worden ontwikkeld. Hiermee kan recht worden gedaan aan de bestaande structuur en ontwikkeling van Posterenk. De locaties worden in samenhang met de bestaande bebouwing en structuur ontwikkeld.

Op drie van de zes inbreidingslocaties zal één woning worden gebouwd. Deze woningen zullen zorgvuldig worden ingepast.



Indicatieve schets inbreidingslocaties voor 1 woning, wijzigingsgebied-4 (links) en -5 (midden en rechts)

De overige drie inbreidingslocaties zullen maximaal vier tot zeven woningen per locatie gaan omvatten. Deels wordt uitgegaan van het aanvullen van de lintbebouwing. Op het achterterrein daarentegen zal worden uitgegaan van een opzet als boerenerf, waarbij de woningen worden gerealiseerd rondom een centrale middenruimte met werkplaatsen en schuren. Per locatie zal één ontsluitingsweg aansluiten op het reeds bestaande wegenpatroon.



Indicatieve schets inbreidingslocaties voor 4-7 woningen, wijzigingsgebied-2 (links), -3 (midden) en -6 (rechts)

Tevens dient een langzaamverkeerpad de achterpercelen door het buitengebied met elkaar te verbinden. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat een ommetje buiten het dorp om kan worden gemaakt.

Opslag Bessels

Om de verplaatsing van de bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van de uitbreidingslocatie Postakker II mogelijk te maken, dient de overgebleven bedrijfsbebouwing van Bessels van meer ruimte te worden voorzien. Er is met name behoefte aan opslag op het achter perceel. Aansluitend aan de bestaande bebouwing zal een deel opslag op verhard terrein en een deel opslag op het achtererf op grasland. Dit geheel zal landschappelijk worden ingepast.



Indicatieve schets opslag Bessels

5.3.5

Landgoedontwikkeling Ter Riele

Ten noordwesten van Posterenk zal een bosperceel inclusief twee wooneenheden worden gerealiseerd. De locatie sluit aan op het bestaande landgoederengebied rond Posterenk met De Lathmer, De Middelburg en omgeving van Bussloo, Noordijk en Klein Noordijk. Hierbinnen is de aanplant van een nieuw bosgebied een toegevoegde waarde. Tevens zal deze locatie als buffer fungeren ten opzichte van de snelweg.

Bij de locatiekeuze is tevens rekening gehouden met de vele waardevolle open gebieden zoals de eng westelijk van Posterenk. Het nieuwe bos kan in de buitenrand van de eng worden geplaatst en kan hiermee de openheid op een waardevolle wijze afbakenen. De directe omgeving van het zoekgebied voor het bos wordt gekenmerkt door kleinschalige structuren.

Bij het ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- onderverdeling in twee kleinere bosjes;
- behoud van de uitzichten/doorzichten vanaf de bestaande woningen;
- voldoende afstand houden naar bestaande houtwallen, bosstroken, solitaire bomen en sloten (behoud bezonning, ecologische meerwaarde door meer diversiteit en variëteit in biotopen, landschappelijke kwaliteit en kleinschaligheid).
- bebouwing centraal in het bosgebied en rondom de bestaande sloot met wilgen;
- een gezamenlijk entree;

- blik(ken) gericht naar de bebouwing;
- los van de rand van de eng ten behoeve van versterking openheid.

Deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.



Indicatieve schets landgoedontwikkeling Ter Riele, wijzigingsgebied-7

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid is van belang voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In dit hoofdstuk worden kort de relevante milieuaspecten en economische uitvoerbaarheid benoemd.

6.2

Milieuaspecten

Ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig de uitvoerbaarheid te toetsen aan een aantal milieuaspecten, archeologie en water. In dit bestemmingsplan 'Posterenk 2012' is hiervan geen sprake. De enige nieuwe ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn vormgegeven middels wijzigingsbevoegdheden. Hiervoor dient onderzoek naar de milieu-uitvoerbaarheidsaspecten ten tijde van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd. In bijlage B is een uitgebreide beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten opgenomen.

Tabel: Uitvoerbaarheidsaspecten

Uitvoerbaarheidsthe-ma	Gevolgen voor bestemmingsplan
Archeologie	Drie verschillende dubbelbestemmingen zijn opgenomen, overeenkomstig de archeologische verwachtingswaarde.
Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk t.t.v. wijzigingsbevoegdheid.
Externe veiligheid	Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.
Geluid	Akoestisch onderzoek t.t.v. wijzigingsbevoegdheden is uitgevoerd. Op diverse locaties zijn aanvullende maatregelen en/of aanvraag hogere grenswaarden noodzakelijk. Bij de aanvraag van de bouwvergunningen zal uit een onderzoek naar de geluidswering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidswering voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit.
Lucht	Geen restricties. Wijzigingsbevoegdheden dragen niet in betekende mate bij aan de concentratie van stof in de buitenlucht.
Milieuzonering	Geen restricties.
Geur	Geen restricties.
Natuur/ecologie	Flora en fauna onderzoek noodzakelijk t.t.v. wijzigingsbevoegdheid.
Water	Watertoets noodzakelijk t.t.v. wijzigingsbevoegdheid.
Molenbiotoop	Twee gebiedsaanduidingen Vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in gesloten en ruw gebied.

6.3

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Daar waar het plan ontwikkelend van aard is, wordt dit mogelijk gemaakt middels wijzigingsbevoegdheden. Ten tijde van de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, dient de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Juridische planopzet

7

7.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst inzicht gegeven in de 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). Tot slot is aangegeven op welke manier flexibiliteit, zoals de wijzigingsgebieden, in het bestemmingsplan is ingebouwd (paragraaf 7.4).

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;
- Cultuur en ontspanning;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer - Verblijfsgebied;

- Wonen.

Het komt voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden. Er is dan veelal sprake van zodanig te beschermen waarden, dat naast de hoofdfunctie ook de te beschermen waarde dient te worden geregeld. In dat geval dienen er twee functies tegelijk op één perceel planologisch geregeld te worden. Dit vindt plaats middels een 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Leiding - Gas;
- Waarde - Archeologie 3, 5 en 6.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning ten aanzien van werken en werkzaamheden, omgevingsvergunning ten aanzien van sloop, en wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving staat expliciet vermeld welk gebruik binnen de bestemming is toegestaan. Hierin niet genoemd gebruik is derhalve ook niet toegestaan.

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 bouwdoossier, 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. De gemeente Voorst kent algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

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. Verder geldt dat 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 wordt gebruikt voor gebieden in het dorp/het plangebied met een (semi-)agrarisch gebruik. Het grondgebonden karakter van de bedrijfsvoering staat voorop. Naast de bestaande bebouwing wordt beperkt ruimte geboden aan de bouw van kleinschalige opstallen. 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. Binnen Posterenk is alleen sprake van gronden die agrarisch in gebruik zijn. Binnen deze bestemming vallen geen agrarische bedrijfsgebouwen of agrarische bedrijfswoningen.

Paardenbakken

Paardenbakken worden niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. In de dorpen wordt 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.

Bedrijf

Bedrijvigheid in het dorp wordt onder de bestemming 'Bedrijf' ondergebracht. Het gaat dan om bedrijvigheid dat verder gaat dan een beroep of bedrijf aan huis. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven, bedrijfswoningen (waar aangeduid), beroepen aan huis, alsmede ondergeschikte voorzieningen als groen, tuinen, erven, verhardingen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen.

Aan de H.W. Iordensweg 121 is de aanduiding 'horeca' opgenomen ten behoeve van het uitoefenen van een lunchroom en café. Als gebruik is hier horeca tot en met categorie 3 van de 'Staat van Horeca-activiteiten' toegestaan. Tevens is hier de aanduiding 'kamerverhuur' opgenomen, teneinde de bestaande kamerverhuuractiviteiten binnen het perceel mogelijk te maken.

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. Waar sprake is van zwaardere categorie bedrijven is dit

middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - xx' op de verbeelding aangeduid. Binnen Posterenk betreft het een transportbedrijf (01) en enkele aannemersbedrijven (02).

Daarnaast is voor het perceel Enkweg 5 expliciet de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' opgenomen teneinde de bestaande bedrijfsmogelijkheden, in dit geval een aannemersbedrijf in milieucategorie 2, mogelijk te maken.

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 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 verbeelding de grootte en ligging van het bouwvlak de bouw-mogelijkheden 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 bedrijfswoningen 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 vergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Bedrijf'. Tevens is opslag toegestaan.

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. De maximaal toegestane maatvoeringen zijn opgenomen in de regels.

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 Posterenk. Overige gebouwen zijn binnen deze bestemming uitgesloten. Daarnaast is het mogelijk een beroep 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 bedrijfs categorie (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.

Ook kan worden afgeweken van de regels voor bedrijven die niet worden genoemd in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die wel vergelijkbaar zijn met daarin genoemde bedrijven.

Wijziging

In het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Een wijziging heeft betrekking op het verwijderen van de aanduiding die een specifieke vorm van bedrijvigheid toestaat, die in een hogere categorie dan de milieucategorieën 1 en 2 valt. Met de tweede wijziging kan de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gewijzigd, als de milieubelasting van de desbetreffende bedrijven wijzigt als gevolg van technische en/of milieuhygiënische ontwikkelingen.

Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming valt de Wilpermolen, nader aangeduid met 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - korenmolen'. Deze heeft een op het gebruik toegespitste bestemming gekregen. Aangezien in de molen nog op vrijwillige basis graan wordt gemalen en de molen vaak het middelpunt is van festiviteiten, is dit gebruik in de regels toegestaan.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' vallen de groenranden rondom de grootste bedrijfslocaties. Deze gronden zijn bedoeld voor een mix van hoge en lage beplanting, om zo de bedrijfsterreinen zo goed mogelijk in te passen in de omgeving en in potentie visueel verstorende activiteiten af te schermen.

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.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' valt het pand 'Bethel' dat zowel als kerkgebouw, verenigingshuis en dorps huis in gebruik is. In dit gebouw zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het hoofdgebouw staat binnen het bouwvlak, overige gebouwen zijn ook daarbuiten mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 20 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, respectievelijk 5 m).

Het achterterrein van Bethel is in gebruik als speeltuin. Dit gebruik past binnen de bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming vallen alle wegen in het dorp. De verblijfsfunctie staat hier centraal. Hieraan verbonden zijn functies als parkeren, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. 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.

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 het 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.

Voor de bestemmingsregeling van woningen is er naar 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 ogenschouw genomen.

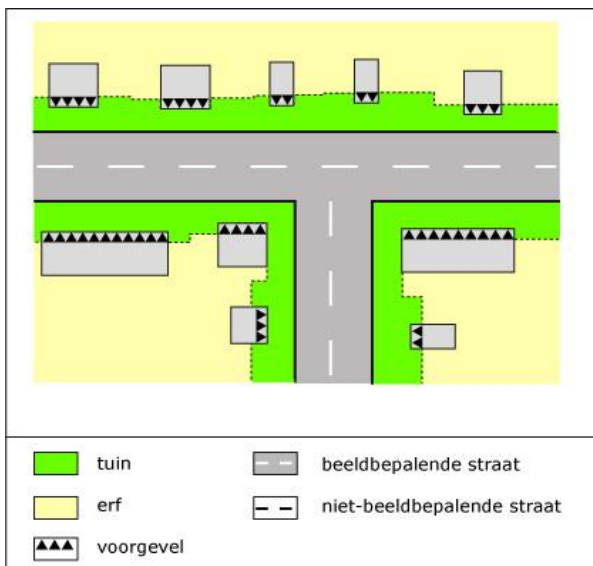
Beeldbepalende straten

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 langskomen, 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 er naar 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 worden de voor- en zijtuin aangeduid als tuin. In niet-beeldbepalende gebieden is de regeling om op het zijerf te bouwen ruimer.

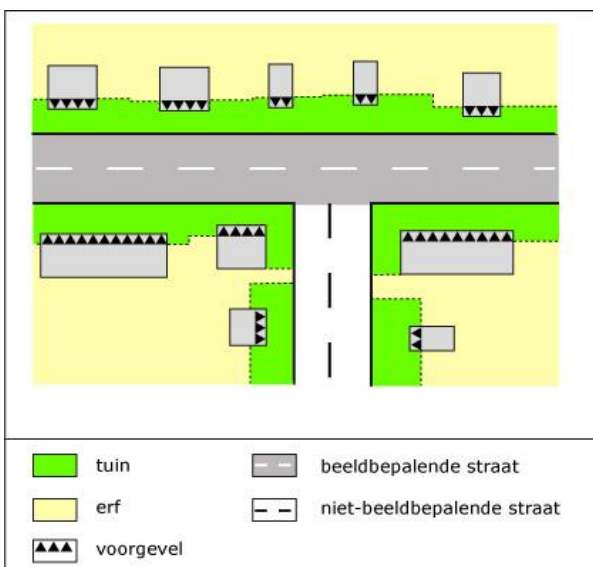
Onderstaand is schematisch aangegeven hoe bij de drie mogelijke hoeksituaties met de grens tussen de aanduiding erf en tuin wordt omgegaan.



Kruising van twee beeldbepalende straten

Bij een kruising van twee beeldbepalende straten is het van belang de bestaande kwaliteiten zo veel mogelijk te handhaven. Versturende bebouwing voor de voorgevel en op hoeken van straten, moet worden voorkomen. Daarom wordt de aanduiding tuin op hoeken strak langs de

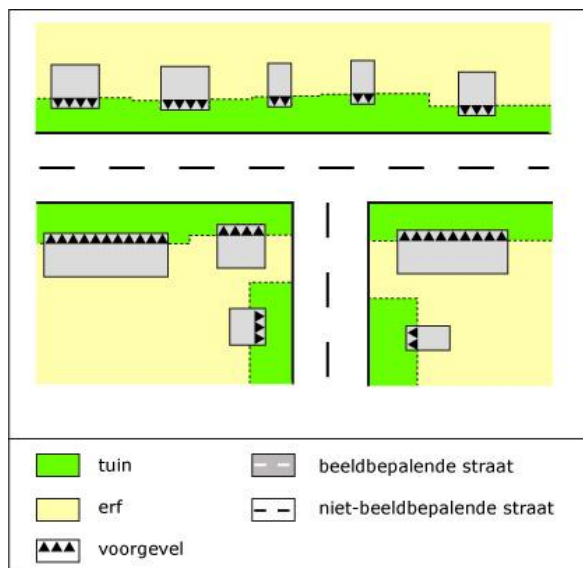
zijgevel gelegd. Reeds bestaande bebouwing op het zijerf wordt wel binnen de aanduiding erf opgenomen.



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 zij-erven 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 Posternek zijn de H.W. Iordensweg, Molenallee, Enkweg en Gronthuisweg aangewezen als beeldbepalende straten.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de kaart onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak, de aanduiding 'erf' en de aanduiding 'tuin'. Deze driedeling is bepalend voor de plaats van het hoofdgebouw, de overige gebouwen en de andere bouwwerken. Over vergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Wonen'.

Op de kaart is het toegestane aantal woningen aangegeven, welke is gebaseerd op het huidige aantal woningen en voor de nieuwbouwlocatie op het te verwachte aantal te bouwen woningen.

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 aanéengebouwde woningen wordt een diepte van 12 m gehanteerd, bij aanéengebouwde 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 burenen 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 meters)	Bouwhoogte (in meters)
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 deze reden komen in Posterenk afwijkende hoogten voor ten opzichte van bovenstaande tabel.

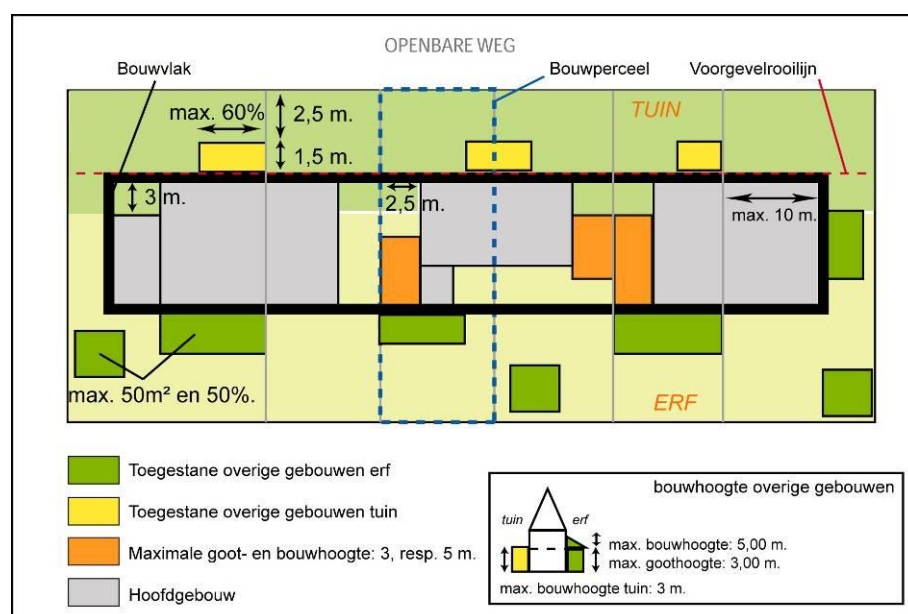
Om de hoofdgebouwen van elkaar te kunnen blijven onderscheiden en te voorkomen dat er een aaneengesloten wand van twee bouwlagen ontstaat, is geregeld, dat binnen een afstand van 2,5 m tot de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3 m. Deze

maatvoering sluit aan bij de maatvoering van overige gebouwen. Deze 2,5 m betreft dat deel van de bouwperceelsgrens waar de tuinen van de aangelegen percelen aan elkaar grenzen en niet (in het geval van aanéengebouwde of halfvrijstaande woningen) het deel waar de bebouwing aan elkaar grenst.

Erf

De gronden achter en naast het bouwvlak zijn op de kaart aangeduid met de aanduiding 'erf'. Op het erf zijn uitsluitend overige gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. 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 m 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 er voor 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 vergunningsvrij 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 aanduiding '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 er voor gekozen worden het achterste deel niet mee te nemen in de bestemming 'Wonen' of de aanduiding 'erf'. Met name bij dorpsranden is het wenselijk, ongebreidelde verstening tegen te gaan. 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. Vergunningsvrij 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 aanduiding 'tuin' geldt een maximale hoogte van 1 m en binnen het bouwvlak en erf maximaal 2 m. Speeltoestellen en vlaggenmasten mogen maximaal 4,5 m respectievelijk 6 m hoog zijn. Overkappingen vallen ook onder andere bouwwerken en de oppervlakte daarvan mag niet meer dan 20 m² bedragen.

Aan huis verbonden beroep en -bedrijf

Binnen de woonbestemming is een beroep of bedrijf aan huis mogelijk tot een maximum oppervlak 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 alleen toegestaan als het een bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de, in bijlage bij de regels, opgenomen ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’;
- opslag ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of - bedrijf valt ook binnen de 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 Posterenk. 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. Voor dit gebruik is het noodzakelijk dat wordt afgeweken van de regels. De mogelijkheid hiertoe is in de algemene afwijkingsregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 3, 5 en 6

Om de archeologisch waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van bepaalde werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover, ingeval van herbouw, gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. In alle overige gevallen geldt per archeologische dubbelbestemming een specifieke regeling. Deze regeling is van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing groter dan een bepaald oppervlak en dieper dan een bepaalde diepte. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is niet noodzakelijk voor werken en werk-

zaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Rond de Wilpermolen is een molenbiotoop van 400 m gelegen. Deze molenbiotoop dient ter bescherming van de molen en garandeert deze van voldoende windgang. Deze vrijwaringszone geeft beperkingen aan de bouwhoogten van nieuw op te richten objecten. Afhankelijk van de windrichting en daarmee samenhangende ruwheidcoëfficiënt, is de aanduiding voor een 'gesloten' of 'ruw' gebied opgenomen. Middels een in de regels opgenomen formule kan de maximale bouwhoogte worden vastgesteld, met een onderscheid naar 'gesloten' en 'ruw'.

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 gebruikt wordt gemaakt van de flexibiliteitsbevoegdheden (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 'Bedrijf': ten behoeve van bedrijven genoemd in een hogere categorie, mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat zijn gelijk te stellen met bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

- 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
- 'vrijwaringszone - molenbiotoop': ten behoeve van het afwijken van de maximaal toelaatbare bouwhoogte mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapselement niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast is in de Algemene afwijkingsregels een viertal afwijkingen opgenomen, die geringe ruimtelijke afwijkingen van het plan mogelijk maken. 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': ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding die een specifieke vorm van bedrijvigheid toestaat, die in een hogere categorie dan de milieucategorieën 1 en 2 valt;
- bestemming 'Bedrijf': het wijzigen van de in de bijlage bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', indien nieuwe ontwikkelingen daartoe aanleiding geven;
- verder zijn een zevental wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde de voorgenomen ontwikkelingen, zoals benoemd in de subparagrafen 5.3.4 en 5.3.5. van de toelichting, mogelijk te maken.

Op het wijzigen van gronden is de voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overleg en inspraak



8.1

Uitkomsten overleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

8.2

Uitkomsten terinzagelegging

Het oude voorontwerpbestemmingsplan 'Posterenk 2006' heeft in het kader van de inspraak van 15 juni 2006 tot en met 26 juli 2006 ter inzage gelegen. In totaal zijn 43 reacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Een groot deel van de reacties is van gelijke strekking. Samenvattend valt hieruit een tweetal hoofdlijnen op te maken:

1. de ontwikkeling van de Postakker II (ook wel locatie III genoemd) is niet wenselijk;
2. een hervestiging van het aannemersbedrijf Bessels binnen Posterenk is niet wenselijk.

Als gevolg van deze inspraakreacties heeft de gemeente de tijd genomen om goed de voor- en nadelen van de verschillende locaties in beeld te brengen. Daarbij hoort ook een intensieve, maar langdurige zoektocht naar de mogelijkheden voor een geluidsscherm langs de rijksweg A1. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid, dat de keuze voor de Postakker II gehandhaafd blijft. Wel zijn in de toelichting (van de ontwerpen in het voorontwerpbestemmingsplan afwijkende) indicatieve verkavelingen opgenomen. Hierbij is ook een verkaveling opgenomen in het geval er wel een geluidsscherm wordt aangelegd. De indicatieve verkavelingen geven een beeld van de richting waarin wordt gedacht ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk.

Verder hebben de reacties geleid tot de volgende wijziging in het plan:

- het ontwerp voor de nieuwbouw van het aannemersbedrijf A.J. Bessels is aangepast ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook de bestaande meidoornhaag is opgenomen in het ontwerp en zoveel mogelijk gehandhaafd gebleven;

- de bestemming 'Bedrijf' is verruimd voor het perceel Enkweg 9c in overeenstemming met de eigendomssituatie.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Posterenk 2012' heeft in het kader van de zienswijzen van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 voor een ieder ter visie worden gelegd. Tijdens de bovengenoemde periode zijn acht schriftelijke zienswijzen ontvangen. De reactienota is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt in artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving) de functieaanduiding 'kamerverhuur' opgenomen, teneinde de bestaande kamerverhuuractiviteiten mogelijk te maken binnen het perceel H.W. Iordensweg 121, kadastraal nummer 1494. Het perceel H.W. Iordensweg 121, kadastraal nummer 1494, krijgt op de verbeelding de aanduiding 'kamerverhuur'.
- Aan de algemene wijzigingsregels (art. 18 lid 2) is voor de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de mogelijkheid toegevoegd voor het toestaan van maximaal 100 m² aan bebouwing ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of aan huis verbonden bedrijf, conform hetgeen beschreven in de toelichting.
- De groenstrook bij woningbouwlocatie 1, achter het aangrenzende perceel Enkweg 12, wordt een aantal meters in noordelijke richting doorgetrokken.
- Ter plaatse van het perceel Enkweg 5 wordt aan de bestaande bedrijfsactiviteiten de aanduiding (b=2) toegekend, op grond waarvan een ondernemersbedrijf in milieucategorie 2 is toegestaan.
- Het perceel Molenallee 3 zal de bestemming 'Wonen' krijgen in plaats van 'Bedrijf'.
- Een strook grond ter plaatse van Molenallee 5 en 7 (kadastraal nummer 1695) zal de bestemming 'Wonen' krijgen in plaats van de bestemming 'Bedrijf'.
- De bijlage van de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de telefonische reactie van het Waterschap Veluwe.
- De dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' wordt van de verbeelding en in de regels verwijderd. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zal met bijbehorende belemmeringsstrook op de kaart worden weergegeven en in de regels worden vastgelegd.

B i j l a g e n