



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wilp 2010

Inhoud

Toelichting

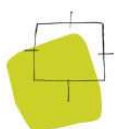
Regels

Plankaart

NL.IMRO.0285.8100-VS00

25 oktober 2010

Projectnummer 254.00.02.33.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
1.3	Het plangebied	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Uitgangspunten van het plan	13
2.1	Een beherend plan	13
2.2	Een ontwikkelend plan	13
3	De bestaande situatie	15
3.1	Cultuurhistorie	15
3.2	De ruimtelijke structuur	16
3.3	Landschap	17
3.4	De aanwezige functies	18
4	Beleidskader	21
5	Planopzet	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bestaande situatie	23
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	25
5.3.1	Bed & Breakfast	25
5.3.2	Verblijfsrecreatie De Kroon	25
5.3.3	Voormalig Davino-terrein	25
5.3.4	Rijksstraatweg 41	26
5.3.5	Inbreiding	26
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28
7	Juridische planopzet	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Planregels	29
7.3	Bestemmingen	31
7.4	Flexibiliteit in het bestemmingsplan	44
8	Overleg en inspraak	47
8.1	Uitkomsten overleg	47
8.2	Zienswijzen	47
8.3	Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan	48

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De aanleiding tot de opstelling van dit bestemmingsplan 'Wilp 2010' betreft de actualisering. De gemeente dient te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan Wilp dateert uit 1975 en is daarmee sterk verouderd. 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 Wilp is voornamelijk een beherend en slechts in beperkte mate een ontwikkelend plan. Ten aanzien van de in het plan opgenomen nieuwe ontwikkelingen is de Dorpsvisie Wilp het belangrijkste kader.

1.2

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Wilp" is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 juni 1976. Met dit plan werd een eigentijds afgerond woondorp voorgestaan. In het plan was ruimte voor 58 nieuwe woningen. Het zuidelijke deel van de Hofstraat en de woningen aan de Mackenzieplaats zijn onder meer op basis van dit plan gebouwd.

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

	Bestemmingsplan	Vastgesteld gemeenteraad	Goedgekeurd Gedeputeerde Staten
1	Bestemmingsplan Wilp	30-06-1975	06-06-1976
2	Partiële herziening 1-1978	26-02-1979	
3	Uitwerkingsplan Wilp-Zuid	22-07-1980	18-09-1980
4	Partiële herziening van het bestemmingsplan 'Wilp en buitengebied' (bouwperceel Gerritsen)	29-09-1980	02-04-1981
5	Partiële herziening Binnenweg	27-01-1982	24-03-1982

6	Partiële herziening 1-1981	26-04-1982	21-04-1983
7	Partiële herziening (Hofstraat)	14-04-1981	
8	Partiële herziening bestemmingsplan Wilp-Ooyman	30-07-1984	18-03-1985
9	Wijzigingsplan (garage Wilp)	22-08-1986	19-09-1986
10	Partiële herziening bestemmingsplan 'Wilp-Dorp' (Piet Zoomers)	30-03-1987	02-10-1987
11	Partiële herziening Wilp (Kempink)	27-11-1989	29-01-1990
12	Bestemmingsplan Wilp-Uitbreiding 1989	18-12-1989	24-04-1990
13	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp t.b.v. De PTT	26-03-1990	05-06-1990
14	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp t.b.v. E. Brummel	16-12-1991	06-03-1992
15	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp t.b.v. Parkeermogelijkheden bij De Pompe	25-03-1991	06-01-1994
16	Bestemmingsplan Wilp-Kerkstraat	27-08-1990	04-12-1990
17	Bestemmingsplan Wilp-Kerkstraat 1 ^e uitwerkingsplan	17-01-1994	01-12-1994
18	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp, herziening 1993-1	27-06-1994	17-10-1994
19	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp, Wilp-Kerkstraat	28-11-1994	26-01-1995
20	Wijzigingsplan Molenallee 58	09-01-1995	23-01-1995
21	Partiële herziening van het bestemmingsplan Wilp t.b.v. Rijksstraatweg 45	26-02-1996	04-06-1996
22	Bestemmingsplan Wilp Binnenweg	24-02-1997	29-04-1997
23	Bestemmingsplan Wilp-Dorp Piet Zoomers, herziening 1997-1	21-12-1998	27-07-1999
24	Bestemmingsplan Wilp wijziging Rijksstraatweg 71	01-12-1997	12-01-1998
25	Bestemmingsplan Wilp herziening Dorpsstraat/B. Hurenkampstraat	30-03-1998	
26	Bestemmingsplan Wilp herziening 1998-1 (Molenallee (56))	22-02-1999	01-06-1999
27	Herziening bouwbedrijf Van Brummen		
28	Bestemmingsplan Wilp, herziening Rijksstraatweg 22A	03-07-2000	24-08-2000
29	Bestemmingsplan Wilp, herziening Rijksstraatweg 27	04-09-2000	16-11-2000
30	Bestemmingsplan Rijksstraatweg 55		

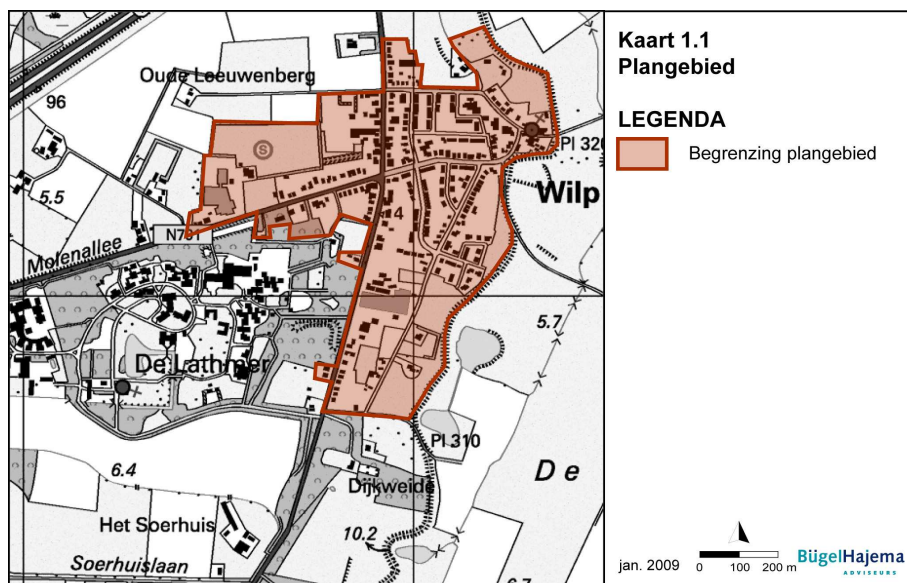
Al deze bestemmingsplannen en planherzieningen worden nu vervangen door dit bestemmingsplan 'Wilp 2010'.

1.3

Het plangebied

Het plangebied bestaat de bebouwde kom van Wilp. Aan de west- en oostzijde vormen landgoed De Lathmer en de Wilpse Dijk herkenbare begrenzingen. Aan de zuidzijde vormt de aansluiting van de Binnenweg op de Rijksstraatweg de grens. Aan de noordzijde is de grens meer grillig en loopt ten noorden van de

voormalige Davinofabriek, de sportvelden en de bebouwing langs de Rijkstraatweg en Kerkstraat. Op kaart 1.1 wordt het plangebied weergegeven.



1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Wilp 2010' 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 Wilp 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 plankaart;
- 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



2.1

Een beherend plan

Het bestemmingsplan 'Wilp 2010' 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 rechtstreeks voort uit de Dorpsvisie Wilp (2008). Hierin worden de volgende ontwikkelingen beschreven:

Woningbouw

Op een achttal locaties wordt inbreiding en/of herstructurering voorgestaan. Voor de meeste locaties bestaan hiervoor nog niet voldoende concrete initiatieven (de locaties Rabobank, Kruitbosch, glastuinbouwbedrijf en molenstomp) of worden afzonderlijke planologische procedures gevoerd (De Smidse en de Hofstraatbuurt).

Alleen aan de Binnenweg wordt één enkele inbreidingsmogelijkheid in het plan opgenomen. Verder vindt er een sloop- en nieuwbouwproject plaats aan de Rijksstraatweg 41. Dit plan, dat de bouw van twee woningen met kantoorruim-

te betreft, past niet binnen de vigerende regeling en wordt in dit bestemmingsplan 'Wilp 2010' opgenomen.

Werken

In de dorpsvisie wordt ingezet op het hergebruik van het voormalige Davinoterrein als bedrijventerrein. Indien daaraan behoefte blijkt, is een noordwestelijke uitbreiding van dit terrein mogelijk.

Deze behoefte is nog niet gebleken, zodat in het bestemmingsplan wordt aangesloten bij een gebruik van het Davinoterrein als bedrijventerrein met kantoorfuncties in het oude kantoorgebouw.

Recreatie

Voor café-restaurant De Kroon wordt de mogelijkheid opgenomen van een verblijfsrecreatieve functie.

De Lathmer

Landgoed De Lathmer zou voorzien in een groot deel van het woningbouwprogramma voor Wilp (175 woningen). In 2008 is bekend geworden dat de beoogde woningbouw op De Lathmer niet doorgaat. Voor de 175 woningen worden alternatieve locaties gezocht. Deze locaties maken geen deel uit van dit bestemmingsplan 'Wilp 2010'.

De bestaande situatie



3.1

Cultuurhistorie

Het dorp Wilp

Wilp is het oudste dorp binnen de gemeente Voorst. In 765 wordt al gesproken van een, door Lebuïnus gestichte, kapel. Vanuit deze kapel werden de omliggende gronden ontgonnen. Met de aanleg van de Veluwsche Bandijk in de 13^e eeuw neemt de bevolking verder toe. De kapel wordt vervangen door de huidige kerk en zo ontstaat het huidige nog goed herkenbare middeleeuwse dijkdorp. Buiten het dijkdorp kwam bebouwing verspreid voor langs Binnenweg, Kerkstraat en Dorpsstraat. Vanaf de 18^e eeuw ontstaan rondom het dorp de eerste landgoederen en tot buitens verbouwde boerderijen.

Met de verharding van de Rijksstraatweg in de 19^e eeuw neemt de bebouwing langs deze weg sterk toe. Dit leidt uiteindelijk tot een verdere verdichting van de linten tussen kerk en Rijksstraatweg (de Dorpsstraat en de Kerkstraat).

Na de oorlog groeit het dorp opnieuw sterk. De open gebieden tussen de bebouwingslinten worden opgevuld met kleinschalige woonbuurten. Tegelijk worden diverse voorzieningen gerealiseerd, zoals het sportpark aan de noordwestzijde van het dorp en het voorzieningencluster van basisschool en dorps-huis bij het oude dijkdorp. Een bijzondere ontwikkeling is het eind jaren vijftig in gebruik nemen van landgoed De Lathmer als zorginstelling voor verstandelijk gehandicapten.

Cultuurhistorische waarden en elementen

Het meest kenmerkend van Wilp is de typische vorm van het oude dijkdorp, met de monumentale kerk in de punt van de dijk met daarachter uitwaaiende bebouwing langs de historische doorgaande wegen.

Van de eeuwenlange relatie met het platteland resteren nog een aantal oude boerderijen in en net buiten het dorp, zoals de Oude Leeuwenberg, de Hage (18^e eeuw), de Keuler-Hofstede (1894) en de Oude Luine. De belangrijke buitenplaats is De Lathmer (19^e eeuw), waarvan het Engelse landschapspark tot aan het dorp reikt. Aan de Rijksstraatweg staat ook een aantal monumentale bouwwerken uit de 19^e eeuw, zoals De Roskam en het Meesterhuis. In het zuiden van het dorp staat aan de Rijksstraatweg nog een molenromp. Verder zijn er nog diverse beeldbepalende panden langs deze weg te vinden, evenals langs

de Kerkstraat en de Dorpsstraat. Een volledige lijst met monumenten is opgenomen in bijlage A.

Landschappelijk gezien zijn landgoed De Lathmer en de Wilpse Dijk zeer karakteristieke landschapselementen voor het dorp. Langs de Wilpse Dijk zijn nog een aantal doorbraakkolken gelegen die herinneren aan de tijd dat de dijk minder stevig was en de IJssel meer wispelturig.

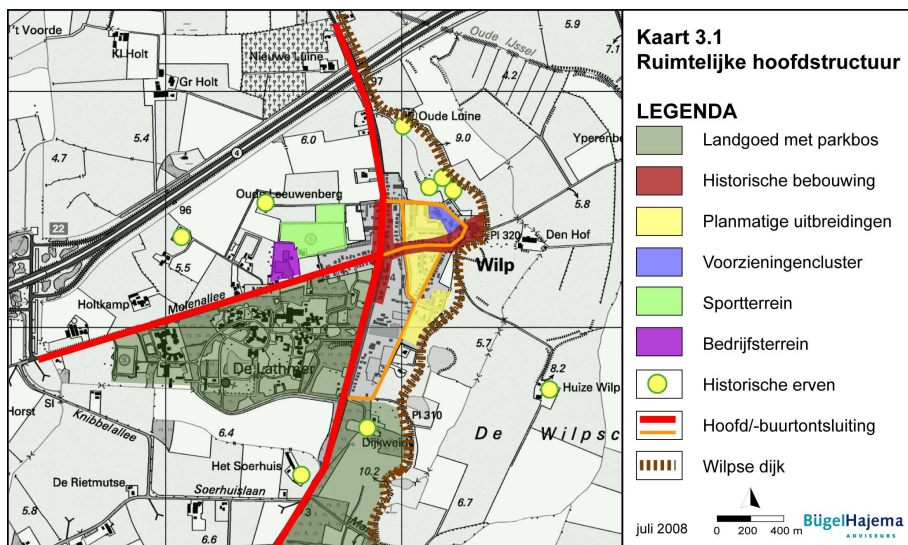
3.2

De ruimtelijke structuur

Wilp ligt centraal in de gemeente Voorst langs de IJssel en in de directe nabijheid van Twello en Deventer. Ten noorden van het dorp loopt de rijksweg A1 met de brug over de IJssel. Wilp maakt onderdeel uit van de landgoederengordel van Twello via Wilp en Voorst richting Klarenbeek.

Het ruimtelijke patroon van Wilp is sterk noord-zuid georiënteerd als gevolg van de ontwikkeling langs de Rijksstraatweg en de Wilpse Dijk. Binnen het dorp benadrukken de Smittenbergstraat/Hofstraat en de Binnenweg deze noord-zuid gerichtheid verder. De Dorpsstraat en de Kerkstraat liggen haaks op deze structuur en verbinden het oude historische centrum rondom de kerk met het 'commerciële' centrum langs de Rijksstraatweg. Ten westen van de kerk is een voorzieningencluster ontstaan waar zich het dorps huis, de basisschool en de sportzaal bevinden.

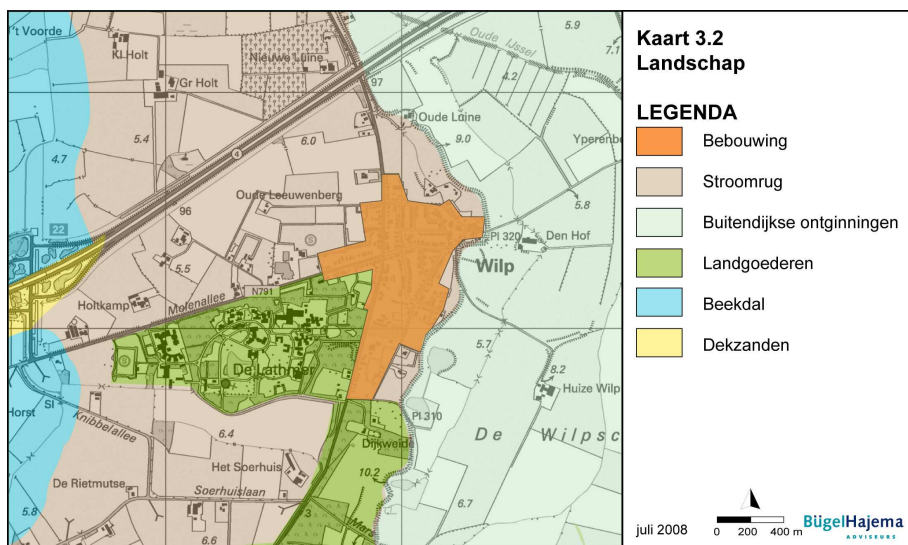
De dorpsbebouwing ligt vooral ten oosten van de Rijksstraatweg. De bebouwing staat daar overwegend op voldoende afstand tot de Wilpse dijk. Dit is daarmee een karakteristiek element van het dorp. Alleen met de laatste uitbreiding bij de Dijkweideweg is gebroken met dit ruimtelijke patroon en zijn de woningen tot aan de dijk gebouwd. Aan de westzijde bepaalt landgoed De Lathmer de ruimtelijke karakteristiek van het dorp met hoog opgaand groen in de vorm van lanen en bos. De ruimtelijke relaties tussen het dorp en dit landgoed zijn beperkt. Ten noorden van De Lathmer en de Molenallee liggen de sportvoorzieningen en het bedrijventerrein.



3.3

Landschap

Wilp bevindt zich op het grensvlak van verschillende landschapstypen. Aan de oostzijde grenst Wilp aan het landschap van de buitendijkse ontginningen. Dit is een karakteristiek en waardevol rivierenlandschap met historische bebouwing, microreliëf en verspreid voorkomende landschapslementen (hagen, houtwallen, kaden en dijken). Het dorp Wilp ligt op een voormalige stroomrug van de IJssel. Dit is een relatief hoog gelegen gebied waarop de dorpen en wegen zijn aangelegd. Onder invloed van Deventer kwamen hier later ook landgoederen te liggen. Het vochtige en laag gelegen beekdal van de Fliert scheidt Wilp van het dekzandgebied rondom Posterenk.



3.4

De aanwezige functies

Wonen

Het dorp Wilp met het buitengebied telt ruim 1.600 inwoners (1-1-2007). Het dorp zelf heeft een inwonertal van bijna 1.000 inwoners. In het dorp staan 380 woningen, waarvan 61% koopwoningen. Ongeveer de helft van de woningvoorraad dateert van voor 1970. In het historische dijkdorp en in de dorpslinten staat overwegend vrijstaande en half vrijstaande bebouwing. In de naoorlogse planmatige uitbreidingen komen veel rijwoningen voor.

De nieuwste uitbreiding van Wilp is de woonbuurt rondom de Dijkweideweg. Hier is sprake van een mix van vrijstaande, half-vrijstaande en aaneengebouwde woningen. De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik is in deze nieuwe woonbuurt meer uitgesproken.

Voorzieningen

Wilp is een levendig dorp met een goed voorzieningenniveau. De belangrijkste basisvoorzieningen zijn in het dorp aanwezig, zoals een supermarkt, een dorpshuis en een basisschool. Verder is er een peuterspeelzaal, een kerk, een bibliobus, een huisarts en een tandarts. Er zijn diverse verenigingen, zoals een sportvereniging, een muziekvereniging en een zang- en toneelvereniging.

De sportvoorzieningen bestaan uit de lokale voetbal- en tennisclub aan de noordwestzijde van het dorp. De recreatievoorzieningen bestaan uit een minicamping aan de Lathmerweg. Verder ligt het Recreatiegebied Bussloo onder handbereik.

Een bijzondere voorziening is de zorgleefgemeenschap op landgoed De Lathmer (Zozijn). Dit zorgcomplex heeft een (boven-) regionale functie en vormt in ruimtelijk en sociaal opzicht min of meer een eigen wereld naast het dorp met eigen voorzieningen. Met circa 800 werknemers is De Lathmer de grootste werkgever binnen de gemeente Voorst.

Detailhandel en horeca

In Wilp zijn nog meerdere winkels gevestigd. Naast de supermarkt en een bakker valt vooral de grote kledingzaak van Piet Zoomers op. Deze kledingzaak heeft een regionale uitstraling en trekt ook andere kledingzaken naar het dorp.

In het dorp zijn twee horecavoorzieningen: café-restaurant De Kroon en snackbar De Pitstop.

Werken

Wilp is een bedrijvig dorp. In het dorp komt een aantal bedrijven voor in de categorie bouw- en handelsbedrijven. Ook zijn er enkele transportbedrijven, autobedrijven, en adviesbureaus gevestigd. De bedrijvigheid ligt verspreid door het dorp, met als zwaartepunten de Rijksstraatweg, de Smittenbergstraat en de Molenallee. Bij de Molenallee gaat het om een clustering van bedrijvigheid in de voormalige Davinofabriek.

Verkeer en vervoer

Wilp is zeer goed bereikbaar. Via de Molenallee zijn Twello en de afrit van de rijksweg A1 onder handbereik. Via de Rijksstraatweg bestaan er snelle verbindingen naar het zuiden en noorden richting Deventer en Zutphen. Bij filevorming op de rijksweg vormen de doorgaande wegen door Wilp een sluiproute. Op de doorgaande wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de andere wegen in het dorp is 30 km/uur het maximum.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen erf en langs de straat. Her en der in de woonbuurten liggen kleinschalige parkeerterreinen. Grote parkeerterreinen zijn gelegen bij de sportvelden en bij de winkel van Piet Zoomers.

Ook met het openbaar vervoer is Wilp goed bereikbaar. Een frequente busdienst geeft aansluiting op de NS-haltes Twello en Voorst-Empe. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de Regiotaxi Noordwest-Veluwe.

Afzonderlijke fietspaden komen binnen het dorp niet voor. Wel liggen er fiets-suggestiestroken langs de Molenallee en de Rijksstraatweg.

Voetpaden zijn binnen het dorp meestal aan één zijde van de weg gelegen. Buiten de bebouwde kom loopt een fietspad langs de Molenallee richting Posterenk.

Groen

De Rijksstraatweg en de Molenallee zijn lommerrijke lanen in het dorp die overgaan in het bosgebied van landgoed De Lathmer. Tezamen vormen ze een belangrijke groenruimte bij het dorp. Binnen het dorp zijn de velden langs de Middenweg en bij het evenemententerrein aan de Meidoorn belangrijke groenvoorzieningen. Verder kenmerkt het dorp zich door een ruim opgezette openbare ruimte met perkjes en gazons, soms gecombineerd met speelvoorzieningen. Vanuit veel plekken in het dorp is zicht op het omringende landschap en dat draagt bij aan de groene sfeer.

Water

Het dorp Wilp ligt relatief hoog op de stroomrug en open water komt dan ook vrijwel niet voor. Alleen langs de Molenallee en de Rijksstraatweg lopen, meestal droge, watergangen die bij hevige neerslag het water kunnen afvoeren naar de lager gelegen gebieden ten westen van het dorp.

Beleidskader



Het nationale, provinciale, regionale en lokale beleid is geïnventariseerd en geanalyseerd (zie bijlage A). Van belang voor het bestemmingsplan 'Wilp 2010' zijn de volgende punten:

- Wilp valt binnen het Nationaal Landschap Veluwe. Dit heeft vooral betekenis als nieuwe ontwikkelingen buiten de bebouwde kom plaatsvinden. Hiervan is geen sprake in dit bestemmingsplan;
- Wilp ligt in de nabijheid van het programma Ruimte voor de Rivier dat gekoppeld is aan de IJssel. Dit programma heeft geen gevolgen voor het dorp Wilp;
- Wilp 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. Wilp voorziet in een woonmilieu dat als 'landelijk en dorps' wonen wordt gekenschetst;
- voor Wilp is een woningbouwprogramma van 230 woningen voorzien tot 2030, waarvan circa 140 woningen tot 2015 (175 woningen waren voorzien op De Lathmer, maar dit project is niet doorgegaan). Van de overige woningen worden er 55 gebouwd binnen het dorp, waarbij als locaties genoemd worden: het terrein van de Smidse, locatie Rabobank, de gespikkelde herstructurering van de Hofstraatbuurt en de locaties Kruitbos en glastuinbouwbedrijf aan de Binnenweg. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen opgenomen met uitzondering van een enkele inbreiding aan de Binnenweg. Voor de grotere genoemde inbreidingslocaties worden afzonderlijke planologische procedures gevoerd;
- inzet voor het woningbouwprogramma is: 40% bereikbare, 35% middeldure en 25% dure woningen. Deze aandelen gelden voor het gehele programma binnen de gemeente en niet per project of complex;
- in aansluiting op de voormalige Davino-fabriek is een ontwikkeling tot bedrijventerrein mogelijk;
- er wordt inhoud gegeven aan de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden van Wilp door bij onder meer café-restaurant De Kroon de verblijfsmogelijkheden te stimuleren.

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 Wilp ook dorps blijft. Er wordt veel waarde gehecht aan de relatieve kleinschaligheid van de bebouwing, de relatief grote privé-ruimten, 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 beheer van de bestaande situatie. Hiertoe zijn de volgende maatregelen genomen in het plan:

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

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

- voor woningen is het hoofdgebruik wonen, maar aansluitend bij de maatschappelijke ontwikkelingen wordt ook ruimte geboden voor werk (beroep en bedrijf aan huis), zorg en (beperkte) recreatie aan huis;
- detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca krijgen op hun functie toegesneden gebruiksmogelijkheden. Om een eventuele groei in de toekomst te faciliteren, worden de bouwvlakken van maatschappelijke voorzieningen, waar stedenbouwkundig mogelijk, ruim rondom de bestaande bebouwing neergelegd;
- langs de Rijksstraatweg (met name het deel rondom en ten noorden van de kruising met de Dorpsstraat/Molenallee komt een relatief grote menging van functies voor. Ook in het vigerende plan was hiervan al sprake door veelal combinaties van wonen en detailhandel toe te staan. Voor de leefbaarheid van het dorp is een flexibel gebruik van panden wenselijk. Planologisch wordt deze menging van functies ondersteund door het opnemen van de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wisseling van gebruiksfuncties op deze locaties. Het verschil tussen beide bestemmingen bestaat eruit dat binnen de bestemming 'Gemengd-2' ook bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan;
- bij enkele panden is sprake van een woonfunctie, terwijl daar in het vigerende plan tevens planologisch ruimte is voor detailhandel. Op deze panden is de aanduiding 'detailhandel' neergelegd. Dit maakt dat deze panden indien gewenst toch flexibel kunnen worden gebruikt;
- bedrijvigheid in de dorpen wordt aangemoedigd, maar de bedrijfsactiviteiten dienen zich wel te verhouden met het woon- en leefklimaat in het dorp. Om deze reden wordt bedrijvigheid alleen toegestaan binnen de milieucategorieën 1 en (gedeelten van) 2 (zie bedrijvenlijst in bijlage A van de regels). Bedrijven in deze categorieën veroorzaken zodanig weinig overlast dat deze goed zijn te integreren in woongebieden. Indien nu aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie vallen, worden deze in het plan specifiek bestemd. Dat wil zeggen dat ter plaatse alleen dat type bedrijf is toegestaan en geen andere bedrijven in deze hogere milieucategorie. Bedrijven genoemd in de bedrijvenlijst bij dit plan zijn wel toegestaan;
- het dorp Wilp herbergt belangwekkende cultuurhistorische waarden, met name in het gebied rondom de kerk. Voor dit gebied wordt een speciale beschermingszone ingesteld (net als in de dorpen Terwolde en Voorst) ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

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 Wilp.

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

- Er mogen maximaal drie kamers per woning voor Bed & Breakfast worden gebruikt, met een maximum van acht slaapplekken.
- 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 & Breakfasts mogen over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen beschikken. Essentiële woonvoorzieningen zijn douche/bad, wc en keuken(blok). Voor een Bed & Breakfast is een keuken het minst nodig, omdat Bed & Breakfast voorziet in ontbijt.

5.3.2 Verblifsfrecreatie De Kroon

Café-restaurant De Kroon heeft de intentie om overnachtingsmogelijkheden aan te bieden. Het vestigen van een pension of hotel in Wilp zou het verblijfsrecreatieve aanbod in het dorp versterken. Aan deze mogelijkheid wordt planologisch ruimte geboden. Binnen de bestemming horeca is het vestigen van een hotel of pension mogelijk. Verder wordt een zekere ruimte geboden aan De Kroon om uit te breiden ten behoeve van deze verblijfsfunctie, mits de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden geschaad.

5.3.3

Voormalig Davino-terrein

Het terrein van de voormalige Davino-fabriek kan door zijn omvang worden gezien als een klein bedrijventerrein. Met het verdwijnen van de ijsfabriek staat een deel van het terrein en de gebouwen leeg. Om hier meer activiteiten te stimuleren wordt het terrein bestemd als 'Bedrijventerrein'. Daarmee kunnen meerdere bedrijven zich er vestigen. Indien nodig kan dit met sloop en nieuwbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Met het bieden van deze mogelijkheid wordt het voor de plantermijn van dit plan (10 jaar) nog

niet nodig geacht om ook een uitbreiding van het terrein in noordwestelijke richting planologisch te regelen.

5.3.4

Rijksstraatweg 41

Hegeman Planontwikkeling uit Deventer, de eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 41, is voornemens de bestaande bebouwing (voormalig woon-/winkelpand van schildersbedrijf Van Bosheide) te slopen en te vervangen door een kantoorpand met daarboven appartementen. Het huidige bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid ter plaatse een extra woning te realiseren. Daarbij heeft men verzocht het bouwblok een kwartslag te mogen draaien in noordwestelijke richting, zodat het parallel aan de Rijksstraatweg komt te liggen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit aanvaardbaar. Enerzijds ontstaat zo een samenhang met de nieuwbouw op de locatie De Smidse, anderzijds ontstaat een (blijvend) open ruimte ten opzichte van de bestaande woning op het aangrenzende perceel Dorpsstraat 2.

Om het gemengde gebruik op het perceel een plek te geven wordt planologisch gekozen voor de bestemming 'Gemengd 1', zoals deze ook elders in het dorp voorkomt. De maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgesteld op 5 en 8 m. Op de verdieping is het mogelijk maximaal twee wooneenheden te realiseren.

5.3.5

Inbreiding

De meeste nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals beschreven in de Dorpsvisie Wilp zullen middels een afzonderlijke planologische procedure tot ontwikkeling komen. In dit plan is enkel de volgende nieuwe woningbouwontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- perceel bij Binnenweg 11.

Uitvoerbaarheid



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. De uitvoerbaarheid wordt aangetoond door de invloed te onderzoeken van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van milieu, water, cultuurhistorie en de economische uitvoerbaarheid. Deze uitvoerbaarheid dient aangetoond te worden voor de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 41.

Uitvoerbaarheidsthema	Rijksstraatweg 41
Archeologie	ArcheoPro, Archeologisch rapport nr. 1037, mei 2010: geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk en zodoende geen restricties.
Bodem	Tauw, kenmerk: R001-4608176LNH-baw-V01-NL, 10 augustus 2009: er is sprake van ernstige bodemverontreiniging in de bovengrond. Er dienen saneringsmaatregelen te worden genomen middels een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Verder wordt aanbevolen een risicobeoordeling met Sanscrit uit te voeren om na te gaan of de verontreiniging onaanvaardbare ecologische of humane risico's veroorzaakt.
Geluid	Tauw, kenmerk: R001-4685250RSA-evp-V01-NL, 28 april 2010: de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ten gevolge van de Rijksstraatweg en de Molenallee. Wel wordt voldaan aan de maximale hogere waarde. Een procedure voor een verzoek om een hogere grenswaarde is gestart.
Geur	Geen onderzoek noodzakelijk, geen restricties.
Lucht	Toets met nibm-tool: geen restricties.
Milieuzonering	Geen restricties.
Natuur/ecologie	Tauw, Toetsing beschermde natuurwaarden Rijksstraatweg 41 te Wilp, kenmerk: N002-4685250TNY-kmn-V01-NL, 29 april 2010: geen restricties.
Water	Tauw, effecten kelder Rijksstraatweg Wilp, kenmerk N-0031-4685250TER-evp-V02-NL, 7 mei 2010: de geplande ondergrondse constructie heeft na realisatie geen nadelige effecten op de grondwaterstand. Aanbevolen wordt de kelder geheel waterdicht aan te leggen. Tijdens de bouw dient rekening te worden gehouden met de grondwaterstand.

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar archeologie, ecologie en geo-hydrologie blijkt dat er geen planologische belemmeringen bestaan. Het akoestisch onderzoek heeft geleerd dat een hogere grenswaarde is vereist. Tot slot is sprake

van een bodemverontreiniging, waarvoor de saneringsprocedure reeds is gestart.

Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning aan de Binnenweg. Hiervoor zal pas een wijzigingsplan worden opgesteld op het moment dat aan de onderzoeksverplichtingen in het kader van de uitvoerbaarheid is voldaan.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Wilp 2010' is grotendeels consoliderend van aard en bevat geen bijzondere ingrepen, die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. De in het plan mogelijk gemaakte nieuwbouw en uitbreidingen van panden, betreffen geheel op eigen grond te realiseren particuliere initiatieven, waaraan voor de gemeente geen financiële gevolgen verbonden zijn. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Juridische planopzet



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 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.
- Agrarisch met waarden - Landschapwaarden.
- Bedrijf.
- Bedrijventerrein.

- Detailhandel.
- Gemengd-1.
- Gemengd-2.
- Groen.
- Horeca.
- Maatschappelijk.
- Sport.
- Verkeer.
- Verkeer - Verblijfsgebied.
- Wonen.

Het komt voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden. Er is dan veelal sprake van zodanige 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:

- Waarde - Cultuurhistorie.
- Waterstaat - Waterkering.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden en wijzigingsbevoegdheid.

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.

Goot- en bouwhoogte

In het plan wordt veelvuldig gesproken van goot- en bouwhoogte. Middels aanduidingen op de plankaart is de goot- en bouwhoogte van elk gebouw te bepalen. In enkele gevallen is sprake van een plat dak. Omdat op de plankaart altijd wordt uitgegaan van een aanduiding met goot- en bouwhoogte zijn in dergelijke gevallen de goot- en bouwhoogte gelijk aan elkaar.

Strijdig gebruik

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook de regels omtrent strijdig gebruik veranderd. Waar in het verleden in elk artikel expliciet werd vermeld wat als strijdig gebruik wordt gezien, daar is dat nu niet meer nodig. Artikel 7.10 in de Wro regelt namelijk dat elk gebruik dat niet overeenkomt

met het gebruik zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving van elk artikel wordt gezien als strijdig gebruik. Strijdig gebruik waarover eventueel discussie kan ontstaan, is als strijdig gebruik opgenomen in de algemene gebruiksregels.

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 en algemene bouwregels.

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 Wilp komen een aantal agrarisch bedrijven voor in de vorm van kwekerijen. Deze zijn als zodanig specifiek aangeduid op de plankaart. Door middel van een bouwvlak zijn de kassen en bedrijfswoning op de kaart aangegeven.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voorkomende agrarische percelen aan met name de dorpsranden, zijn bestemd ten behoeve van een agrarisch gebruik. Gezien de aanwezige landschappelijke waarden is daarbij gekozen voor een nadere aanduiding 'Landschapswaarden'. Deze aanwijzing doet recht aan de landschappelijke

variatie en rijkdom van de gronden gelegen tussen de dijk en het dorp, die bestaat uit een afwisseling van open ruimten, heggen en hagen, boomgroepen en solitaire beplanting. De zichtlijnen vanuit het dorp richting dijk en over de landerijen richting de rijksweg dienen behouden te blijven.

Het gaat om gronden die agrarisch in gebruik zonder bebouwing. Het grondgebonden karakter van de bedrijfsvoering staat voorop, evenals de bescherming, het behoud en de ontwikkeling van landschapswaarden.

Er wordt beperkt ruimte geboden aan de bouw van kleinschalige opstallen. Dit om de landelijke uitstraling en het voorkomen van een verrommeling van de dorpsrand.

Ook voor deze bestemming geldt dat paardenbakken niet zijn toegestaan.

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. Zo vallen de diverse garagebedrijven binnen deze bestemming. Daarnaast is de nutsvoorziening aan de Rijksstraatweg achter de snackbar middels de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'nutsvoorziening' specifiek aangegeven.

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.

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is onderscheid gemaakt tussen welke bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak en welke erbuiten. Dit onderscheid

maakt dat op de plankaart de grootte en ligging van het bouwvlak de 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; het afwijken van de regels en het opstellen van herzieningen 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 plankaart 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 vergunningvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Bedrijf'.

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Deze woning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m³. 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 Wilp. Overige gebouwen zijn binnen deze bestemming uitgesloten. Daarnaast is het mogelijk een beroep en/of bedrijf aan huis uit te oefenen in de bedrijfswoning. Voor de mogelijkheden hiertoe wordt verwezen naar de beschrijving onder de bestemming 'Wonen'.

Afwijken van de regels

Voor het toestaan van bedrijven in een hogere bedrijfscategorie (in de regel: categorie 3.1) waar bedrijven in een lagere categorie (in de regel: tot en met categorie 2) zijn toegestaan, kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van de regels. Voorwaarde hierbij is dat het bedrijf aantoonbaar 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.

Bedrijventerrein

De voormalige Davino-fabriek is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hierin is geregeld dat zich er zowel bedrijven als kantoren kunnen vestigen. Op het bedrijventerrein passen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Middels het bouwvlak en de maatvoeringsaanduidingen is bepaald waar en hoe hoog de bebouwing mag staan. Buiten het bouwvlak zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. Over vergunningvrij bouwen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Bedrijf'. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Detailhandel

Binnen de bestemming 'Detailhandel' valt de grote kledingwinkel van Piet Zoomers. Binnen deze bestemming is detailhandel mogelijk. Middels een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen is bepaald hoe hoog de bebouwing mag zijn. Binnen de bestemming is ook parkeren mogelijk ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten.

Gemengd-1

De bestemming 'Gemengd-1' wordt gebruikt voor gebieden of gebouwen waarbinnen een breed scala aan functies mogelijk is. In het dorp Wilp is hiervan sprake langs de Rijksstraatweg.

In de bestemming 'Gemengd-1' zijn de functies detailhandel en dienstverlening, bedrijfswonen en kantoren toegestaan. Middels de aanduiding 'wonen' is bepaald dat aan de Rijksstraatweg 41 maximaal twee wooneenheden op de verdieping mogen worden gerealiseerd.

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

Gemengd-2

De bestemming 'Gemengd-2' is gebruikt voor gebieden of gebouwen waarbinnen een breed scala aan functies mogelijk is. In het dorp Wilp is hiervan sprake langs de Rijksstraatweg.

De bestemming is gelijk aan de bestemming 'Gemengd-1' met als aanvulling dat ook bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is toegestaan. Het betreft dan ook locaties waar nu nog bedrijvigheid aanwezig is of in het verleden is geweest.

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

Groen

Het structurele groen in het dorp heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Het gaat dan om gebieden die voor de langere termijn groen dienen te blijven. Wegen of parkeerplaatsen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer worden er niet toegestaan. Andere verblijfsfuncties of paden en wegen voor langzaam verkeer zijn er wel mogelijk. Bij de Sleedoorn aan de Wilpse Dijk is een deel van het groengebied specifiek aangeduid als evenemententerrein. Hier kunnen dorps evenementen plaatsvinden.

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

Horeca

Binnen deze bestemming vallen de horecagelegenheden binnen Wilp. Het gaat alleen om café-restaurant De Kroon . Met een functieaanduiding is aangegeven welke categorie horeca waar is toegestaan. Binnen de gemeente Voorst worden drie categorieën onderscheiden, waarvan alleen de eerste twee categorieën in Wilp voorkomen:

- Lichte horeca:
bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder opleveren (snackbar, bistro, theehuis, hotel, en dergelijke).
- Middelzware horeca:
bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken (bar, zalenverhuur, café, en dergelijke);
- Zware horeca.
bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (dancing, discotheek, nachtclub, en dergelijke).

Ter versterking van de recreatieve functie van het dorp Wilp en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is het met deze categorisering mogelijk voor café-restaurant De Kroon om verblijfsrecreatie in de vorm van een hotel (of pension) aan te bieden. Middels het afwijken van de regels is het mogelijk

ten dienste van deze functie te bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak met maximaal 50 m².

Tevens is het mogelijk kleinschalige gebouwen ten dienste van het hoofdgebouw te realiseren. Zover niet gelegen binnen het bouwvlak, dienen deze zogenaamde overige gebouwen dienen minimaal 1 m achter de voorgevel te liggen en zijn gebonden aan een maximale oppervlakte (50 m²) en maximale hoogte (voor de goothoogte geldt 3 m, voor de bouwhoogte 5 m).

Waar de aanduiding 'tuin' is geplaatst mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit is gedaan om belangrijke open ruimten te behouden.

Maatschappelijk

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

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

Sport

Voor sportvoorzieningen is de bestemming 'Sport' opgenomen. In Wilp betreft het de voetbal- en de tennisvereniging. Het gaat bij deze functies om veel terrein met relatief weinig bebouwing. De gebouwen dienen te passen binnen het bouwvlak met dien verstande dat ten behoeve van de flexibiliteit het ook mogelijk is gebouwen buiten het bouwvlak te bouwen met een maximum van 100 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 5 m. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een tribune (ten behoeve van het voetbal) aan te leggen met een maximum oppervlak van 300 m². Deze tribune dient minimaal 50 m afstand van hindergevoelige objecten (zoals woningen) te behouden. Ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine is toegestaan.

Verkeer

De doorgaande wegen in het dorp zijn ondergebracht in de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de Rijksstraatweg en de Molenallee. Binnen deze bestemming staat de verkeersfunctie centraal. Ook is er ruimte voor verblijfsfuncties waar deze de verkeersfunctie niet in de weg staan. Ten behoeve van een flexibel gebruik van de gronden en in relatie met de nodige aandacht voor de wa-

terhuishouding is het ook mogelijk watergangen of -bergingen binnen deze bestemming toe te staan.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Aanvullend hierop zijn daar waar aangeduid andere functies toegestaan naast wonen. Dit betreffen nevenactiviteiten naast het wonen. Zo is voor enkele woningen langs de Rijksstraatweg en de Dorpsstraat de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Hier is naast de woonfunctie ook detailhandel toegestaan. Voor de snackbar is de aanduiding 'horeca' opgenomen. Hier is naast de woonfunctie horeca in de categorieën 1 en 2 toegestaan.

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

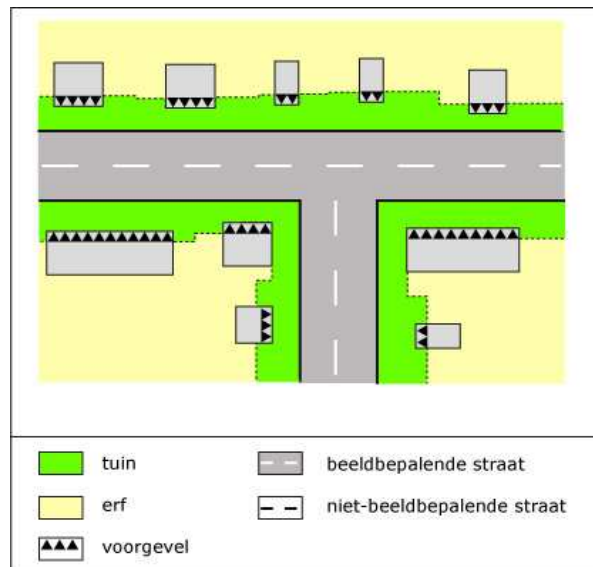
Beeldbepalende straten

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

Om langs deze beeldbepalende straten de bestaande kwaliteit te handhaven wordt gestreefd voortuinen en hoeken van straten zoveel mogelijk vrij te hou-

den van bebouwing. Indien er sprake is van bestaande bebouwing dan wordt deze opgenomen in het bouwvlak of binnen de aanduiding erf maar anders wordt de voor- en zijtuin aangeduid als tuin. In niet-beeldbepalende gebieden is de regeling om op het zijerf te bouwen ruimer.

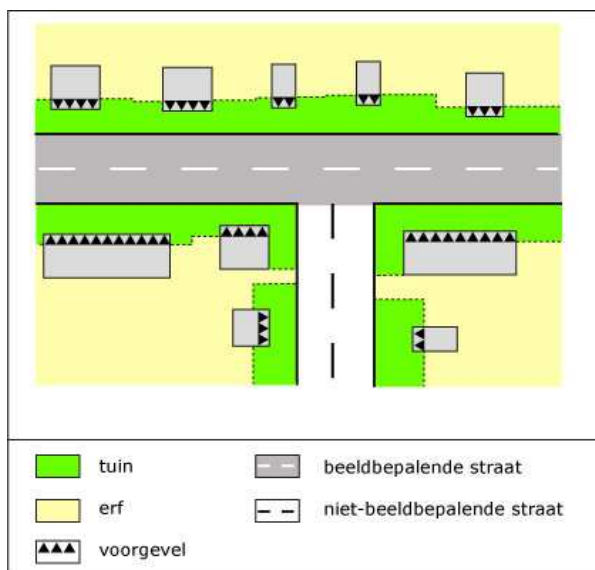
Onderstaand is schematisch aangegeven hoe bij de drie mogelijke hoeksituaties met de grens tussen de aanduiding erf en tuin wordt omgegaan.



Kruising van twee beeldbepalende straten

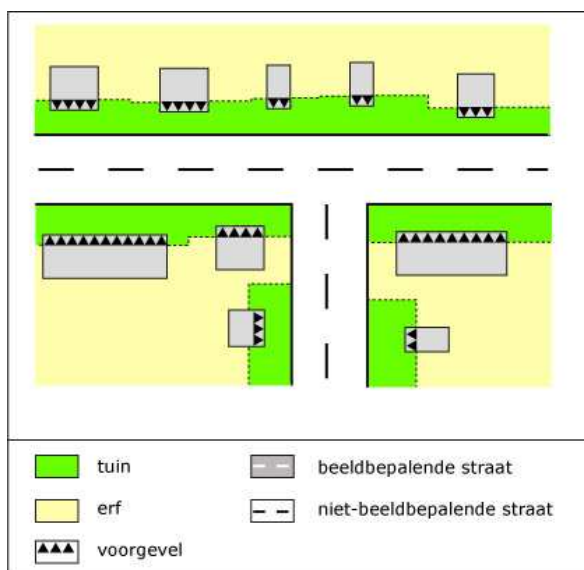
Bij een kruising van twee beeldbepalende straten is het van belang de bestaande kwaliteiten zo veel mogelijk te handhaven. Verstorende bebouwing voor de voorgevel en op hoeken van straten moet worden voorkomen. Daarom wordt de aanduiding tuin op hoeken strak langs de

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



Kruising van een beeldbepalende straat en een niet-beeldbepalende straat

Op een kruising van een beeldbepalende straat en een niet-beeldbepalende straat is het van belang het beeld vanaf de beeldbepalende straat zoveel mogelijk te behouden. De grens tussen de aanduiding erf en tuin wordt op de achtertergevel 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 Wilp zijn de Rijksstraatweg, Molenallee, Dorpsstraat, Kerkstraat en het zuidelijke deel van de Binnenweg (vanaf kruising met Dijkweideweg) aangewezen als beeldbepalende straten.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de kaart onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak, de aanduiding 'erf', de aanduiding 'tuin' en bij diepe percelen eventueel een gedeelte op het achtererf zonder aanduiding. Deze driedeling is bepalend voor de plaats van het hoofdgebouw, de overige gebouwen, de andere bouwwerken en waar niet mag worden gebouwd. Over vergunningvrij bou-

wen wordt vanzelfsprekend geen uitspraak gedaan. Dit mag volgens de op dit moment geldende wettelijke normen binnen de gehele bestemming 'Wonen'. Het aantal woningen mag het bestaande aantal niet overschrijden. Dit aantal wordt niet aangegeven op de plankaart maar moet worden afgeleid uit luchtfoto's en het bouwarchief. Voor het begrip bestaand wordt verwezen naar de begripsbepalingen waarin het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of een mogelijk afgegeven bouwvergunning bepalend is. Daar waar extra nieuwe woningen ruimtelijk gewenst zijn, worden ze op de plankaart aangegeven door middel van de aanduiding 'wro-wijzigingsgebied'. Langs de Binnenweg komt deze aanduiding voor. Hier wordt de bouw van één woning toegestaan. In paragraaf 7.4 wordt ingegaan op de inhoud van deze wijzigingsbevoegdheid.

Bouwvlak

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

Maatvoering bouwvlak

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

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

Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Het hele bouwvlak mag worden volgebouwd met het hoofdgebouw en overige gebouwen. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale breedte van 10 m. Bij woningen waartussen een grotere ruimte bestaat dan 15 m (en 10 m bij beeld-

bepalende straten) wordt dit al geregeld door de maximale breedtemaat van het bouwvlak.

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

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

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

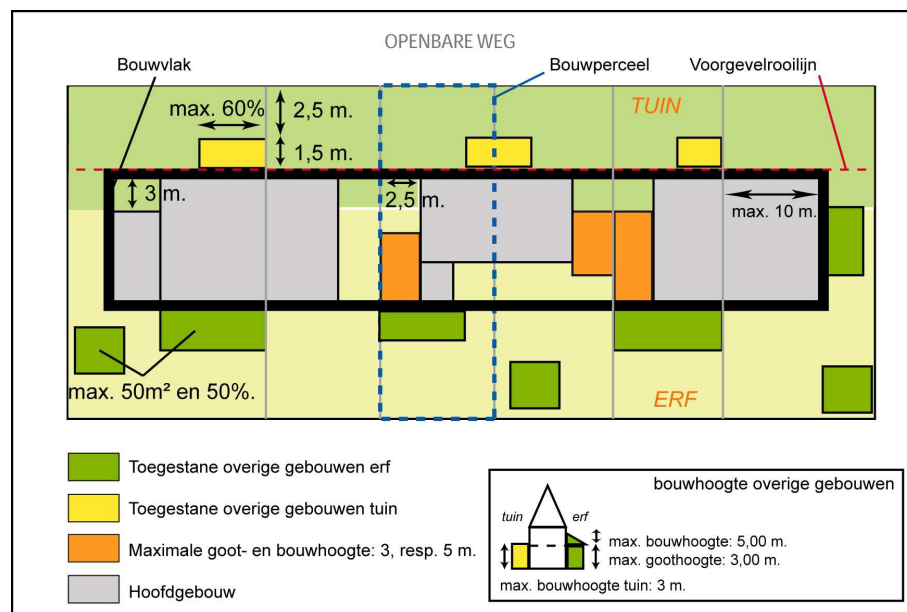
Om de hoofdgebouwen van elkaar te kunnen blijven onderscheiden en te voorkomen dat er een aaneengesloten wand van twee bouwlagen ontstaat, is geregeld dat binnen een afstand van 2,5 m tot de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3 m. Deze maatvoering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

Erf

De gronden achter en naast het bouwvlak zijn op de kaart aangeduid met de 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 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. In enkele gevallen is sprake van overige bebouwing met een grotere hoogte dan de genoemde 3 en 5 m. In die gevallen zijn deze overige gebouwen binnen een maatvoeringsvlak opgenomen en wordt de afwijkende hoogte specifiek aangeduid.

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 vergunningvrij 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 hoofdegebouw.

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 willen wij ongebreidelde versterking tegengaan. Vaak worden deze gronden agrarisch gebruikt en voldoet de bestemming 'Agrarisch'. Als het achterste deel toch gebruikt wordt als tuin is gekozen voor de bestemming 'Wonen' zonder verdere aanduiding. Hierbinnen zijn geen gebouwen of andere bouwwerken toegestaan. Vergunningvrij 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 respectievelijk 6 m hoog zijn. Overkappingen vallen ook onder andere bouwwerken en de oppervlakte daarvan mag niet meer dan 20 m² bedragen.

Paardenbakken

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

Aan huis verbonden beroep en -bedrijf

Binnen de woonbestemming is een beroep of bedrijf aan huis mogelijk tot een 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 uitsluitend is alleen toegestaan als het een bedrijf is dat 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 en mantelzorg

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

De overige gebouwen mogen verder gebruikt worden als zelfstandige woning, mits er sprake is van mantelzorg. Voor dit gebruik is het noodzakelijk af te wijken van de regels.

Wijzigingsbevoegdheid

Op het perceel ten zuiden van Binnenweg 11 is een wijzigingsbevoegdheid neergelegd ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. De maatvoering van het gebouw is vastgelegd middels maatvoeringen voor de breedte van de woning en de goot- en bouwhoogte van de woning. Om de wijziging uit te voeren dienen de onderzoeken ten behoeve van de uitvoerbaarheid eerst uitgevoerd te worden.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de primaire waterkeringsfunctie van de Wilpse Dijk. In dat kader zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van het bouwen binnen deze dubbelbestemming. Er mogen alleen andere bouwwerken worden gebouwd in relatie tot de primaire waterkeringfunctie van de dijk. Tevens is er een aanlegvergunningstelsel van kracht.

Waarde Cultuurhistorie

Voor het gebied rondom de kerk is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de daar aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze waarden bestaan uit de aanwezigheid van monumentale gebouwen (boerderijen, kerk en buitenhuizen), de grote (landschappelijke) beeldbepalende tuinen en de organische verkaveling langs de historische wegen. In de regels is voor dit gebied een verbod op het aanpassen van het verkavelingspatroon, het aanleggen of veranderen van het wegenpatroon, het slopen van gebouwen en het vellen of rooien van bomen opgenomen.

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

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 afwijkingen 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 'Horeca': ten behoeve van de uitbreiding van het café-restaurant buiten het bouwvlak. Dit ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie van het pand en rekening houdend met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebouw en de omgeving;
- bestemming 'Wonen' en 'Woongebied': 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;
- dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering': ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, mits deze niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering.

Daarnaast is in de Algemene afwijkingsregels een zestal gevallen opgenomen waarbij mag worden afgeweken van de regels. 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 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- bestemming 'Wonen': ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak voor bewoning. In de regels worden daaraan voorwaarden verbonden, waaronder:
 - niet meer dan één woning per bouwvlak;

- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3, respectievelijk 8 m;
- de breedte van de woning bedraagt niet minder dan 6 m;
- de inhoud van het gebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- de afstand van de bebouwing tot aan de Binnenweg bedraagt minimaal 5 m.

Overleg en inspraak



8.1

Uitkomsten overleg

Omdat de actualisatie van het bestemmingsplan een lokale aangelegenheid betreft, is geen vooroverleg met het Rijk, de provincie en het waterschap gevoerd.

8.2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 24 juni 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn 5 zienswijzen ingediend. Als bijlage C is de zienswijzennotitie bijgevoegd. Hierin zijn de zienswijzen per reclamant samengevat weergegeven en volgt per reactie een gemeentelijke beoordeling.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 41 wordt verlaagd naar 8 m;
- het pand op het perceel Rijksstraatweg 39 krijgt de bestemming “Wonen”;
- het perceel aan de Dorpsstraat 2 krijgt de aanduiding “detailhandel”;
- in artikel 8.1, lid g wordt de volgende tekst opgenomen: “g. ter plaatse van de aanduiding “wonen”: wooneenheden, uitsluitend op de verdieping;”
- De overige artikelleden worden vernummerd: g wordt h; h wordt i en i wordt j;
- artikel 8.2, lid a wordt als volgt gewijzigd:
 - “3. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal één bedragen. Ter plaatse van de aanduiding “wonen” is geen bedrijfswoning toegestaan;
 - 5. het maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding “wonen” bedraagt 2.”;
- op de plankaart krijgt het bouwvlak op het perceel Rijksstraatweg 41 de aanduiding “wonen”. De aanduiding “maximum aantal wooneenheden” wordt van het perceel verwijderd.

8.3

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naast de bij 8.2 aangegeven aanpassingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 worden onder meer de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontheffingen en noodzakelijke aanlegvergunningen onderdeel van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat in een bestemmingsplan onder de Wabo niet meer gesproken wordt van ontheffingsregels maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Ook in de regels van het ontwerpbestemmingsplan Wilp 2010 wordt het verlenen van ontheffingen (van bouwregels, gebruiksregels en algemene ontheffingsregels) en aanlegvergunningen mogelijk gemaakt. Omdat vaststelling door uw raad na 1 oktober 2010 plaats zal vinden, dient het bestemmingsplan Wilp 2010 voor wat betreft de begrippen “ontheffing” en “aanlegvergunning” conform de Wabo worden aangepast. Ook de in de regels opgenomen “algemene procedureregels” zullen Wabo-proof gemaakt worden;
- artikellid 16.2 a 4.: aangegeven dat dit alleen geldt indien de hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn;
- artikel 16.2 a bij 5.: aangegeven dat dit alleen geldt indien de hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn;
- artikel 16.2 b bij 2: aangevuld met “met dien verstande dat overkappingen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd”;
- begripsbepaling in artikellid 1.41 overkapping aangevuld met: “waaronder een carport”;
- de hoogten van de na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te bouwen nieuwe woning aan de Binnenweg zijn gewijzigd in een goothoogte van maximaal 3 en een bouwhoogte van maximaal 8 m.

B i j l a g e n

Bijlage A Beleidskader

In deze bijlage wordt ingegaan op de belangrijkste beleidsnota's van de verschillende overheden die relevant zijn voor Wilp.

1 Rijksbeleid

In deze nota staat het simpeler en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten.

NOTA RUIMTE

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet rekening worden gehouden met recreatieve waarden, het groen en het water. In de dorpen en het landelijk gebied mag worden voorzien in de eigen woningbehoefte. In gebieden die tot nationaal landschap zijn benoemd, zoals de Veluwe, geldt een 'ja, mits' bouwregime. Er mag alleen gebouwd worden mits dit de kernkwaliteiten van het landschap versterkt. In beschermde natuurgebieden, waaronder de EHS, geldt een 'nee, tenzij' bouwregime. Als bouwen in die gebieden van groot openbaar belang is en onvermijdelijk blijkt, dan komt er alleen toestemming als er vervangende natuur gerealiseerd wordt of in het uiterste geval een financiële compensatie geëist.

Wilp maakt deel uit van het Nationaal Landschap Veluwe. In een Nationaal Landschap is sprake van een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen die tot een typisch Nederlands landschap hebben geleid. De unieke kernkwaliteiten van het gebied dienen te worden behouden en versterkt. Dit wil niet zeggen dat er in deze gebieden geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Deze dienen echter de kernkwaliteiten niet aan te tasten, beter nog, zij leveren een bijdrage aan de kernkwaliteiten.

De PKB Ruimte voor de Rivier dient twee doelen: primair waarborging van voldoende veiligheid en als tweede doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij hoort een concreet maatregelenpakket voor de korte termijn en een doorkijk voor de lange termijn. Voor de Rijntakken (waaronder de IJssel) streeft het Rijk naar een combinatie van maatregelen in het winteren zomerbed van de rivieren (buitendijks) met dijkverleggingen en stedelijke by-passes. Binnen de grenzen van de gemeente Voorst wordt gekeken naar maatregelen bij Deventer en Zutphen. Ingrepen in het gebied van de Wilpse Klei lijken voor de korte termijn niet nodig. Dit hangt onder meer af van de ontwikkelingen rond de bypass Veessen-Wapenveld. Nu voor deze bypass is gekozen zijn maatregelen in de Wilpse Klei voor de korte en middellange termijn niet noodzakelijk. Aangezien de Wilpse Klei uiterwaardengebied is, komt dit gebied automatisch in aanmerking voor aanvullende maatregelen voor de lange termijn.

RUIMTE VOOR DE RIVIER

2 Provinciaal beleid

Het Streekplan van de provincie Gelderland dateert uit juni 2005. In dit streekplan verwoordt de provincie haar eigen algemene ruimtelijke beleid in relatie tot de regionale ambities, zoals deze onder meer door de regio Stedendriehoek zijn verwoord.

Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld en gekoppeld worden aan knooppunten van infrastructuur binnen het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. Binnen de gemeente Voorst wordt daarbij vooral gekeken naar Twello. De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden als uitbreiden. Bij inbreiden is herstructurering niet alleen voorbehouden aan de steden, maar vindt evenzeer plaats in de bestaande dorpen. Bij uitbreiding wordt gestreefd naar gedifferentieerde vormen en locaties met in achtneming van de te bepalen zoekzones voor verstedelijking en de betreffende gebiedskwaliteiten. Wat betreft wonen wordt voor de dorpen binnen het bundelingsgebied, zoals Wilp, ingezet op het realiseren van de autonome woningbehoefte plus een deel van de regionale woningbehoefte zover het 'landelijk en dorps wonen' betreft.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van de regio wordt ingezet op een verbetering van de weginfrastructuur. Maatregelen worden getroffen om de capaciteit van de A1 en de A50 te verhogen.

De nota's Belvoir en Belvoir2 zijn de provinciale doorvertaling van het cultuurhistorische beleid op basis van de rijksnota Belvedere. In de nota Belvoir staan vijf hoofddoelen centraal: maak cultuurhistorische waarden inzichtelijk, integreer cultuurhistorie in planvorming, versterk de cultuurhistorische bijdrage aan de Gelderse economie, houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand en vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak. De gemeente Voorst valt binnen het gebied IJsselvallei, waarin de samenhang tussen water, bedrijvigheid en agrarische inrichting centraal staat.

3 Regionaal beleid

De gemeenten in de regio Stedendriehoek, met daarin de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie vormt de integrale afstemming tussen de ruimtelijke opgaven binnen de regio en is beleidsmatig tevens vertaald in het streekplan. Voor de gemeente Voorst is van belang de expliciete opname van een woningbouwprogramma voor de dorpen. Een programma dat de lokale behoefte te boven kan gaan. Het gaat om in totaal 1.300 woningen, die ingezet worden voor een geleidelijke groei van de dorpen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van deze dorpen en aan het vergroten van het woonmilieu 'landelijk en dorps wonen'.

4 Lokaal beleid

De Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (vastgesteld op 31 januari 2005) geeft een visie op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Voor Wilp zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- voor Wilp is een woningbouwprogramma van 230 woningen voorzien tot 2030, waarvan circa 140 woningen tot 2015;
- ingezet wordt op inbreiding binnen de kern. De Lathmer neemt daarvan het grootste deel van het programma op zich. Hier dient een bijzonder woonmilieu te ontstaan. Verder wordt de locatie aan de Binnenweg genoemd;
- in aansluiting op de voormalige ijsfabriek (Davinoterrein) is een verdere bedrijvigheidsontwikkeling mogelijk;
- de Rijksstraatweg en de Molenallee zijn belangrijk voor het doorgaand verkeer. Binnen Wilp zal de inrichting van deze wegen meer het verblijfskarakter benadrukken. De inrichting sluit aan bij het lommerrijke landschap van de omliggende landgoederen;
- Wilp ligt in het Groene Carré. Hier staat het versterken van het landschap centraal. Hierin passen nieuwe landgoederen en recreatieve activiteiten. In de nota Nieuwe landgoederen in de gemeente Voorst is Wilp en omgeving aangewezen als zoekgebied voor nieuwe landgoederen;
- uitbreiding van dorpen in het Groene Carré wordt zodanig ruimtelijk vormgegeven en landschappelijk ingepast dat het geheel aansluit bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied.

In de Dorpsvisie Wilp (2008) is het ruimtelijke programma voor Wilp uit de Ruimtelijke Toekomstvisie nader uitgewerkt. Dit betekent dat concreet een aantal locaties zijn aangewezen voor nieuwbouw. Behalve de locatie van de voormalige Rabobank, bevinden deze zich allemaal ten zuiden van de Dorpsstraat, tussen de Rijksstraatweg en de Binnenweg in. Genoemd worden het terrein van de Smidse, de herontwikkeling van de Hofstraatbuurt, de locatie Kruitbos, de locatie van het glastuinbouwbedrijf en incidentele inbreidingen langs de Binnenweg. Voor al deze locaties zijn nadere randvoorwaarden geformuleerd die een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering ervan.

Naast het woonprogramma spreekt de Dorpsvisie Wilp zich ook uit over andere thema's. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt ingezet op het voormalige Davino-terrein als bedrijventerrein voor Wilp. Dit kan in eerste instantie door middel van hergebruik van de bestaande bebouwing, maar eventueel ook door sloop en nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen. Mocht de behoefte aan bedrijventerrein daarna nog bestaan dan is voorzien in een noordwestelijke uitbreiding van het terrein.

Ten aanzien van voorzieningen wordt in de termijn tot 2030 de mogelijkheid voorzien dat het voorzieningencuster aan de Kerkstraat zal worden gemoderniseerd. Daartoe zijn ter plaatse voldoende mogelijkheden. Gedacht kan worden aan een multifunctioneel gebouw. Deze ontwikkeling zal niet op korte termijn spelen.

Wat betreft recreatie wordt voor café-restaurant De Kroon een ontwikkeling voorzien waarin de verblijfsfunctie van groter belang wordt. Gedacht moet dan worden aan een doorgroei van het bedrijf tot pension of hotel-restaurant.

DORPSVISIE WILP

VISIE OP WONEN	De Visie op wonen is een integrale woonvisie die een kwalitatieve vertaling geeft van het in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst gegeven woningbouwprogramma. De belangrijkste ambities van de visie zijn: het in stand houden van het landelijke karakter, het streven naar leefbare wijken en kernen met een goede ruimtelijke kwaliteit, het bevorderen van een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling, het zo lang mogelijk optimaal functioneren van iedere burger in een zelfgekozen woning en woonomgeving en het betrekken en betrokken zijn bij de volkshuisvesting. Een belangrijke conclusie is dat het niet langer reëel is om door middel van woningbouw te proberen het voorzieningenniveau in stand te houden. Ook de voorziene woningbouw in de kernen zal hier niet aan kunnen bijdragen. Veel belangrijker is het dat de woningbouw een bijdrage levert aan de levendigheid in het dorp en de gemeenschapszin. Van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Voorst (3.300 woningen) wordt ingezet op een aandeel van 40% bereikbare, 35% middeldure en 25% dure woningen. Deze aandelen gelden voor het gehele programma en niet per project of complex. Doorstroming is daarbij van belang, zodat ook voor ouderen geschikte woningen daarbij nadrukkelijk in beeld zijn.
NIEUWE LANDGOEDEREN IN DE GEMEENTE VOORST	Landgoederen en buitenplaatsen zijn een beeldbepalend onderdeel van de gemeente Voorst. Het uitgangspunt van de gemeente is dat bestaande landgoederen en een gezonde landbouw de basis vormen van het groene en recreatieve karakter van de gemeente Voorst. Onder andere nieuwe landgoederen kunnen dit versterken. Met de komst van nieuwe landgoederen kan de bestaande landgoederengordel (het Groene Carré) worden versterkt en kan tegelijk een grote bijdrage worden geleverd aan de ecologische en landschappelijke versterking. Een zoekgebied bepaalt waar nieuwe landgoederen kunnen worden opgericht. Binnen dit zoekgebied ligt ook het dorp Wilp.
WELSTANDSNOTA VOORST	In de welstandsnota wordt het welstandsbeleid ten aanzien van kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en grotere bouwwerken verwoord. Voor de eerste categorie zijn zogenaamde loketcriteria opgesteld, die ‘aan de balie’ duidelijk maken of het gebouwd kan worden of niet. Voor de grotere bouwactiviteiten gelden object- en gebiedscriteria. Voor Wilp zijn de gebiedscriteria gericht op het behoud van de karakteristieke eigenschappen van de bebouwingslinten en het oude dijkdorp, zoals bebouwing met een individuele uitstraling, bebouwing vrij op de kavel, niet gelegen direct aan de openbare weg, bebouwing met kap. In de naoorlogse woonbuurten wordt een terughoudend welstandsbeleid gevoerd. Het bewaren van een zekere stedenbouwkundige en architectonische samenhang per straat is van belang. De grootste waarde van de naoorlogse woongebieden ligt in de ruime groene opzet van de buurten en de heldere stedenbouwkundige opzet.
CULTUURHISTORIE IN DE GEMEENTE VOORST	Deze nota bevat inventarisatie en waardering van cultuurhistorische elementen en patronen van de gemeente Voorst. Karakteristiek voor Wilp is de vorm en ligging van de historische kern: de hoog gelegen beeldbepalende kerk met daaromheen historische bebouwing, ingeklemd binnen een grote slinger van de

hoge IJsseldijk. De dijk omarmt hier de historische kern en kent verder een grillig verloop langs kolken en de oude IJsselloop.

Ook zeer beeldbepalend is de Rijksstraatweg, een middeleeuws doorgaande landweg. Hier staan meerdere monumentale en beeldbepalende panden en buitens, zoals De Roskam, het Meesterhuis en de Molenstomp.

Op de hoge stroomrug- en uiterwaardgronden in het buitengebied resteert nog een aantal monumentale boerderijen, zoals de Hage en de Oude Luine. Tezamen met de historische landgoederen vormen zij een belangrijk cultuurhistorisch landschappelijk kader rondom het dorp.

Binnen het dorp Wilp komen meerdere monumenten voor. Het gaat om de volgende gemeentelijke en rijksmonumenten:

Adres	Naam	Type monument
Dorpsstraat 36	De Roskam, dorpspand (19e eeuw)	Gemeentelijk monument
Kerkstraat 15	De Hage, boerderijcomplex (18e eeuw)	Gemeentelijk monument
Kerkstraat 17	De Haghe, buiten (1878)	Gemeentelijk monument
Kerkstraat 26	Dorpspand (19e eeuw)	Gemeentelijk monument
Kerkstraat 31	Restant dorpspand (19e eeuw)	Gemeentelijk monument
Kerkstraat 33	N.H. pastorie	Rijksmonument
Kerkstraat 35	N.H. Kerk en kerktoren	Rijksmonument
Rijksstraatweg 21	Het Meesterhuis, dorpspand (19e eeuw)	Gemeentelijk monument
Rijksstraatweg 33	De Smittenberg	Rijksmonument
Rijksstraatweg 57	Huize Welgelegen, T-boerderij van het hallenhuistype (19e eeuw)	Gemeentelijk monument
Rijksstraatweg 59	Keuler-Hofstede, T-boerderij van het hallenhuistype (1894)	Gemeentelijk monument

Bijlage B ONDERZOEKTHEMA'S

1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Tevens wordt ingegaan op de thema's archeologie, ecologie en water.

2 Milieuthema's

2.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Situatie Rijksstraatweg 41

Bureau Tauw heeft voor het gebied een bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: R001-4608176LNH-baw-V01-NL, 10 augustus 2009). Dit bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied de bovengrond matig tot sterk verontreinigd is met lood en zink. Het totale volume aan sterk verontreinigde grond wordt geschat op minimaal 50 m³ en hierdoor is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. In de ondergrond van het grondwater is geen lood of zink aangetroffen in gehalten boven de streefwaarde. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de verontreiniging immobiel is.

Bij een herontwikkeling van de locatie dienen saneringsmaatregelen getroffen te worden. Verder wordt aanbevolen een risicobeoordeling met Sanscrit uit te voeren om na te gaan of de verontreiniging onaanvaardbare ecologische of humane risico's veroorzaakt.

2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende be-

drijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Voorst de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 m voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 m en de richtafstand van 100 m voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 m. Uitzondering op het verlagen van de richtaf-

standen vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevings-type weer.

Richtafstanden (in meters) tot omgevingstype

Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Situatie Wilp

In Wilp wordt de Rijksstraatweg en de Smittenbergweg gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Dit betekent dat aan deze wegen een hogere milieubelasting is toegestaan. Dit gezien het feit dat beide wegen al vanuit het verleden een grotere functiemenging kennen met onder andere bedrijvigheid. Dit komt de levendigheid in het dorp ten goede. Het wordt niet als wenselijk gezien om deze (licht milieuhinderlijke) activiteiten niet meer toe te staan of om nieuwe woonontwikkelingen in de directe omgeving uit te sluiten. De volgende activiteiten in het dorp kennen een richtafstand (waarde gehanteerd voor gemengd gebied aan Rijksstraatweg en Smittenbergweg):

Straat	Bedrijf	Richtafstand
Binnenweg 17A	Kwekerij Groot Koerkamp	30
Dorpsstraat 3	Garage Ooijman	10
Dorpsstraat 13	Rietberg auto's	30
Dorpsstraat 41	Dorpshuis De Pompe	50
Kerkstraat 2	Garage Wilp	10
Kerkstraat 28	Café-restaurant De Kroon	50
Molenallee 53	SV Wilp	50
Molenallee 56	Kruiswerk Wilp	10
Rijksstraatweg 24B	Cafetaria Pitsstop	10
Rijksstraatweg 37	Troefmarkt	0
Rijksstraatweg 38	Piet Zoomers	10
Rijksstraatweg 46	Bakker Gerrits	10
Rijksstraatweg 50	Kledingzaak Suit	0
Rijksstraatweg 51	Diks	10
Rijksstraatweg 52	Kapsalon	0
Rijksstraatweg 59	Autobedrijf Scherling	10
Rijksstraatweg 75	Wassink	0

Daarnaast zijn er meerdere agrarische bedrijven die in de directe omgeving van het dorp liggen. Van deze agrarische bedrijven liggen hun milieucirkels niet over het dorp. In die zin zijn er geen beperkingen vanuit de milieuzone-ring.

Situatie Rijksstraatweg 41

De locatie ligt in de nabijheid van enkele activiteiten met een richtafstand. Geen daarvan raakt echter aan de locatie Rijksstraatweg 41. Er gelden dan ook geen restricties in relatie tot de milieuzonering.

2.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het is niet toegestaan geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontouren van de geldende norm. Wettelijk wordt een norm van 3 ouE/m³ (odeur units in volume-eenheid lucht) gehanteerd op een afstand van 100 m tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Voor bouwplannen zowel binnen als buiten de contour van de geurnorm is het, voor een zorgvuldige besluitvorming, nodig om de verwachte geurhinder in het plangebied te evalueren.

Situatie Rijksstraatweg 41

Gezien de afstand tot in het buitengebied liggende agrarische activiteiten gelden er geen beperkingen ten aanzien van geurhinder.

2.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

WEGVERKEERSLAWAAI

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

1. wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
2. wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbe-

lasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

Situatie Wilp

De Rijksstraatweg en de Molenallee voldoen niet aan deze criteria en kennen dus een geluidszone. Deze zone bedraagt voor deze wegen 200 m. Daarnaast ligt Wilp in de nabijheid van de rijksweg A1 (geluidzone 600 m).

Situatie Rijksstraatweg 41

Deze locatie ligt aan de Rijksstraatweg en in de directe nabijheid van de Molenallee. Bureau Tauw heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk: R001-4685250RSA-evp-V01-NL, 28 april 2010). Dit akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ten gevolge van de Rijksstraatweg (N790) en de Molenallee (N791). Wel wordt voldaan aan de maximale hogere waarde. Eventuele te nemen bron- of overdrachtsmaatregelen zijn onvoldoende doeltreffend of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige aard. Bij de bouwaanvraag zal de geluidswering van de gevels moeten worden bepaald, ten einde de binnenwaarde te waarborgen.

Concluderend is voor de twee woningen op de verdieping een hogere grenswaarde volgens de Wet geluidhinder nodig.

2.5 Luchtkwaliteit

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

NSL/NIBM

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

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

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

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toena-

me van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Situatie Rijksweg 41

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6,4 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 13 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (versie mei 2010) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		13
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aange-merkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

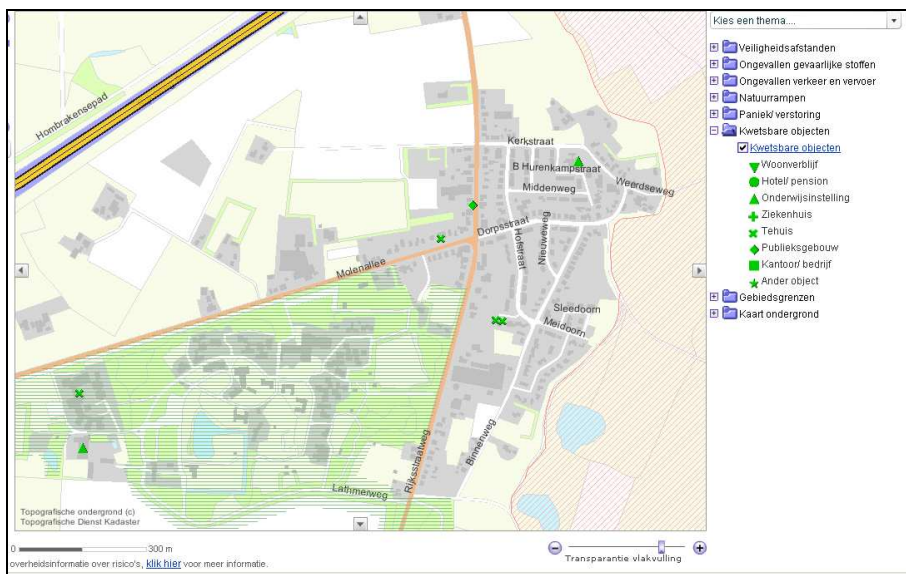
Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour. In het geval er zich binnen de 10^{-5} contour bestaande kwetsbare objecten bevinden, dan dienen deze situaties voor oktober 2007 te worden gesaneerd. Beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Situatie Wilp

De provincie Gelderland heeft online een risicokaart gepubliceerd. Hieruit is af te lezen dat er geen risicovolle inrichtingen in het dorp zijn.



Risicoatlas Provincie Gelderland

Wel is het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijksweg A1 een aandachtspunt. In de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) is de rijksweg A1 opgenomen en ligt er een telpunt bij Posterenk (situatie 2001). Uit deze metingen blijken er vooral transporten met brandbare vloeistoffen te zijn en in mindere mate transporten met brandbare gassen. Het plaatsgebonden risico bestaat uit een 10^{-7} -contour van 44 m vanaf de weg in 2000 en van 47 m in 2010. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarde contour 10^{-6} niet optreedt.

Uit onderzoek ('Beoordeling externe veiligheid spoedwetprojecten' Adviesgroep AVIV 2003) blijkt verder dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft. Omdat per stedelijk gebied kilometervak met de hoogst ingeschatte bevolkingsdichtheid is genomen, kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor het hele traject Beekbergen-Deventer Oost en dus ook Wilp, ruim onder de oriënterende waarde blijft. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de autonome ontwikkeling in 2010.

Naast vervoer van gevaarlijke stoffen speelt externe veiligheid ook een rol bij inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Bij inrichtingen kan worden gedacht aan productiecomplexen van gevaarlijke stoffen, maar ook aan verkooppunten van LPG. Deze zijn niet in Wilp of in de directe omgeving aanwezig.

Op circa 200 m ten zuiden van het dorp Wilp ligt een gastransportleiding. Er zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig in de directe omgeving van Wilp. Langs de noordzijde van de Molenallee ligt, vanaf het gemaal Wilp, een persleiding naar het gemaal Posterenk. Van zuidwest naar noordoost loopt een straalpad via De Lathmer over het dorp. Dit straalpad ligt op een hoogte van 25 m +NAP. Tot deze hoogte worden geen gebouwen en bouwwerken in het plan toegestaan, zodat geen sprake is van een belemmering. Verder komen er geen belemmerende kabels en leidingen voor.

KABELS EN LEIDINGEN

2.7 Archeologie

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

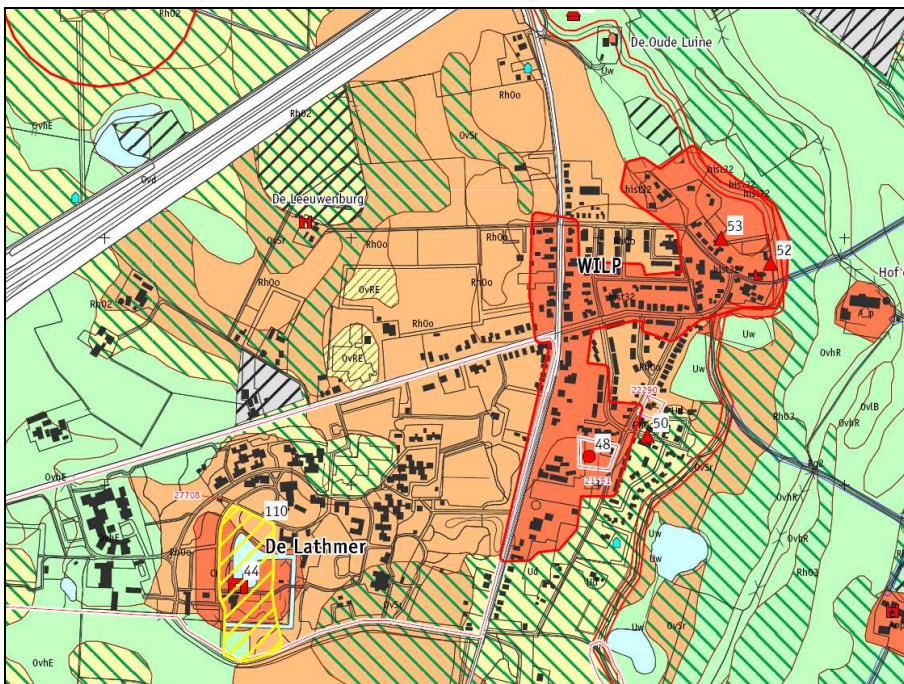
Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor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

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

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

Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Voorst heeft in 2008 een archeologische waarden- en verwachtingenkaart laten opstellen. Daarmee zijn de te verwachten archeologische waarden gedetailleerd in beeld gebracht. In onderstaande kaart staan deze verwachtingen afgebeeld voor Wilp en omgeving. Hierop staan ook de belangrijkste cultuurhistorische objecten aangegeven (veelal de monumenten in het dorp).



verwachtingszone

- hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering
- hoge verwachting, mogelijk goede conservering
- middelmatige verwachting
- lage verwachting

adviezen ten aanzien van de Wet op de archeologische monumentenzorg

IVO-protocol 1. Archeologische resten afgedekt door >50 cm dik plaggendek of stuifzand en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bij voortgaande planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig inventariserend archeologisch veldonderzoek (IVO-kartering). Eventueel vervolgonderzoek afhankelijk van de uitkomst van de IVO-kartering.

IVO-protocol 1. Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bodem ingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Bij voortgaande planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig inventariserend archeologisch veldonderzoek (IVO-kartering). Eventueel vervolgonderzoek afhankelijk van de uitkomst van de IVO-kartering.

IVO-protocol 2. Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bodem ingrepen dieper dan bouwvoor of bekende bodemverstoring vermijden. Bij voortgaande planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch verkennend veldonderzoek (IVO-verkenning). Eventueel vervolgonderzoek afhankelijk van de uitkomst van het verkennend archeologisch veldonderzoek.

Voor bodemingrepen met een omvang minder dan 1 hectare gelden geen restricties (geen vervolgonderzoek). Voor bodemingrepen met een omvang groter dan 1 hectare dient voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig een verkennend archeologisch veldonderzoek (IVO-verkenning protocol 2) te worden uitgevoerd. Eventueel vervolgonderzoek afhankelijk van de uitkomst van het verkennend archeologisch veldonderzoek.

Archeologie

terreinen met een archeologische status (AMK-terreinen)

- terrein van archeologische betekenis Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering).
- terrein van hoge archeologische waarde Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist (waardering).
- terrein van zeer hoge archeologische waarde Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming is besluitname door het bevoegd gezag (Rijk/RACM) wettelijk vereist (waardering).

12845 monumentnummer

bekende archeologische vindplaatsen

categorie

- jachtkamp (extractiekamp)
- grafheuvel(s) (crematie/inhumatie)
- havezathe
- kasteel
- kringgreppel
- nederzetting
- nederzetting en graf
- vondst(en)
- onbekend
- 45 RAAP-catalogusnummer

Overig

- gebied waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden
- 8731/NVE ARCHIS-onderzoekmeldingnummer/RAAP-projectcode
- water
- VOORST toponiem

cultuurhistorische objecten of -resten

- huisplaats met zekere middeleeuwse oorsprong of voorganger
- huisplaats met middeleeuwse oorsprong, verdwenen
- verhoogde huisplaats met middeleeuwse oorsprong, verdwenen
- huisplaats met mogelijke middeleeuwse oorsprong of voorganger
- huisplaats, verdwenen sinds 1832
- huisplaats, verdwenen sinds 1865-1910
- buitenplaats, verdwenen sinds 1865-1910
- historische buitenplaats
- kasteelterrein met middeleeuwse oorsprong of voorganger
- omgracht terrein/versterkt huis
- kerk
- kerk met (vroeg)middeleeuwse oorsprong of voorganger
- fort
- redoute
- Deventer landweer (14e eeuw). Rood: zekere ligging; geel: mogelijke ligging
- veerhuis
- watermolen
- herberg
- ticheloven/steenbakkerij
- middeleeuwse sluis
- dijken
- dwarsdijken
- zone van 200 m rond huisplaatsen waar middeleeuwse voorganger zich in kan bevinden

De kaart toont dat met name het gebied van het historische Wilp aan Rijksstraatweg, Dorpsstraat en kerkstraat een hoge verwachting en waarschijnlijk een goede conservering kent. Het streven is gericht op behoud in de huidige staat. Voor de rest van het dorp is overwegend sprake van een hoge verwachtingswaarde, maar mogelijk een goede conservering. Het streven is ook hier gericht op behoud in de huidige staat. Voor beide verwachtingen is bij ontwikkelingen vroegtijdig inventariserend archeologisch veldonderzoek (IVO-kartering) noodzakelijk en afhankelijk van de uitkomsten verder vervolgonderzoek. Het gebied ten oosten van de Binnenweg kent voornamelijk een middelmatige verwachtingswaarde. Hier is bij ontwikkeling een vroegtijdig inventariserend veldonderzoek (IVO-verkenning) noodzakelijk met afhankelijk van de uitkomsten vervolgonderzoek.

Situatie Rijksstraatweg 41

Bureau ArcheoPro heeft voor het gebied een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd (Archeologisch rapport nr. 1037, mei 2010). Het archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat de bodem vrijwel overal binnen het plangebied tot grote diepte is verstoord. In verband met deze sterke bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn resten gevonden waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Voor het gehele plangebied geldt dat de middelhoge tot hoge archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar een lage verwachting.

2.8 Ecologie

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele ontheffingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

1. algemene soorten

Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod.

2. overige soorten

Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer

er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium “doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort”.

3. soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB

Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:

1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
 2. er is geen alternatief; en
 3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. De Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is ‘Natura 2000-gebied’.

Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (artikel 19d, eerste lid Natuurbeschermingswet (Nbw)). Ook plannen moeten getoetst worden op hun gevolgen. De definitie van ‘project’ dient men ruim te nemen. In ieder geval is daar sprake van bij de uitvoering van bouwwerken of de totstandbrenging van andere installaties of werken. Verder betreft het andere ingrepen in het natuurlijk milieu of landschap, inclusief ingrepen voor de ontginning van bodemschatten.

Vergunningen worden verleend door Gedeputeerde Staten. In bepaalde situaties, zoals omschreven in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet, verleent de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) een vergunning.

Het dorp Wilp heeft te maken met twee Natura 2000-gebieden: de ‘Uiterwaarden IJssel’ en het verder weg gelegen ‘Veluwe’.

De uiterwaarden IJssel omvatten het merendeel van de buitendijkse delen van het rivierengebieden van de IJssel; de hoofdstroom zelf is niet in het richtlijngebied meebegrensd. Een beperkt deel hiervan is aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Een aantal vrijwel onvergraven en reliëfrijke uiterwaarden zoals Cortenoever, Rammelwaard, Ravenswaard en Scherenwelle, vormt hier een

UITERWAARDEN IJSSEL

kleinschalig oud cultuurlandschap met daarin stroomdalgraslanden, kievitsbloemhooilanden en glanshaverhooilanden. Andere reliëfrijke delen en gebieden die aansluiten op de zandgronden zijn van belang vanwege hardhoutoibos. De IJsselmonding is van belang voor rivierfonteinruid. De uiterwaarden IJssel is een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En is daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver, ijsvogel). Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, kievit, grutto en reuzenster en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Voor de wilde zwaan, kolgans, kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.

VELUWE

De Veluwe bestaat overwegend uit droge bossen, droge en natte heide, vennen en stuifzanden. In de voorlaatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden, duwden de ijslobben van het landijs enorme hoeveelheden door de rivieren aangevoerd zand en grond voor zich uit en opzij en vormden zo de stuwwallen. Hoewel de hoogteverschillen sindsdien door wind en water zijn afgevlakt, reiken de hoogste delen van de Veluwe tot ruim 100 m boven NAP. Tot 1900 was de Noord-Veluwe één uitgestrekt stuifzandgebied. Tegenwoordig is er in totaal nog 1400 ha stuifzand op de Veluwe. Bij Kootwijk is één van de grootste actieve stuifzandgebieden van Europa. Plaatselijk komen in de heiden natte (onder andere Leemputten bij Staverden) of droge (onder andere Harskamp) heischrale graslanden, jeneverbesstruwelen, vennen, natte heide en hoogveenkernen (Mosterdveen) voor. In het beekdal van de Hierdense en Staverdense Beek worden schraallanden aangetroffen. Langs de randen van de Veluwe ontspringen de (sprengen)beken, waar beekvegetaties en zeer plaatselijk bronbossen voorkomen.

Daarnaast zijn de volgende algemene doelen geformuleerd voor Natura 2000-gebieden:

- behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie;
- behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie;
- behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten;
- behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied, voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd;

- behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Bos- en natuurcompensatie

Flora wordt ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland. Voor gronden met de hoofd- of medebestemming 'Bos' en 'Natuur' die in het kader van ruimtelijke planvorming wordt aangetast, gelden bepaalde compensatieregels. Deze compensatie is afhankelijk van de vervangbaarheid van de aan te tasten natuur of de leeftijd van het te kappen bos. Bij bos jonger dan 25 jaar geldt een compensatie van 120%; voor bos van 25 tot 100 jaar 130% en voor bos ouder dan 100 jaar, 140%. Voor gronden binnen de bebouwde kom die volgens de criteria van de Boswet herplantplichtig zijn (bosjes van minimaal 10 are of 20 bomen in rijbeplanting) geldt eveneens de compensatieverplichting vanuit de richtlijn.

Voor de locatiekeuze van gronden waar compensatie plaats zal vinden gelden de volgende regels:

- compensatie binnen de gemeente of aangrenzende gemeente;
- compensatie altijd aansluitend aan een natuur- of boskern van ten minste 5 ha;
- compensatie bij voorkeur ter versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de richtlijn is bepaald dat er in principe fysieke compensatie plaatsvindt: als natuur of bos moet plaatsmaken voor andere vormen van ruimtegebruik moet er op een andere plek natuur of bos voor terugkomen. Er moet dan gelijktijdig met het bestemmingsplan ten gevolge waarvan bos of natuur verdwijnt, een nieuw aan te leggen natuur- of bosgebied worden bestemd, hetzij in het eigen plangebied, hetzij in een ander plangebied. Slechts wanneer fysieke compensatie niet of maar gedeeltelijk mogelijk is dan wel onaanvaardbare vertraging voor het project oplevert, mag financieel gecompenseerd worden. In het geval van financiële compensatie dient die compensatie gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan geregeld te zijn. Dat kan door het vastleggen van een privaatrechtelijke overeenkomst met een initiatiefnemer maar ook door het instellen van een gemeentelijk groenfonds dat is gericht op natuur- en boscompensatie.

Situatie Rijksweg 41

Bureau Tauw heeft een natuurtoets uitgevoerd (kenmerk: N002-4685250TNY-kmn-V01-NL, 29 april 2010). De natuurtoets is als afzonderlijke bijdrage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de natuurtoets blijkt dat er mogelijk een negatief effect kan ontstaan voor vleermuizen en vogels. Ten aanzien van vogels dient de sloop en nieuwbouw buiten het broedseizoen plaats te vinden. Nader onderzoek moet uitwijzen of er werkelijk vleermuizen aanwezig zijn aangezien een vernietiging van deze

verblijven een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet inhoudt. Dit nadere onderzoek heeft niet geleid tot een constatering van vaste verblijfsplaatsen. Evenmin is gebleken dat de locatie deel uitmaakt van een essentieel foerageergebied en/of vliegroute van vleermuizen. Er is dan ook geen noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet of het treffen van mitigerende maatregelen.

2.9 Water

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

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

Situatie Wilp

GRONDWATER

De kern Wilp is gelegen in drie typen bodemsoorten van de hoofdklasse Rivierkleigronden. Direct langs de dijk is een strook Kalkhoudende ooivaaggronden met zware zavel en lichte klei aanwezig, gevolgd door een strook Kalkloze ooivaaggronden met lichte zavel. Meer richting de Lathmer gaat deze grond over in Vorstvaaggronden met lemig fijn zand. De grondwatertrap in al deze gebieden is VII, wat inhoudt dat de hoogste grondwaterstand dieper ligt dan 80 cm-mv en de laagste grondwaterstand lager dan 160 cmmv (zie ook kaart 3.6). De grondwaterstand van Wilp wordt echter sterk beïnvloed door de kwel van de IJssel. Zeker met de ontwikkelingen dicht bij de dijk dient hiermee rekening gehouden te worden.

OPPERVLAKTEWATER

Open water is in Wilp schaars. Op kaart 4.7 is te zien dat langs de Molenallee nog net binnen de kom een A-watergang loopt die afwatert naar de Fliert. Verder bevindt zich ten noordoosten van het dorp een A-watergang, die uiteindelijk via de bermsloot van de A1 uitmondt in de Fliert.

WATERBELEID

Wilp valt met de Fliert onder de oranje koers van het waterschap. De waterkoersen van het waterschap zijn in meer of mindere mate gericht op het in stand houden en versterken van gezonde, veilige en veerkrachtige watersystemen.

De oranje waterkoers is naast het behoud ook gericht op het herstel van veerkracht van het watersysteem. Daarmee gelden voor deze koers aanvullende richtlijnen voor het gebruik van deze watersystemen.

De Fliert is aangewezen als water met een Specifieke Ecologische Doelstelling (SEDwater). Dit betekent dat voor lozing op deze watergang strengere eisen gelden dan op andere wateren.

Zoals het er nu uit ziet, blijft de Wilpse Klei voor de korte termijn (tot 2015) gevrijwaard van maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier. Voor de langere termijn is dit minder zeker. Bij ontwikkelingen binnendijs dient dan ook rekening te worden gehouden met het mogelijk vaker onderlopen van de Wilpse Klei in de toekomst. Onderzocht moet worden welke effecten dit op de kwel en de grondwaterstanden heeft.

Al het oppervlaktewater van Wilp mondt uiteindelijk uit in de Fliert. Gezien de status als SEDwater maakt dit de opgave voor het reduceren van riooloverstorten groter dan op regulier water. Naast een 'gewone' berging is dan ook een groene berging noodzakelijk. Uitgangspunt is dat, waar mogelijk, gebruik wordt gemaakt van een gescheiden stelsel, dat hemelwater scheidt van het rioolwater.

RIOLERING

De ontwikkelingen die geprojecteerd zijn aan de Rijksstraatweg en/of de Binnenweg zijn alle uitermate ongunstig gelegen voor de afvoer van hemelwater. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Een verbinding leggen naar een open water elders, zal dan gegraven moeten worden. Een andere optie is het verpompen van een wateroverschot naar open water elders. Een andere optie, maar wel een kunstmatige, is het verpompen van het overschot aan water over (of door) de dijk heen. Hiervoor is uiteraard toestemming nodig van het waterschap.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Voor ontwikkelingen aan de Molenallee (locatie Rabobank) dient mogelijk het bestaande oppervlaktewater aangepast te worden, om te kunnen voldoen aan de afvoer en bergingscapaciteit. Aan de zuidzijde van de Molenallee ligt een A-watergang van het waterschap, die mogelijk hiervoor gebruikt kan worden. Deze watergang voert af naar de Fliert.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkelingen is een uitgebreid geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Bij alle ontwikkelingslocaties dient rekening te worden gehouden met de aanleg van een gescheiden stelsel met noodoverloop op het gemengde rioolstelsel. Dit betekent een ophoging van de terreinen met minimaal 0,5 m en een compensatie voor de noodoverloop op het riool. De kosten die de gemeente hiervoor moet maken worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaars.

Situatie Rijksstraatweg 41

Bureau Tauw heeft een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk N-0031-4685250TER-evp-V02-NL, 7 mei 2010). Dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het rapport concludeert dat de geplande ondergrondse constructie (een kelder) na realisatie geen nadelige effecten heeft op de grondwaterstand. Nadelige effecten van een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand als gevolg van een bemaling tijdens de bouwfase zijn niet op voorhand uit te sluiten.

De kelder zal gedeeltelijk in het grondwater komen te liggen. Omdat de kelder gedeeltelijk in het grondwater ligt, moet de constructie waterdicht aangelegd worden om wateroverlast te voorkomen. Aanbevolen wordt de kelder geheel waterdicht te maken.

Gezien het zandige karakter van de bodem en in de directe omgeving is het risico van verzakkingen van omliggende gebouwen of beschadigingen aan de bouwput zelf bij het graven van een bouwput naar verwachting zeer beperkt.

Bijlage C ZIENSWIJZENNOTITIE

Reactie op zienswijzen, kenbaar gemaakt naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerp van het bestemmingsplan Wilp 2010.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 24 juni 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn 5 zienswijzen ingediend. Ruim buiten de termijn is nog een zienswijze ingediend. Deze is niet behandeld in deze notitie, echter naar aanleiding van deze zienswijze is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Hierover meer in het raadsvoorstel.

In deze notitie worden de zienswijzen per reclamant samengevat weergegeven en volgt per reactie een antwoord.

Zienswijze 1

Reactie:

Verzoek om het bouwblok voor de nieuw te bouwen woning aan de Binnenweg, naast nr. 11, 2,5 m op te schuiven richting woning nr. 9.

Beantwoording:

Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen in het belang van de burens op het perceel 9a. De bestaande bouwvlakken van de woningen van reclamant en deze burens staan gedraaid ten opzichte van elkaar, waardoor een verschuiving van het bouwvlak voor de nieuwe woning richting de burens een onevenredige aantasting vormt van hun woon- en leefomgeving. Het is niet wenselijk deze 'last' bij de burens neer te leggen voor een bouwinitiatief op eigen perceel.

Het vlak met de aanduiding "Wro-wijzigingszone" biedt overigens voldoende flexibiliteit om de gewenste afstand tot de bestaande woning van inspreker te bewerkstelligen. Het nieuwe bouwvlak kan nu 10 meter breed zijn, maar ook met een breedte van 7 of 8 meter ontstaat er een royaal huis en kan tegelijk de gewenste extra afstand van circa 2,5 meter bewerkstelligd worden. Daarnaast geeft het vlak met de aanduiding "Wro-wijzigingszone" alleen de locatie van het hoofdgebouw aan. Daarbuiten is ruimte voor overige gebouwen, zoals een garage. Gezien het bovenstaande is er sprake van voldoende ruimte en flexibiliteit om het verzochte op te lossen binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling zonder daarbij de 'hinder' richting de burens te vergroten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reactie:

Verzoek om een deel van de kavel, kadastraal bekend gemeente Wilp, sectie C nr. 1685 gelegen aan de Rijksstraatweg, hoek Binnenweg te bestemmen voor een bouwvlak voor een nieuwe woning.

Beantwoording:

In de Dorpsvisie Wilp die op 25 juni 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de woningbouwmogelijkheden in Wilp tot het jaar 2030 neergelegd. Gelet op de gewaardeerde open ruimtes in het dorp is afgezien van de in de visie genoemde grotere inbreidingslocaties en een enkele inbreiding aan de Binnenweg, niet voorzien in het opvullen van open ruimtes met woningen. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3 (2 brieven)

Brief van 1 juli 2010

Reactie:

Afbraak van het oude beeldbepalende pand Rijksstraatweg 41 en nieuwbouw van een groot kantoor/winkelpand tast het dorpsgezicht aan. Bezwaar tegen de hoogtes van de nieuwbouw en de verdubbeling van het bouwoppervlak. Dit betekent een aantasting van het woongenot.

Beantwoording:

Primair wordt opgemerkt dat het pand Rijksstraatweg 41 geen monumentale of andere beschermde status heeft. Vervanging door nieuwbouw is daardoor niet bij voorbaat onwenselijk of onmogelijk. Vanuit ruimtelijk oogpunt is versterking van het kruispunt door middel van een extra bouwvolume bovendien niet bezwaarlijk. Er wordt evenwel nadrukkelijk voor gewaakt dat de vormgeving van het nieuwe pand een dorpse uitstraling heeft en passend is bij de nieuwbouw op de locatie De Smidse.

Na nog eens goed naar de bouwhoogte van het nieuwbouwpand te kijken, is geconstateerd dat deze hoogte op een relatief eenvoudige wijze teruggebracht kan worden naar 8 meter zonder de uitstraling en de gebruiksmogelijkheden van het pand aan te tasten. Met een halve meter lager wordt vanuit stedenbouwkundig perspectief een betere aansluiting gerealiseerd op de bestaande bebouwing gelegen aan het kruispunt. De goothoogte mag maximaal 5 meter blijven bedragen.

Hoewel feitelijk inderdaad sprake is van een toename het bebouwde oppervlak, bedraagt dit ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan slechts 21 m² (van 222 naar 243 m²). Gecombineerd met het feit dat er een bebouwingsarme zone ontstaat ten opzichte van het naastgelegen perceel Dorpsstraat 2, wordt dit aanvaardbaar geacht.

Reactie:

Reclamant vreest dat de verkeersdrukke zal toenemen door de twee nieuwe appartementen en een winkel/kantoor en dat er extra lichtoverlast door de verlichte etalages ontstaat.

Beantwoording:

Op grond van het huidige bestemmingsplan kunnen reeds twee woningen, waaronder één woon-/winkelpand, op het perceel worden gebouwd met alle consequenties van dien. In die zin is er in de toekomstige situatie geen sprake van extra of onevenredige overlast voor omwonenden.

Reactie:

Reclamant verwacht door de voorgenomen ontwikkeling een waardevermindering van zijn woning als gevolg van een verminderd woongenot, aantasting van het dorpskarakter en het buurtgevoel, lichtschade en toename van de verkeersintensiteit.

Beantwoording:

Indien reclamant van mening is dat sprake is van een verslechterde situatie, kan hij (wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is) op grond van artikel 6.1 e.v. Wro een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. In dat geval wordt o.m. een vergelijking gemaakt tussen (de maximale invulbaarheid van) het huidige en het nieuwe planologische regime. Daarbij wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan aanzienlijk ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden kent, bijvoorbeeld door het ontbreken van een

maximale bouwhoogte. Bovendien kon op het perceel een twee onder één kap-woning worden gebouwd.

Brief van 13 juli 2010

Reactie:

De voorgenomen bouwhoogtes aan de Rijksstraatweg 41 (nokhoogte van 8,5 m en goothoogte van 5 m) is in strijd met het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan dat de maximaal toegestane hoogte van bebouwing in relatie is met de dorpse schaal. Op het betreffende perceel wordt nu hoogbouw mogelijk gemaakt, mede gelet op de ontheffingsmogelijkheid van 10%. Deze bouwhoogtes zijn bovendien in strijd met de Dorpsvisie Wilp.

Beantwoording:

In de Dorpsvisie Wilp wordt aangegeven dat in het zogenaamde 'compacte gebied', waarbinnen Rijksstraatweg 41 zich bevindt een zekere verdichting kan plaatsvinden met een menging van woon- en andere functies. Er wordt gesproken van een dorpse schaal, maar juist bij deze kruising en langs de Rijksstraatweg past daarbij ook bebouwing met twee bouwlagen en een kap (zoals beschreven voor de locaties Rabobank en de Smidse). Een hoogte van 10 meter wordt dan als maximaal genoemd.

Op de locatie Rijksstraatweg 41 is hier voorzichtiger mee omgegaan en mag het gebouw een aanzien van anderhalve bouwlaag met kap met een maximale hoogte van maximaal 8,5 meter hebben (die bovendien nog wordt verlaagd naar maximaal 8 meter zoals vorenstaand is aangegeven). Daarmee is voldoende recht gedaan aan de dorpse schaal binnen Wilp en is gehandeld in de lijn van de Dorpsvisie Wilp.

Reactie:

Het perceel van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 gekregen. Hierbinnen is o.a. een bedrijfswoning toegestaan. De woning van reclamant is echter geen bedrijfswoning. De bestemming is dus in strijd met het huidige gebruik.

Beantwoording:

Hoewel het pand van reclamant oorspronkelijk een duidelijke relatie had met het aangrenzende pand, is hier al lange tijd geen sprake meer van. Het is dan ook een terechte opmerking van reclamant. Zijn pand zal dan ook de bestemming "Wonen" krijgen.

Reactie:

De bestemming GD-1 maakt de oprichting van een bed & breakfast mogelijk, mits er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is en er geen nadelige invloed is op de verkeersafwikkeling. Gelet op de locatie Rijksstraatweg 41 is dit een ongewenste en op voorhand onmogelijke bestemming.

Beantwoording:

Het is juridisch toegestaan om binnen de bestemmingsomschrijving functies aan te geven die slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan zijn op de gronden met deze bestemming. Wordt niet aan die voorwaarden voldaan dan is de betreffende functie niet toegestaan. Er zijn binnen Wilp meerdere locaties met deze bestemming. Bed & breakfast is daar wellicht wel mogelijk.

Naar aanleiding van deze zienswijze (en zienswijze 4) wordt de planologische regeling van het perceel Rijksstraatweg 41 aangepast om meer duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan omwonenden. In volgende conclusie is aangegeven wat de aanpassing inhoudt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat:

- de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 41 wordt verlaagd naar 8 meter;
- de woning van reclamant de bestemming "Wonen" krijgt.
- ten aanzien van het perceel Rijksstraatweg 41 in de regels van het bestemmingsplan in artikel 8.1 de volgende tekst wordt opgenomen:

"g. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wooneenheden, uitsluitend op de verdieping;"

Artikel 8.2, lid a wordt als volgt gewijzigd:

- "3. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal één bedragen. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is geen bedrijfswoning toegestaan;
- 5. het maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding "wonen" bedraagt 2."

Op de plankaart krijgt het betreffende bouwvlak de aanduiding (w) "wonen". De aanduiding I2I wordt van het perceel verwijderd.

Zienswijze 4 (2 brieven)

Brief van 18 juli 2010

Reactie:

De winkelbestemming van het perceel Dorpsstraat 2 (kad. 734 en 875) is weggehaald. Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan is op het perceel een winkel met een twee onder één kapwoning toegestaan. Bezwaar tegen het opheffen van deze bestemming.

Beantwoording:

In het nu nog geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Eengezinshuizen". Op dit perceel en het aangrenzende perceel op de hoek samen zijn maximaal 3 woningen toegestaan (bijvoorbeeld 1 vrijstaande en een twee onder één kap). Het perceel van reclamant heeft een breedte van ca.10,5 meter. Dit betekent dat hier geen ruimte is voor meerdere woningen. Op het naastliggende perceel is een nieuwe ontwikkeling geprojecteerd: een kantoor-/winkelruimte met op de verdieping 2 appartementen. Een dergelijk plan past binnen het nu geldende bestemmingsplan. Dit perceel is breder dan het perceel van reclamant. Hier zou wel een twee onder één kapwoning mogelijk zijn, of zoals in het nieuwe bouwplan 2 appartementen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het echter beter dat het bouwvlak gedraaid wordt. Dit is een afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor reclamant betekent dit het ontstaan van een bebouwingsarme zone aan de zijde van zijn perceel.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat geen bezwaar tegen een winkel op het perceel van reclamant vandaar dat het betreffende perceel binnen de bestemming "Wonen" de aanduiding "detailhandel toegestaan" krijgt.

Brief van 4 augustus 2010

Reactie

Reclamant heeft bezwaar tegen de aanleg van parkeerplaatsen vlakbij zijn huis en tuin.

Beantwoording:

In het nieuwe bestemmingsplan is het rechthoekige bouwvlak een kwartslag gedraaid, van parallel aan de Dorpsstraat naar parallel aan de Rijksstraatweg. Hierdoor wordt een

bebouwingsarme zone gecreëerd naast het perceel van reclamant. Die zone kon overigens in de huidige situatie ook reeds worden ingericht als parkeerruimte. In die zin is er in de toekomstige situatie geen sprake van extra of onevenredige overlast voor omwonenden.

Reactie:

De privacy van reclamant en zijn gezin wordt aangetast. Alles om zijn huis wordt (hoog) volgebouwd. In combinatie met de aanplant van bomen zal zijn woning wegrotten.

Beantwoording:

Door de voornoemde bebouwingsarme zone ontstaat op het perceel van reclamant juist meer vrijheid en privacy ten opzichte van de oude situatie.

Ten aanzien van de bouwhoogte wordt verwezen naar ook de beantwoording van de eerste reactie van zienswijze 3. De maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 8 meter. De aanplant van bomen of ander groen is in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen burens onderling en kan niet worden voorkomen.

Reactie:

Reclamant verwacht door de voorgenomen ontwikkeling een waardevermindering van zijn woning als gevolg van een verminderd woongenot.

Beantwoording:

Indien reclamant van mening is dat sprake is van een verslechterde situatie, kan hij (wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is) op grond van artikel 6.1 e.v. Wro een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. In dat geval wordt o.m. een vergelijking gemaakt tussen (de maximale invulbaarheid van) het huidige en het nieuwe planologische regime. Daarbij wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan aanzienlijke bouw- en gebruiksmogelijkheden kent, bijvoorbeeld door het ontbreken van een maximale bouwhoogte. Bovendien kon op het perceel, nagenoeg op de perceelsgrens, een twee onder één kap-woning worden gebouwd.

Naar aanleiding van deze zienswijze (en zienswijze 3) wordt de planologische regeling van het perceel Rijksstraatweg 41 aangepast om meer duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan omwonenden. In volgende conclusie is aangegeven wat de aanpassing inhoudt.

Conclusie:

De zienswijze leidt er toe dat het perceel van reclamant binnen de bestemming "Wonen" de aanduiding "detailhandel toegestaan" krijgt. Daarnaast leidt de zienswijze (evenals zienswijze 3) tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak op het perceel Rijksstraatweg 41 wordt verlaagd van 8,5 naar 8 meter.

Ten aanzien van het perceel Rijksstraatweg 41 wordt in de regels van het bestemmingsplan in artikel 8.1, lid g de volgende tekst opgenomen:

"g. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wooneenheden, uitsluitend op de verdieping;"
De overige artikellieden worden vernummerd: g wordt h; h wordt i en i wordt j.

Artikel 8.2, lid a wordt als volgt gewijzigd:

- "3. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal één bedragen. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is geen bedrijfswoning toegestaan;
5. het maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding "wonen" bedraagt 2."

Op de plankaart krijgt het betreffende bouwvlak de aanduiding (w) "wonen". De aanduiding I2I wordt van het perceel verwijderd.

Zienswijze 5

Reactie:

De in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel van De Kroon aan de Kerkstraat gelegde bestemming Horeca (t/m cat. 3) aanvullen met de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden"/"Wonen"/ "Kantoren". Een goede invulling zal bijv. dagopvang en/of mantelzorg kunnen zijn.

De maximaal toegestane bebouwing buiten het bouwvlak vergroten van 50 m² naar 200 m². De maximaal toegestane ruimte voor bijgebouwen buiten het bouwvlak vergroten van 75 m² naar 150 m².

Binnen het huidige bestemmingsplan is op de gronden met een agrarische bestemming een bedrijfswoning toegestaan. Dit is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Verzoek om de bedrijfswoning als hoofdgebouw buiten het bouwvlak te vergroten van 50 m² naar 150 m². De inhoud van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak vergroten van 600m³ naar 700m³.

Beantwoording:

De locatie rondom de kerk in Wilp waar ook café-restaurant De Kroon is gelegen, is de toplocatie in de gemeente Voorst wat betreft cultuurhistorie. De eerste ontstaansgeschiedenis van het dorp is hier nog zeer goed te zien. Deze waarde dient beschermd te worden. Daarnaast is de kans groot dat ter plaatse belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. De omgeving rondom de kerk wordt ook zeer gewaardeerd door de inwoners van Wilp.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is dan ook het respecteren van de cultuurhistorische waarden. Bij het opstellen van een nieuwe planologische regeling voor de oude kern van Wilp is dan ook de nodige zorgvuldigheid betracht. Er is respectvol omgegaan met de cultuurhistorische waarden. Dit geldt ook voor locatie De Kroon.

Behoud en restauratie van het hoofdgebouw van De Kroon is één van de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Het pand heeft een cultuurhistorische waarde, mede op grond van zijn verschijningsvorm waaraan de functie en de ontwikkelingsgeschiedenis goed afleesbaar zijn. Er is sprake van een forse aantasting van het gebouw doch de hoofdvorm is er nog en is voorzien van een groot aantal bouwsporen. De aan- en bijgebouwen kunnen gesloopt worden en eventuele nieuwbouw - achter het hoofdgebouw - worden vervangen. Het bestemmings- en bouwvlak is vergroot ten opzichte van het nog geldende bestemmingsplan. De van oudsher aanwezige horecafunctie is in dit bestemmingsplan beter en duidelijker geregeld door horeca-activiteiten t/m categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bestemmingsplan) toe te staan. De door reclamant aangedragen andere bestemmingen als "Maatschappelijke doeleinden", "Wonen" en "Kantoren" worden als strijdig gezien met de waarde van het gebied en zouden leiden tot onaanvaardbare negatieve effecten op het perceel en zijn omgeving.

De ruimte tussen de hoofdbebouwing en de dijk heeft de bestemming Groen gekregen. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Op basis van deze bestemming zou de oprichting van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning mogelijk zijn. Echter op grond van de milieueisen is dit uitgesloten mede gelet op de nabijheid van burgerwoningen. Ook de ligging aan de dijk en de beperkte ruimte maken de oprichting van een agrarisch bedrijf onmogelijk.

Uit het archief blijkt dat in 1957 nog vergunning is verleend voor de bouw van een kippenshuur. Uit hetzelfde archief blijkt dat de schuren in ieder geval sinds 1970 maar wellicht al eerder niet meer gebruikt worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Wel werden hobbymatig dieren gehouden. De huidige eigenaren hebben de gronden en opstallen in 1999 aangekocht en heeft nimmer agrarische activiteiten ontplooid of richting de gemeente aangegeven een agrarisch bedrijf te willen beginnen. De bestaande schuren worden gebruikt voor opslag en stalling ten behoeve van de functies horeca en wonen. Dit gebruik valt met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan onder het

overgangsrecht. Dit betekent o.a. dat het bestaande gebruik kan worden voortgezet maar dat de afwijking ten opzichte van de nieuwe bestemming niet groter mag worden.

De zeer hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied en de bebouwingsvrije zone ten opzichte van de dijk (opgelegd door Waterschap Veluwe) pleiten ervoor het gebied tussen het hoofdgebouw en de dijk zoveel mogelijk onbebouwd te houden en de bestemming "Groen" te geven. Binnen de bestemming Horeca kan voor de bouw ten behoeve van het hoofdgebouw 50 m² buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor bijgebouwen geldt hier een ontheffingsmogelijkheid van 75 m².

Het plan van reclamant om juist in dit gebied 2 woningen met bijbehorende bijgebouwen te bouwen, wordt dan ook in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. Al in 2005 hebben adviseurs van de eigenaren met de gemeente plannen besproken voor een nieuwe inrichting van het perceel. Die plannen bestonden altijd uit de toevoeging van een aantal vrijstaande woningen. De gemeente heeft altijd consequent gereageerd dat een invulling met woningbouw hier niet wenselijk is. Binnen het nieuwe bestemmingsplan is op het perceel 1 bedrijfswoning toegestaan, binnen het bouwvlak van de bestemming Horeca.

Reactie:

Verzoek om de arcering van "waterstaat-waterkering" te laten lopen tot het bestemmingsvlak "Horeca". Verzoek om bij de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" behorende voorzieningen als groen, tuinen, erven, paden, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en speelvoorzieningen toe te staan ook als die gelegen zijn binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering"..

Beantwoording:

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is een directe afgeleide van de zone die het Waterschap Veluwe hanteert rondom primaire waterkeringen. Deze zone is van groot belang voor de instandhouding van de waterkering en daarom zal de dubbelbestemming niet worden verlegd. Het is echter niet zo dat binnen deze zone niets meer kan. Zeker voorzieningen als groen, erven, tuin, verkeer- en verblijfsvoorzieningen zijn goed mogelijk. Waar men echter grond gaat verzetten (bijvoorbeeld voor water of een schuur met fundering in de grond) is wel een aanlegvergunning nodig. Ook de keur van het waterschap zal dan van toepassing zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijzen

Zienswijze 3 leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 41 wordt verlaagd naar 8 meter;
- de woning van reclamant krijgt de bestemming "Wonen".

Zienswijze 4 leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- het perceel van reclamant krijgt de aanduiding "detailhandel toegestaan";
- de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 41 wordt verlaagd naar 8 meter.

Zienswijze 3 en 4 leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- ten aanzien van het perceel Rijksstraatweg 41 wordt in de regels van het bestemmingsplan in artikel 8.1, lid g de volgende tekst opgenomen:
"g. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wooneenheden, uitsluitend op de verdieping;"

De overige artikelliden worden vernummerd: g wordt h; h wordt i en i wordt j.

Artikel 8.2, lid a wordt als volgt gewijzigd:

- “3. het aantal bedrijfswoningen mag maximaal één bedragen. Ter plaatse van de aanduiding “wonen” is geen bedrijfswoning toegestaan;
5. het maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding “wonen” bedraagt 2.”

Op de plankaart krijgt het betreffende bouwvlak de aanduiding (w) “wonen”. De aanduiding I2I wordt van het perceel verwijderd.

Het perceel Rijksstraatweg 41 is gelegen in een gebied met verschillende functies. De functie “wonen” wordt op diverse locaties binnen het dorp Wilp gecombineerd met bedrijvigheid met een geringe milieubelasting. Ook op het naastgelegen perceel van reclamant van zienswijze 4 zal functiemenging op zijn verzoek mogelijk worden gemaakt (detailhandel op de begane grond). Het perceel van reclamant van zienswijze 3 krijgt op zijn verzoek de bestemming “Wonen” terwijl aanpandig een supermarkt is gevestigd. Op deze manier worden de mogelijkheden geboden voor de – vanuit ruimtelijke oogpunt – gewenste functiemenging in dit gebied. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor functiemenging zijn in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Voor het overige leiden de ingediende zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.