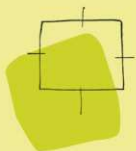


Bestemmingsplan Hofstraatbuurt Wilp



gemeente voorst

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hofstraatbuurt Wilp

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting

Planregels

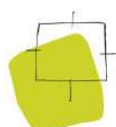
Verbeelding

NL.IMRO.0285.8102.VS00

Vastgesteld op 28 juni 2010

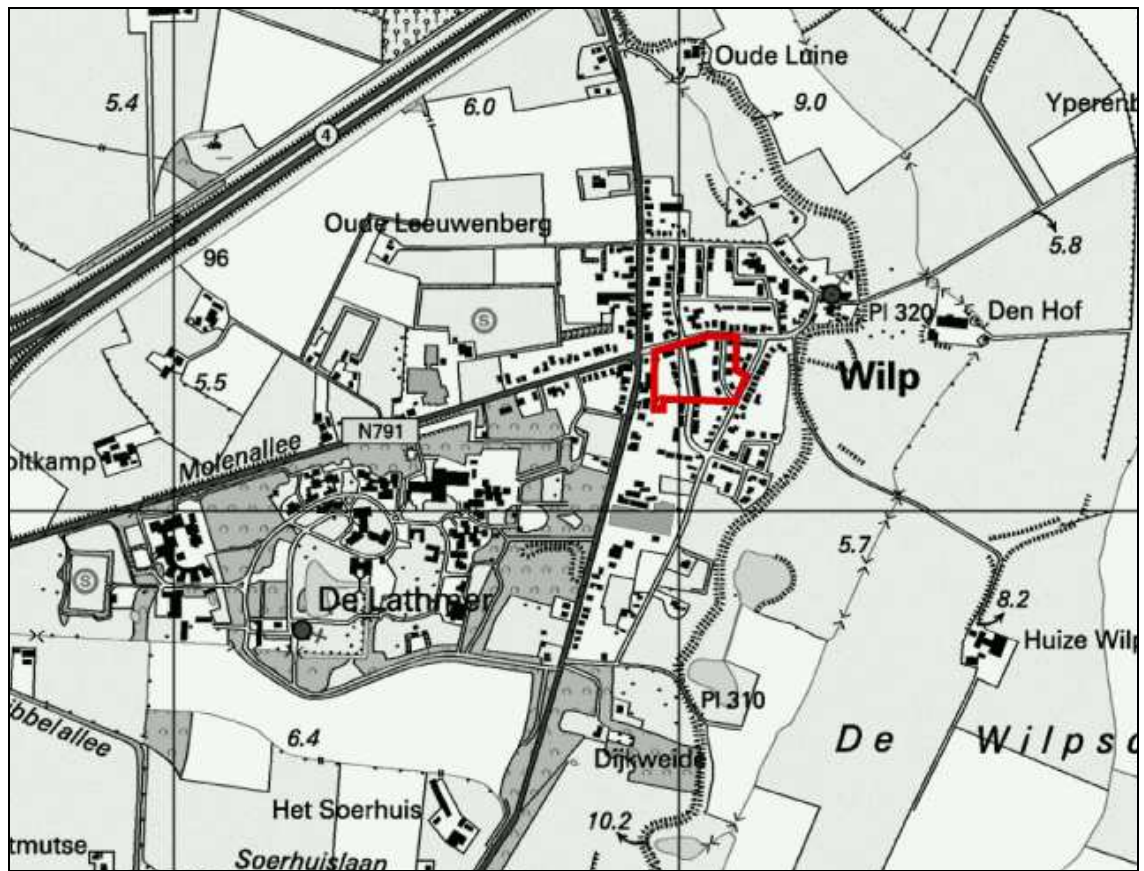
28 juni 2010

Projectnummer 254.00.02.43.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
1.3	Het plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Uitgangspunten voor het plan	11
3	De bestaande situatie	13
3.1	Cultuurhistorie	13
3.2	De ruimtelijke situatie	13
3.3	Landschap	13
3.4	De aanwezige functies	14
4	Beleidskader	15
5	Planopzet	17
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp	17
5.2	Toets aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden	19
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Inleiding	21
6.2	Milieu-onderzoeken	21
6.3	Economische uitvoerbaarheid	22
7	Juridische planopzet	23
7.1	Inleiding	23
7.2	Planregels	23
7.3	Bestemmingen	24
7.4	Flexibiliteit in het bestemmingsplan	27
8	Overleg en inspraak	29
8.1	Overleg	29
8.2	Zienswijzen	29

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het verzoek tot herontwikkeling van locatie De Smidse te Wilp door Woningstichting Goed Wonen te Twello, vormt de aanleiding van dit bestemmingsplan. Deze herstructurering bestaat uit de sloop van 36 woningen en de nieuwbouw van 54 woningen. Twee bestaande woningen aan de Dorpsstraat in het plangebied blijven gehandhaafd.

1.2

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Wilp', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 juni 1976.

Dit bestemmingsplan wordt nu vervangen door het voorliggende bestemmingsplan 'Hofstraatbuurt Wilp'.

1.3

Het plangebied

Het plangebied beslaat een deel van de Hofstraatbuurt. In het noorden vormt de Dorpsstraat de begrenzing. De bebouwing aan de Nieuweweg vormt de oostelijke grens. De kruising van de Nieuweweg en de Binnenweg en het verlengde hiervan in westelijke richting vormt de zuidelijke grens. De westelijke grens wordt gevormd door het plangebied van De Smidse aan de Rijksstraatweg en de in het verlengde hiervan liggende percelen. Op hiernavolgende kaart wordt het plangebied weergegeven.



Planbegrenzing Hofstraatbuurt

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Hofstraatbuurt Wilp' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 2: de uitgangspunten voor het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3: een beschrijving van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 4: een beschrijving van het relevante beleidskader;
- hoofdstuk 5: een beschrijving van de planopzet met zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie;
- hoofdstuk 6: een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan, zowel wat betreft milieu en onderzoek, als in economische zin;
- hoofdstuk 7: een beschrijving van de juridische planopzet waarin de bestemmingen worden toegelicht;
- hoofdstuk 8: een beschrijving van de resultaten van overleg en inspraak.

Tevens bevat deze toelichting twee bijlagen. Bijlage A geeft het beleidskader aan en Bijlage B betreft een uiteenzetting van de uitvoerbaarheidsaspecten.

Uitgangspunten voor het plan



Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Hofstraatbuurt Wilp' is de ontwikkeling van 54 nieuwe woningen in een nieuwe stedenbouwkundige structuur voor het gebied.

De bestaande situatie



3.1

Cultuurhistorie

Wilp is het oudste dorp binnen de gemeente Voorst. Het is van oorsprong een middeleeuwse dijkdorp. Met de verharding van de Rijksstraatweg in de 19^e eeuw neemt de bebouwing langs deze weg sterk toe. Lange tijd is het plangebied in gebruik geweest als bouwland. In 1920 is onder andere de Nieuweweg aangelegd ten behoeve van de woningbouw. Na de oorlog groeit het dorp opnieuw sterk, waarbij de open gebieden tussen de bebouwingslinten worden opgevuld met kleinschalige woonbuurten, waaronder de Hofstraatbuurt. Het gebied is daarmee de eerste planmatige uitbreiding van het dorp Wilp.

3.2

De ruimtelijke situatie

De Hofstraatbuurt is gelegen ten oosten van de Rijksstraatweg en ten zuiden van de Dorpsstraat, een historisch bebouwingslint. De woningbouw heeft een tuindorp-achtige ruime opzet en uitstraling. De bebouwing is er gevarieerd met (half) vrijstaande en rijtjeswoningen. De woningen zijn naar de huidige maatstaven klein, terwijl de achtertuinen zeer diep zijn. Het gebied kent momenteel een dichtheid van circa 27 woningen per hectare, voornamelijk rijwoningen aan de Hofstraat en twee-onder-een-kapwoningen aan de Nieuweweg en Dorpsstraat.

De openbare ruimte is ruim en verzorgd. Met name de Hofstraat valt op door de groene plantsoenen die langs de weg lopen. De Nieuweweg mist deze groengebieden en heeft een meer stenig karakter. De woningen hier zijn architectonisch wel meer gedetailleerd dan die aan de Hofstraat.

Beide wegen vormen verbindingen tussen de Dorpsstraat en de Binnenweg. Ze hebben geen doorgaand karakter, alhoewel de Hofstraat wel wordt gebruikt door doorgaand verkeer vanaf de Dijkweideweg richting de Rijksstraatweg.

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 bebou-

wing, microreliëf en verspreid voorkomende landschapslementen (hagen, houtwallen, kaden en dijken).

Het dorp Wilp, inclusief de Hofstraatbuurt, ligt op een voormalige stroomrug van de IJssel. Dit is een relatief hoog gelegen gebied waarop de dorpen en wegen zijn aangelegd. Vanuit de buurt is er zicht op het hoog opgaande groen van landgoed De Lathmer.

3.4

De aanwezige functies

In de Hofstraatbuurt zijn alleen woningen aanwezig. Er staan 38 bereikbare huurwoningen.

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

- 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.
- In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst is voor Wilp een woningbouwprogramma van 230 woningen voorzien tot 2030, waarvan circa 140 woningen tot 2015. Van deze 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, de locatie Kruitbos en de locatie van het glastuinbouwbedrijf;
- Inzet voor het woningbouwprogramma is: 40% bereikbare, 35% middeldure en 25% dure woningen. Deze aantallen gelden voor het gehele programma binnen de gemeente en niet per project of complex;
- In de Dorpsvisie Wilp worden voor de inbreidingslocatie 'Hofstraat' als randvoorwaarden genoemd:
 - gezien de ligging in de bebouwingstypologie compact wordt uitgegaan van een maximale woningdichtheid van 25 woningen per ha;
 - de buurt is waardevol vanuit cultuurhistorisch, historisch-stedenbouwkundig en historisch-bouwkundig oogpunt. Onderzoek zal moeten uitwijzen of behoud, dan wel sloop en nieuwbouw mogelijk is. Het gemeentebestuur heeft inmiddels gekozen voor de optie sloop en nieuwbouw. Daarbij wordt gevraagd rekening te houden met de volgende randvoorwaarden:
 - vormgeving en detaillering van woningen verwijst naar voormalige woningtypen;
 - er wordt gebouwd in een strakke rooilijn;
 - verzorgen en vorm geven aansluiting met plan De Smidse;
 - parkeren op eigen erf en in de openbare ruimte;
 - minimaal 3% van het voor wonen bedoelde oppervlak (woningen en bijbehorende tuinen en erven) wordt ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen;
 - voor het overige gelden de gebiedsgerichte criteria voor 'Wilp-naoorlogse woongebieden' uit de Welstandsnota Voorst.

5.1

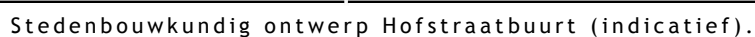
Stedenbouwkundig ontwerp

Omdat de huidige woningen zijn verouderd en niet meer voldoen aan de huidige eisen van de tijd heeft Woningstichting Goed Wonen het voornemen om in het gebied 38 woningen te slopen en te vervangen door 54 nieuwe woningen. Aan de Dorpsstraat worden twee bestaande woningen gehandhaafd. Hierdoor kan Woningstichting Goed Wonen haar bezit vernieuwen en komt er middels een verdichting een grotere variatie aan huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen.

Het plangebied ligt tussen de Binnenweg en de Rijksstraatweg en wordt in noordelijke richting begrensd door de Dorpsstraat. Bij de herverkaveling van dit stedenbouwkundig/landschappelijke plangebied, is gekozen om de oorspronkelijke structuur zoveel mogelijk recht te doen. De gefragmenteerde bebouwing die de Dorpsstraat kenmerkt, is binnen het plangebied door middel van individuele verkaveling van deels vrijstaande en deels twee-onder-één-kappers als het ware hersteld. Door deze woningen een geheel eigen en vooral afwisselend beeld te geven, kan het beeld van de Dorpsstraat versterkt worden. Ook de ingepaste bebouwing langs de Rijksstraatweg en Binnenweg zijn qua volume en schaal afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing.

Het gebied dat zodoende achter de Dorpsstraat en tussen Binnenweg en Rijksstraatweg is gelegen, krijgt een geheel eigen dorpskarakter. Met een verwijzing naar het principe van het tuindorpkarakter heeft het buurtje vorm gekregen. Gericht op dit principe krijgen de woningen een dakgoothoogte op circa 3,50 m aan de straatzijde en bij voorkeur ook naar de tuinzijde. Het tuindorpkarakter zal versterkt worden door op gepaste wijze enkele dwarskappen en kapellen toe te passen. Het openbare gebied kenmerkt zich door hagen met bomen en een zo rustig mogelijk straatbeeld. Binnen het plangebied is ook ruimte gevonden om een “groen” pleintje te realiseren, kenmerkend voor tuindorpen. Bomen met gras zijn hier beeldbepalend. In het plan is tevens voorzien in een speelterreintje, die vanuit sociale veiligheid in het zicht ligt.

Het buurtje kent een ontsluiting op de Dorpsstraat en Binnenweg. Op deze punten is er voor gekozen om de buurt een gezicht te geven door een bouwblok naar deze wegen te richten. Daarnaast is het aantrekkelijk om het bouwblok gelegen in / aan het ‘groene’ plein ook een eigen accent mee te geven waardoor deze plek meer karakter krijgt.



5.2

Toets aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de Dorpsvisie Wilp wordt de herstructurering van de Hofstraatbuurt genoemd als één van de nieuwe ontwikkelingen in de komende jaren. Ten behoeve van deze ontwikkelingen wordt een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven.

Hieronder zijn de randvoorwaarden verwoord met daarbij de toets ten aanzien van de in dit plan voorgestane ontwikkeling. Bij (negatieve) afwijkingen van deze randvoorwaarden, wordt uitgelegd waarom sprake is van een afwijking.

Het betreft de volgende randvoorwaarden:

- *gezien de ligging in de bebouwingstypologie compact wordt uitgegaan van een maximale woningdichtheid van 25 woningen per ha;*

Met het toestaan van 54 woningen is er sprake van een woningdichtheid van 27 woningen per hectare. Dat is gelijk aan de bestaande woningdichtheid. In de Dorpsvisie Wilp is het incidenteel mogelijk om tot 30 woningen per hectare te bouwen indien een bijzondere opgave hier om vraagt. Deze bijzondere opgave is hierin gelegen dat zowel voldoende bereikbare woningen dienen te worden gebouwd (voor de zittende bewoners) als dat er de ambitie is meer gevarieerd te bouwen en daarmee ook middeldure en dure woningen te introduceren. Daarmee ontstaat er in de buurt en in het dorp meer variatie in de woningvoorraad. Om aan beide doelen recht te doen is een groter programma nodig dan de bestaande 40 (bereikbare) woningen. Het overschrijden van de maximale woningdichtheid met twee woningen per hectare wordt daarbij acceptabel gevonden gezien de bijzondere opgave.

- *de buurt is waardevol vanuit cultuurhistorisch, historisch-stedenbouwkundig en historisch-bouwkundig oogpunt. Onderzoek zal moeten uitwijzen of behoud, dan wel sloop en nieuwbouw mogelijk is (er is inmiddels gekozen voor de laatste optie) In het geval er sprake is van sloop en nieuwbouw, gelden de volgende randvoorwaarden:*

- *vormgeving en detaillering van woningen verwijst naar voormalige woningtypen.*

Het ontwerp van de woningen is daarop afgestemd. Hieronder staan enkele schetsmodellen die maatgevend zullen zijn voor de nieuwe woonbuurt;



- *er wordt gebouwd in een strakke rooilijn.*
In het indicatieve stedenbouwkundige ontwerp is goed te zien dat hiervan sprake is. Te zien is een rationele verkaveling met de woningen strak in de rooilijn. Dit refereert aan de voormalige stedenbouwkundige structuur;
- *verzorgen en vormgeven aansluiting met plan De Smidse.*
In het stedenbouwkundig ontwerp is te zien dat het plan in samenhang met de locatie De Smidse is ontworpen. Met de locatie is een relatie gelegd met een verbinding voor langzaam verkeer. Aan de zuidzijde is aangesloten bij de ruime twee-onder-een-kapwoning op locatie De Smidse door de bouw van een zelfde type woningen. Door deze ruimere en groene kavels is ook de overgang naar de grote tuinen van de percelen langs de Rijksstraatweg meer geleidelijk gemaakt;
- *parkeren op eigen erf en in de openbare ruimte.*
Hier is aan voldaan. De vrijstaande en half-vrijstaande woningen beschikken over parkeerruimte op eigen erf. Dit geldt ook voor enkele hoekwoningen. Verder zijn de parkeervoorzieningen geconcentreerd langs de straten in de nieuwe woonbuurt;
- *minimaal 3% van het voor wonen bedoelde oppervlak (woningen en bijbehorende tuinen en erven) wordt ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen.*
Bijna 10% van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. Hierin is ook ruimte voor speelvoorzieningen. Daarmee is voldoende ruimte voor speelvoorzieningen in het plan aanwezig. Een specifieke speelplek zal ook worden ingericht;
- *de gebiedsgerichte criteria voor 'Wilp-naoorlogse woongebieden' uit de Welstandsnota Voorst.*
Het nieuwe ontwerp voor de woonbuurt wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Daarmee is de toetsing aan de welstandsnota of aan eventueel nieuw gestelde beeldkwaliteitsbepalingen gewaarborgd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Inleiding

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

6.2

Milieu-onderzoeken

Ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig de uitvoerbaarheid te toetsen aan een aantal milieuaspecten en archeologie en water. Voor een meer uitgebreide beschrijving van deze verschillende milieuaspecten en -onderzoeken wordt verwezen naar Bijlage B. In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van dit onderzoek ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen.

Uitvoerbaarheidsthema	Locatie Herstructurering Hofstraatbuurt
Archeologie	Bureau BAAC, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, rapportnummer: V-09.0185 (november 2009). Vervolgonderzoek in de vorm van een karterend bodemonderzoek volgens methode E1 wordt aanbevolen. Verder wordt voorlopig geadviseerd de bestaande woningen niet dieper te slopen dan het huidige maaiveld. In het selectiebesluit van de gemeente Voorst (3 november 2009) wordt aangegeven dat er geen noodzaak tot streven naar behoud in de huidige staat is. Wel is een inventariserend onderzoek verplicht (IVO-Protocol 2). Hiervoor is een programma van eisen opgesteld.
Bodem	Bureau Tauw, Verkennend Bodemonderzoek, rapportnummer: 4643806 (14 juli 2009). Conclusie is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Zuidwestelijk perceel wordt onderzocht op het moment dat sloop van de woningen hier plaatsvindt.
Externe veiligheid	Bureau Tauw, Quicksan externe veiligheid Hofstraatbuurt, kenmerk N002-4643806MTU-evp-V02-NL (10 juli 2009). Geen belemmeringen.
Geluid	Bureau Tauw, Akoestisch onderzoek Hofstraatbuurt te Wilp, projectnummer 4643806 (30 juli 2009). Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden ten aanzien van wegen met een wettelijke geluidzone (Rijksstraatweg en Molenallee).

Lucht	Geen onderzoek noodzakelijk, geen restricties.
Milieuzonering	Bureau Tauw, Bedrijven en milieuzonering Hofstraatbuurt te Wilp, projectnummer 4643806 (17 juli 2009). Akkerbouw en fruitteelt bedrijf J.G.J. Diks wordt in de toekomst vervangen door woningbouw en levert daarom geen knelpunt op. Verder geen andere knelpunten ten aanzien van milieuzonering.
Natuur/ecologie	Bureau Tauw, Toetsing beschermde natuurwaarden Dorpsstraat te Wilp, locatie Hofstraatbuurt, kenmerk N003-4643806BKR-evp-V02-NL (10 juli 2009). Nader onderzoek noodzakelijk ten aanzien van vleermuizen.
Water	Bureau Tauw, Watertoetsdocument nieuwbouw 54 woningen te Wilp, projectnummer 4643806 (14 juli 2009). Onderzoek wijst uit dat infiltratie van hemelwater in de bodem redelijk goed mogelijk is. Ten aanzien van de grondwaterstand zijn geen problemen te verwachten.

De resultaten van de onderzoeken tonen aan dat, met uitzondering van het thema archeologie, er geen restricties aanwezig zijn voor de woningbouw Hofstraatbuurt.

Ten behoeve van de archeologische waarden wordt op het betreffende gebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gelegd. Daarmee geldt een bouwverbod tot het moment dat het archeologisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn genomen.

6.3

Economische uitvoerbaarheid

Planschade

Ten aanzien van planschade is door PurpleBlue een risicoanalyse uitgevoerd (concept, projectnummer 4643806, 7 juli 2009). Hierin wordt geconcludeerd dat als gevolg van de (voorgenomen) herziening van de vigerende planologie die het bouwplan mogelijk zal gaan maken, geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn.

Grondexploitatie

Bij de uitvoering van dit project is de gemeente gedeeltelijk financieel betrokken voor zover het de infrastructuur betreft. Met de ontwikkelaar (Woningstichting Goed Wonen) is een overeenkomst gesloten over de te verhalen kosten. Hiermee is het verhaal van kosten verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Juridische planopzet



7.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de opbouw van de planregels nader toegelicht. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de regels ten aanzien van de in het plan neergelegde bestemmingen.

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 het bestemmingsplan 'Hofstraatbuurt Wilp' komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen.
- Verkeer - Verblijfsgebied.
- Wonen.
- Woongebied.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiks-

regels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunningen wijzigingsbevoegdheid.

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, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

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.

Overige regels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.3

Bestemmingen

Groen

Het structurele groen in de nieuwe buurt heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Dit structurele groen moet nog gerealiseerd worden.

Binnen de als 'Groen' aangewezen gebieden staat de groene inrichting voorop, ook voor de langere termijn. Wegen of parkeerplaatsen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer worden er niet toegestaan. Andere verblijfsfuncties of paden en wegen voor langzaam verkeer zijn wel mogelijk.

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

Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming vallen alle niet doorgaande wegen en verblijfsruimten (zoals parkeerterreinen). De wegen en parkeerterreinen vallen binnen deze bestemming. Ook groen- en speelvoorzieningen, alsmede voet- en fietspaden zijn in principe binnen deze bestemming mogelijk.

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

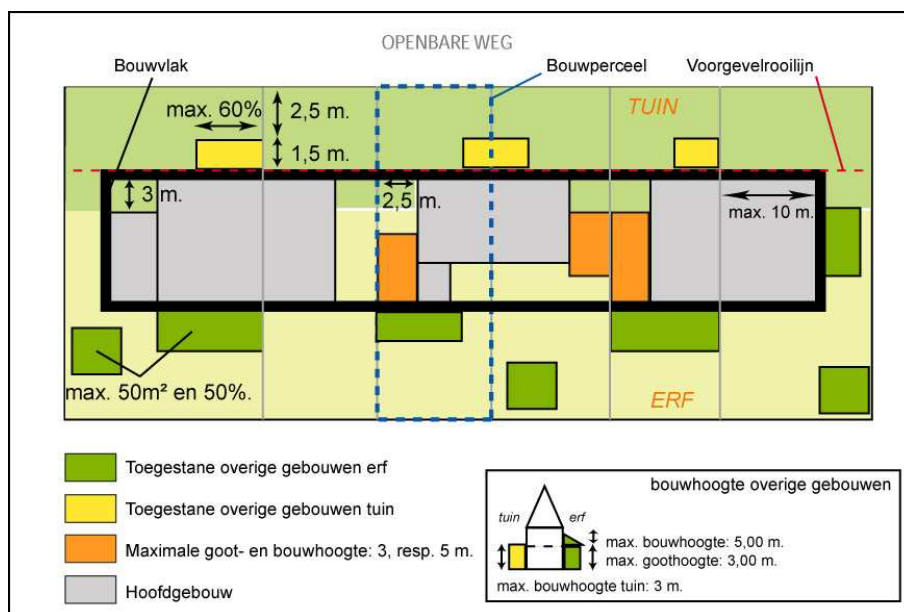
Algemeen

De te behouden twee woningen (aan de Dorpsstraat), de twee tijdelijk nog te handhaven woningen (aan de Nieuweweg) en de nieuwe vrijstaande woningen vallen binnen de bestemming 'Wonen'. Het aantal nieuw te bouwen woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven.

Een bouwvlak geeft aan waar het hoofdgebouw mag staan. Binnen een bouwvlak is bepaald hoeveel woningen er kunnen staan. Voor de tijdelijk te handhaven woningen aan de Nieuweweg is een wro-wijzigingszone opgenomen. Deze wijziging maakt het mogelijk de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van de bouw van vier nieuwe woningen.

Hoofdgebouw

Bouwen binnen deze bestemming is gebonden aan een aantal bouwregels. Standaard is het hoofdgebouw op de plankaart aangegeven door een bouwvlak. Dit bouwvlak kent een maximale diepte die afhankelijk is van het type woning. Bij aaneengebouwde woningen is het bouwvlak 10 m diep, bij half-vrijstaande woningen 12 m en bij vrijstaande woningen 15 m. Verder dienen hoofdgebouwen minimaal 2,5 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te houden.



Kaart: Toegestane overige gebouwen aan en bij het hoofdgebouw.

Overige gebouwen

De zij- en achtergevel zijn de minst zichtbare gevels van een woning. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid hier aan- en uitbouwen te realiseren. Aan de achtergevel wordt een uitbreiding toegestaan over de volle breedte van de achtergevel. Uitbreiding aan zijgevels die grenzen aan de openbare weg dienen 3 m uit de voorgevelrooilijn te blijven en 2,5 m van de zijdelingse perceelsgrens. Waar de zijgevel niet grenst aan de openbare weg vervalt de af-

standseis ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De diepte van de aan- of uitbouw aan de achtergevel is vrij, maar in totaal mag het bebouwde oppervlak van aan-, uit- en (vrijstaande) bijgebouwen op het te bebouwen erf niet meer bedragen dan 50 m² tot een maximum van 50% van de oppervlakte van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 5 m.

De voorgevel is een gevel die vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Deze zichtbaarheid maakt dat met eventuele uitbreidingen zorgvuldig moet worden omgegaan. Voorkomen moet worden dat een onrustig gevelbeeld ontstaat of dat een karakteristieke rooilijn wordt doorbroken. Uitbreidingen aan de voorgevel zijn dan ook aan meer stringente voorwaarden 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.

Beroep en bedrijf aan huis

Het is mogelijk om een beroep of bedrijf aan huis te starten in een woning tot een maximum oppervlak van 50 m², mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van extra belemmeringen voor omliggende functies;
- er is geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er dient in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien;
- er is geen sprake van detailhandel;
- het beroep en het bedrijf uitsluitend door de bewoner dient te worden uitgeoefend;
- de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan indien het betreft een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast mag de woning gedeeltelijk worden gebruikt 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 verkrijgen van een ontheffing van de regels noodzakelijk.

Woongebied

Voor de herontwikkeling van de Hofstraatbuurt is voor de projectmatige bouw van Woningstichting Goed Wonen gebruikgemaakt van de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming maakt het mogelijk een nieuwe woonbuurt te realiseren inclusief straten, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen en eventuele

waterpartijen. De bestemming geeft meer flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke stedenbouwkundige inrichting. Wel is per bestemming aangegeven het aantal te bouwen woningen en de bijbehorende goot- en bouwhoogte.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de archeologische waarden in de grond. Zolang archeologisch onderzoek niet heeft plaatsgevonden, geldt voor de betreffende locatie een bouwverbod.

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 flexibiliteitbevoegdheden (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 verlenen van ontheffing, het wijzigen van het plan of het uitwerken van een plan.

Ontheffing

Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid ontheffing te verlenen van een in het plan opgenomen regeling. Het is mogelijk van geval tot geval ruimtelijk relevante voorwaarden te stellen en belangen nader af te wegen. Ontheffing mag alleen op relatief ondergeschikte afwijkingen betrekking hebben en mag niet tot een bestemmingswijziging leiden.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende ontheffingen opgenomen:

- bestemming 'Wonen' en bestemming 'Woongebied': ten behoeve van de vestiging van aan huis verbonden beroepen die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten staan of bedrijven genoemd in categorie 2 die, al dan niet onder te stellen voorwaarden, gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in de categorie 1;
- algemene ontheffingsregels ten aanzien van onder meer het niet meer dan 10% afwijken van maten, afmetingen en percentages, het gebruik van de woning en overige gebouwen voor mantelzorg, het plaatsen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen tot een inhoud van 75m³ en het aanpassen van het beloop of profiel van wegen indien de verkeersveiligheid of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

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 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Met de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of indien deze waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Een andere wijzigingsbevoegdheid betreft het gebied aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied' waarin de bouw van vier woningen is toegestaan. Daarbij is het de bedoeling dat de bestaande woningen aan de Nieuweweg worden vervangen door drie rijwoningen. Een andere vrijstaande woning is dan voorzien op het terrein grenzend aan de Binnenweg.

Overleg en inspraak



8.1

Overleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan (in het kader van artikel 3.1.1. Bro) is het ontwerpbestemmingsplan gestuurd naar de provincie Gelderland, het Waterschap Veluwe en de VROM-Inspectie. Van deze instanties is geen reactie ontvangen.

8.2

Zienswijzen

Van 11 maart 2010 tot en met 21 april 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraatbuurt Wilp' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 1 april 2010 een inloopavond georganiseerd in het Dorps-huis te Wilp. In deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn besproken in de zienswijzennotitie (zie bijlage C). De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het plan:

- de woning aan de Nieuweweg 9 en de aangelegen woning worden bestemd naar de bestaande situatie. Wel wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woongebied' ten behoeve van de bouw van vier woningen;
- in de toelichting wordt het afwijken van de voorgestane maximale woningdichtheid van 25 woningen per hectare nader toegelicht.

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 de Hofstraatbuurt.

1. Nationaal beleid

Nota Ruimte

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.

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.

Nationale landschappen

Wilp valt binnen 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 (unieke landschappelijke kenmerken) 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.

Dit betekent dat zorgvuldigheid gepast is ten aanzien van onder meer nieuwe woningbouw. Gemeenten kunnen bouwen ten aanzien van hun lokale behoeften. Voor Voorst zijn hiervoor afspraken gemaakt in het kader van de regio Stedendriehoek die nader zijn uitgewerkt in de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030.

Natuurbeschermingswet

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om

de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

De uiterwaarden van de IJssel en de Veluwe zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, namelijk Uiterwaarden IJssel, ligt op circa 1,1 km afstand van Wilp.

2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Het Streekplan van de provincie Gelderland dateert uit juni 2005. Het overgangsrecht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening regelt dat het huidige streekplan van rechtswege een structuurvisie wordt.

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 Voorst, 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.

Belvoir en Belvoir2

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

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

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

Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

De Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (vastgesteld op 31 januari 2005) staat aan de basis van dit bestemmingsplan. Er wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Voor de Hofstraatbuurt 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 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.

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 instandhouden 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.

Dorpsvisie Wilp

In de Dorpsvisie Wilp is het ruimtelijke programma voor Wilp uit de Ruimtelijke Toekomstvisie nader uitgewerkt. Dit betekent dat concreet een aantal locaties zijn aangewezen voor nieuwbouw. Als één van deze locaties wordt de herontwikkeling van de Hofstraatbuurt genoemd. Hierin worden als randvoorwaarden genoemd:

- gezien de ligging in de bebouwingstypologie compact wordt uitgegaan van een maximale woningdichtheid van 25 woningen per ha;
- de buurt is waardevol vanuit cultuurhistorisch, historisch-stedenbouwkundig en historisch-bouwkundig oogpunt. Onderzoek zal moeten uitwijzen of behoud, dan wel sloop en nieuwbouw mogelijk is. In het geval er sprake is van sloop en nieuwbouw, gelden de volgende randvoorwaarden:
 - vormgeving en detaillering van woningen verwijst naar voormalige woningtypen;
 - er wordt gebouwd in een strakke rooilijn;
 - verzorgen en vorm geven aansluiting met plan De Smidse;
 - parkeren op eigen erf en in de openbare ruimte;
 - minimaal 3% van het voor wonen bedoelde oppervlak (woningen en bijbehorende tuinen en erven) wordt ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen;
 - voor het overige gelden de gebiedsgerichte criteria voor 'Wilp-naoorlogse woongebieden' uit de Welstandsnota Voorst.

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. De Hofstraatbuurt valt hier onder de Naoorlogse woongebieden. Hier wordt de herontwikkeling van de Hofstraatbuurt al in genoemd.

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 gecombineerd.

Situatie Hofstraatbuurt

Bureau Tauw heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 4643806 (14 juli 2009)) met uitzondering van het zuidwestelijke perceel.

Hierin wordt geconcludeerd dat op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. Deze gemeten concentraties zijn echter dusdanig verhoogd dat geen risico's voor de mens of het milieu zijn te verwachten.

Uit de resultaten blijkt dat ongeacht de aanwezige bijmenging maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de bodem aanwezig zijn. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van de grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor het herontwikkelen van de locatie. Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt bodemonderzoek uitgevoerd op het moment dat de bestaande woningen zijn gesloopt.

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 meer door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven 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 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 richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype 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 Hofstraatbuurt

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering heeft het bureau Tauw een notitie opgesteld (projectnummer 4643806, 17 juli 2009).

Alle bedrijven binnen een straal van circa 400 m van het plangebied zijn geïnventariseerd. In alle gevallen is de contour voor geluid het grootst. Aangezien vrijwel alle bedrijven op meer dan 10 m afstand van het plangebied liggen, vormen bedrijven met een richtafstand van 10 m geen belemmering voor de realisatie van het plan. Voor de bedrijven met een richtafstand groter dan 10 m is onderzocht wat de afstand tot het plangebied is en of er woningen van derden op kortere afstand liggen. In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven.

De bedrijvigheid rondom het plangebied levert op basis van een onderzoek naar de milieuhindercirkels naar verwachting geen belemmeringen op voor de woningbouw, behalve het Akkerbouw en fruitteelt bedrijf (bedrijfsgebouwen en kassen met gasverwarming) J.G.J. Diks. Dit bedrijf wordt vervangen door woningbouw in de toekomst en levert daarom geen knelpunt op. Naar verwachting treden er geen belemmeringen op voor de woningbouw.

Naam	Straat	Huisnr.	Grootste richtafstand VNG- publicatie	Afstand tot plangebied (m)	Knelpunt?
Echte bakker Gerrits V.O.F.	Rijksstraatweg	46	30	76	Nee
Metsl- en lijmbedrijf Gero	B. Hurenkampstraat	21	30	153	Nee
Henk Wagenaar b.v.	Binnenweg	126	10	35	Nee
Frapeli	Hofstraat	9	50	89	Nee
Installatiebedrijf W. Kroes Jr.	Rijksstraatweg	32	30	157	Nee
Install. Retail services b.v.	Molenallee	77	30	171	Nee
Garage- en schadebedrijf R.J.W. Ooyman c.v.	Dorpsstraat	3	30	82	Nee
Garage Wilp V.O.F.	Kerkstraat	2	30	189	Nee
AAW Auto Airco Wilp	Molenallee	67	30	165	Nee
Achterkamp campers	Hofstraat	1	30	68	Nee
Handelsonderneming van der Linde	Hofstraat	7	30	83	Nee
J.G.J. Diks*	Rijksstraatweg	51	30	0	Ja
De Boerenhofstee*	Rijksstraatweg	24A	50	>190	Nee
Gymzaal*	Kerkstraat	18	30	>95	Nee

* Bedrijven aanvullend aangeleverd door de gemeente Voorst

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.

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 geluidsbelasting 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 Hofstraatbuurt

Ten behoeve van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen noodzakelijk. Tauw heeft een akoestisch onderzoek opgesteld (projectnummer 4643806, 30 juli 2009).

De geplande woningen liggen ten zuiden van de Dorpsstraat te Wilp. Deze woningen ondervinden mogelijk geluidshinder van de Rijksstraatweg en de Molenallee en de omringende 30 km/uur wegen (Dorpsstraat, Binnenweg, Nieuweweg en Hofstraat).

De Rijksstraatweg (N790) en de Molenallee (N791) zijn wegen met een wettelijke maximumsnelheid van 50 km/uur en een geluidszone waar de nieuwbouwwoningen binnen vallen. Deze geluidszone bedraagt 200 m.

Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden ten gevolge van de Rijksstraatweg (N790) en de Molenallee (N791). De Dorpsstraat, Hofstraat, Nieuweweg en Binnenweg betreffen 30 km/uur wegen zonder wettelijke geluidszone. Wel is ook voor deze straten de maximale geluidbelasting onderzocht. Deze bedraagt achtereenvolgens 52 dB ten gevolge van de Hofstraat, 53 dB ten gevolge van de Dorpsstraat, 52 dB ten gevolge van de Binnenweg en 55 dB ten gevolge van de Nieuweweg. Aan de geluidluwe zijde bedraagt de geluidsbelasting steeds minder dan 48 dB. Gezien de berekende waarden met in een enkel geval maximaal 55 dB bij 30 km/uur wegen met klinkerbestrating, is een redelijk woonklimaat haalbaar. Aangezien sprake is van normale woonstraten, vergelijkbaar met de andere straten in Wilpse woonbuurten, die niet bedoeld zijn voor doorgaand verkeer, wordt dit gezien als passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm) (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wm kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder meer als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 3.6 Wro gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

1. het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
2. de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;

3. het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.m.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 66.667 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

Situatie Hofstraatbuurt

De nieuwbouw op is van een zodanige kleine schaal dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse. Volgens het Besluit Luchtkwaliteit (2007) is dan ook geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

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 meer 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 aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel

te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wm en de Wro afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-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 Hofstraatbuurt

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid heeft het bureau Tauw een Quickscan externe veiligheid Hofstraatbuurt, kenmerk N002-4643806MTU-evp-V02-NL (10 juli 2009) opgesteld.

In dit onderzoek externe veiligheid is geïnventariseerd of er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling voor een locatie aan de Dorpsstraat in Wilp in de gemeente Voorst. Hierbij is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen en aanwezigheid van bedrijven.

Op de risicokaart van de provincie staat niet vermeld dat er gevaarlijke stoffen vervoerd worden in de buurt van het plangebied. De gemeente Voorst heeft geen routes gevaarlijke stoffen vastgesteld. Effecten vanuit vervoer over water, spoor of door buisleidingen spelen op voldoende afstand plaats, aangezien het plangebied buiten de mogelijke invloedsafstand ligt. Op de risicokaart staan geen bedrijven vermeld, die een belemmering geven voor externe veiligheid.

Op basis van deze informatie wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid inpasbaar is.

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.

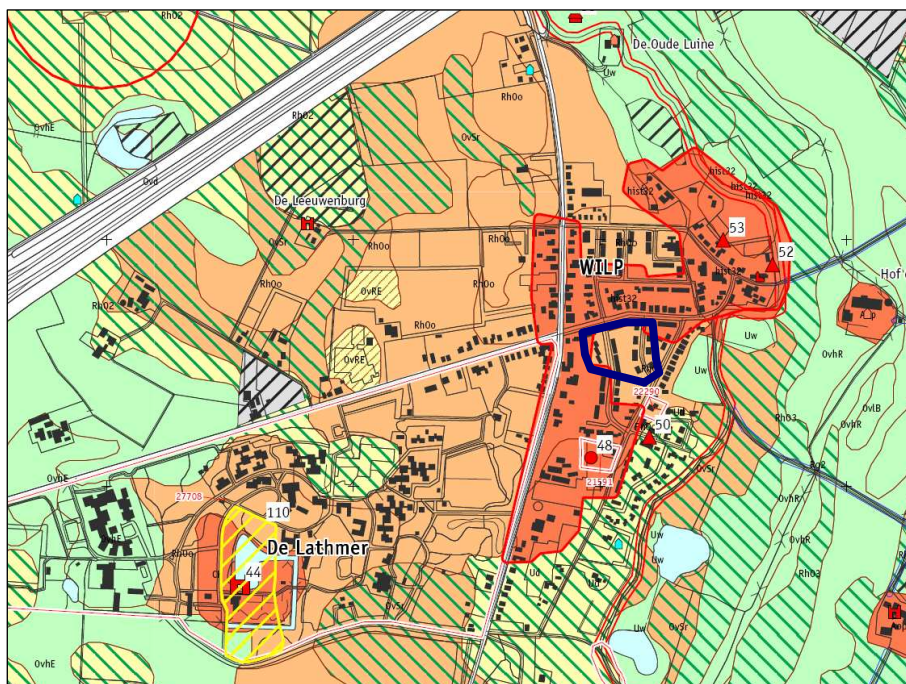
Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (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.

Situatie Hofstraatbuurt

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 het plangebied en omgeving.



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 plaggendeek 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.

In juli 2009 heeft door het bureau BAAC een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (rapportnummer: V-09.0185, november 2009) plaatsgevonden. Tijdens het booronderzoek zijn in alle boringen archeologische indicatoren in een ongestoorde en originele context aangetroffen. Indien archeologische resten verstoord dreigen te worden door de toekomstige graafwerkzaamheden, dan wordt voor het plangebied Hofstraatbuurt voorlopig een karterend booronderzoek volgens methode E1 (Sikb, 2006b) geadviseerd. Het doel van dit karterende booronderzoek zal zijn om een afbakening te krijgen van de exacte omvang van de vindplaats(en) en een datering binnen de te onderzoeken delen van het plangebied. De randvoorwaarden voor dit karterende onderzoek dienen te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA). Tevens wordt voorlopig geadviseerd om de huidige woningen niet dieper te slopen dan het huidige maaiveld, en eventuele funderingen en kelders te laten zitten. Eventuele betonplaten of betonnen vloeren (niet zijnde keldervloeren) mogen worden verwijderd, waarbij niet dieper dan 20 cm onder de platen

wordt gegraven. Er is een voorlopig vervolgonderzoek noodzakelijk in het momenteel onbebouwde en toegankelijke deel (tot aan de ondiepe sloop van de huizen).

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Indien de gemeente toch overgaat naar het laten uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek dient hiervoor een PVE (programma van eisen) te worden opgesteld. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

In het selectiebesluit van de gemeente Voorst (3 november 2009) wordt aangegeven dat er geen noodzaak tot streven naar behoud in de huidige staat is. Wel is een inventariserend onderzoek verplicht (IVO-Protocol 2). Hiervoor is een programma van eisen opgesteld.

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 meer) 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.

De gemeente Voorst heeft te maken met twee Natura 2000-gebieden: de '**Uiterwaarden IJssel**' en de op enige afstand gelegen '**Veluwe**'.

De '**Uiterwaarden IJssel**' omvat 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 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 rivierfonteinkruid. 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 reuzenstern 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.

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 1.400 ha stuifzand op de Veluwe. Bij Kootwijk is één van de grootste actieve stuifzandgebieden van Europa. Plaatselijk komen in de heiden natte (o.m. Leemputten bij Staverden) of droge (o.m. Harskamp) heischrale graslanden, jeneverbesstruwelen, vennen, natte heide en hoogveenkernen (Mosterveen) 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.

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 Hofstraatbuurt

In juli 2009 heeft het bureau Tauw een toetsing aan de beschermde natuurwaarden uitgevoerd (kenmerk N003-4643806BKR-evp-V02-NL).

Met betrekking tot de soortenbescherming vormen vleermuizen en vogels een aandachtspunt.

Toetsing van de beoogde ingreep aan mogelijk aanwezige vleermuizen laat zien dat voor vleermuizen een negatief effect mogelijk is. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nadere onderzoek is mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Sloop van gebouwen en verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden. Door het tijdig uitvoeren van dergelijke werk-

zaamheden hoeft het broedseizoen geen vertraging op te leveren. Door het onaantrekkelijk maken en houden van het plangebied kan tevens eventuele (nieuw)vestiging van broedende vogels voorkomen worden.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt aangegeven dat gezien het karakter en omvang van de ingreep en de afstand (circa 1,1 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Uiterwaarden IJssel), effecten op Natura 2000-gebieden niet worden verwacht.

Op circa 300 m van de planlocatie is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Ten aanzien van effecten op de EHS wordt, gezien de aard en omvang van de voornemens en het feit dat het plangebied midden in stedelijk gebied ligt, verwacht dat aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken (de kernkwaliteiten) niet aan de orde zal zijn. Hier komt nog bij dat de ontwikkelingen niet binnen de EHS zelf plaatsvinden. Negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken worden niet verwacht.

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 Hofstraatbuurt

Tauw heeft ten behoeve van het watertoetstraject een geohydrologisch onderzoek en waterstructuurplan opgesteld (projectnummer 4643806, 14 juli 2009).

Uit resultaten van het geohydrologisch onderzoek volgt dat infiltratie van hemelwater in de bodem redelijk goed mogelijk is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zit voldoende laag om zowel bovengrondse als ondergrondse infiltratievoorzieningen toe te passen. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat de bodem lokaal siltig/kleiig is. Door zandcunetten toe te passen onder de verharding en infiltratiezand te gebruiken rondom de infiltratievoorzieningen kan de invloed van deze slecht doorlatende lagen teniet gedaan worden.

Voor de nieuwbouwlocatie wordt voor de riolering gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel, waarbij het vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Dorpsstraat. Voor de berging en afvoer van hemelwater is gekozen voor een combinatie van infiltratieriolen en -kratten.

Aan de hand van de regenduurlijn-methode is de waterberging in het systeem gecontroleerd.

Op basis van de gemeten bodemdoorlatendheid is een gering effect op de grondwaterstand te verwachten. Aangezien deze grondwaterstand voldoende diep zit, zullen er naar verwachting geen problemen optreden.

Het verdient de aanbeveling om verdere dimensionering en hoogteligging van de rioolstelsels en infiltratievoorzieningen in een aanvullend waterhuishoudings- of rioleringsplan nader te detailleren.

Overleg waterschap

Dit bestemmingsplan zal in het kader van het overleg met de overlegpartners ook naar Waterschap Veluwe worden gestuurd. Mocht dit leiden tot opmerkingen, dan worden deze hier verwerkt.

BIJLAGE C. ZIENSWIJZENNOTITIE