

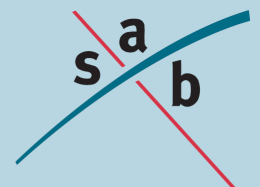
Ruimtelijke onderbouwing

# Kampen, Meeuwenplein 4, uitbreiding stadsboerderij

Gemeente Kampen

Datum: 6 december 2011

Projectnummer: 110737





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Ligging projectgebied	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>6</b>
2.1	Algemeen	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Beleidskader	13
2.4	Milieutechnische toelaatbaarheid	16
2.5	Water	21
2.6	Ecologie	22
2.7	Cultuurhistorie en archeologie	23
2.8	Verkeerskundige aspecten	27
<b>3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
3.1	Economische uitvoerbaarheid	28
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

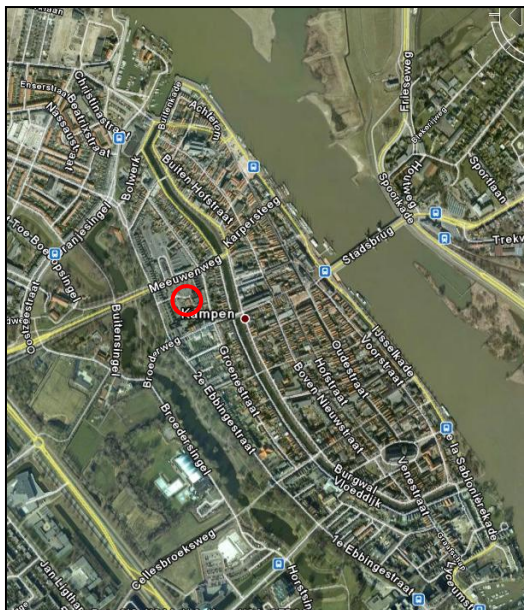


# 1 Inleiding

Onderhavig projectgebied betreft het perceel Meeuwenplein 4 in het centrum van Kampen. Op dit perceel is in de huidige situatie een stadsboerderij en enkele bijgebouwen aanwezig. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op dit perceel in de toekomst een nieuw gebouw met wooneenheden rondom de stadsboerderij te ontwikkelen en wil met voorliggende ruimtelijke onderbouwing de mogelijkheden ruimtelijk verkend hebben. De gronden in het projectgebied hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan "Omgeving Meeuwenweg" de bestemming "Erf". Omdat de voorgenomen ontwikkeling, zowel vanwege het toekomstige gebruik en de uitbreiding van de bebouwing, niet past binnen het vigerende bestemmingsplan dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Momenteel wordt voor het centrum van Kampen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling nog kan worden meegenomen in deze bestemmingsplanactualisatie. Randvoorwaarde is wel dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waarin de uitbreidingsmogelijkheden op dit perceel wordt getoetst aan ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het projectgebied en de omgeving. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daar in. Tevens is een beknopte toetsing aan het geldende beleid en quick-scan haalbaarheidsaspecten opgenomen.

## 1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het noorden van de historische kern van Kampen. Het gebied grenst aan de noordzijde aan het Meeuwenplein. Dit gebied is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein. Ten oosten van de locatie is projectmatige woningbouw (jaren 1970-1990) gelegen. Historische bebouwing (jaren 1600-1800) is gelegen ten zuiden van het projectgebied. Ten westen van het projectgebied is een rij garageboxen gelegen. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de globale ligging en begrenzing van het projectgebied in de kern Kampen.



Globale ligging van het projectgebied in de kern Kampen

Bron: Google Earth, 2011



Globale begrenzing van het projectgebied in de kern Kampen

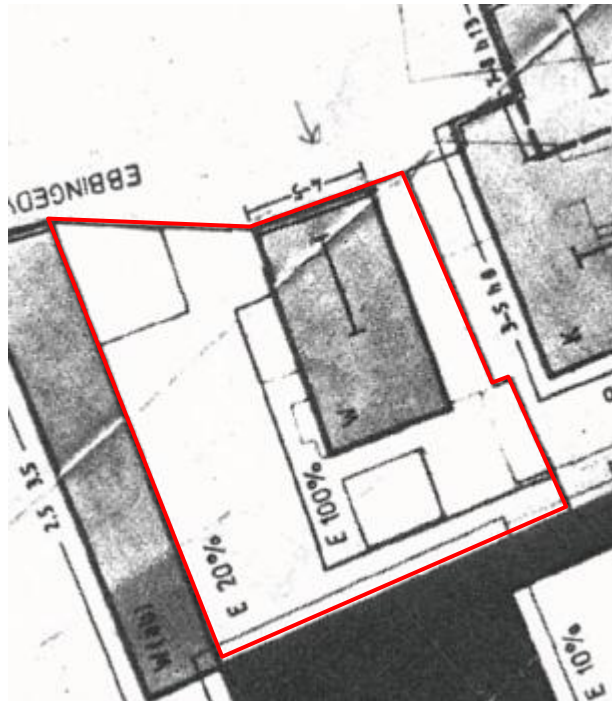
bron: Google Earth, 2011

## 1.2 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan “Omgeving Meeuwenweg”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Kampen op 28 april 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 4 augustus 1988.

Aan de gronden in het projectgebied zijn de bestemmingen “Woningen” en “Erf” toegekend. Een deel van de bestemming “Erf” mag voor 100% worden bebouwd met bijgebouwen en een deel voor 20%. De beoogde nieuwbouw in het projectgebied is voorzien binnen de bestemming “Erf”. De bouw van een hoofdgebouw binnen de bestemming “Erf” is juridisch-planologisch niet toegestaan.

De initiatiefnemer wil de uitbreidingsmogelijkheden in het projectgebied in beeld brengen en op laten nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan “Binnenstad Kampen”. Hiervoor dienen de bouwmogelijkheden op het perceel te worden verruimd door het opnemen van een bouwvlak en is een aanpassing van de goot- en bouwhoogte noodzakelijk. Daarnaast dient het gebruik van het perceel te worden gewijzigd. Hier dient een ruimtelijke onderbouwing voor het plan te worden opgesteld, waarin de haalbaarheid van de uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt onderbouwd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daar in. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



*Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan*

## **2 Onderzoek**

### **2.1 Algemeen**

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen die bij de aangevraagde bestemmingsplanherziening komen kijken. In dit hoofdstuk zal dan ook op de voor het onderhavige projectgebied relevante aspecten worden ingegaan. Het betreft hier niet alleen de ruimtelijke problematiek maar ook de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

### **2.2 Huidige situatie**

#### **2.2.1 *Historie***

Kampen is een oude stad met een rijke historie. Door zijn strategische ligging ten opzichte van waterwegen is het lange tijd een van de machtigste steden van noord-west Europa. De prachtige binnenstad is een erfenis van deze tijd. Kampen heeft lange tijd stadsmuren en vestingwerken gehad.

De omgeving Meeuwenweg ligt in de eerste uitbreiding van Kampen buiten de oorspronkelijke binnenstad. De stadsmuren werden in de 14e eeuw verplaatst naar waar nu de Ebbingestraten liggen. Buiten de stadsmuren werd een nieuwe stadsgracht gegraven en zijn zes bastions gebouwd. De ten zuiden van het projectgebied gelegen Broederweg eindigt bij een van de overgebleven stadspoorten en de restanten van een bastion. Op de plek waar vroeger de stadsmuren waren is nu een parkzone (de singels). Op de kaart van Blaeu uit 1652 is te zien dat het huidige projectgebied vooral in gebruik is voor tuinen en akkers. Dit blijft geruime tijd het geval. Zowel de Vloeddijk als de Groenestraat kenmerken zich door bebouwing aan de stadzijde met daarachter grote tuinen. Dit in tegenstelling tot de gesloten bouwblokken van de oudere binnenstad. Deze situatie blijft bestaan tot 1900. Daarna worden de achterpercelen langzaam bebouwd.

De oude stadsboerderij aan het Meeuwenplein heeft lange tijd solitair tussen de akkers gestaan. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de kaart van Blaeu uit 1652. Tevens is een drieluik opgenomen waarop de ontwikkeling van het projectgebied in haar omgeving is weergegeven. Het projectgebied is globaal aangeduid met een wit kader.





Kampen in 1652 (Blaeu) met plangebied



Ontwikkeling: 1870



1920



1960

## 2.2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het Meeuwenplein en omgeving kenmerkt zich door invullingen uit diverse perioden. Langs de Groenestraat zien we afwisselend historische bebouwing, waaronder het fraaie Weevers Gilde gebouw uit 1665, en invullingen van recenter datum. De Meeuwenweg heeft pas na de Tweede Wereldoorlog zijn huidige functie gekregen van doorbraak richting de oude binnenstad. De keuze was logisch aangezien daar vooral nog akkers lagen. Het Meeuwenplein is een parkeerplein waaromheen woningen en winkels staan. Aan de westkant wordt het plein begrensd door kleinschalige arbeidershuizen uit het begin van de 20e eeuw. Deze grenzen rug aan rug met de woningen aan de Ebbingestraten. Deze woningen stammen uit eind 19e - begin 20e eeuw. In veel Nederlandse vestingsteden werden na het slopen van de stadsmuren (vanaf 1864) woningen gebouwd voor rijkere burgers die de dichtbevolkte binnensteden ontvluchtten. Deze woningen werden over het algemeen in neo-klassieke stijl gebouwd.

De noordzijde van het Meeuwenplein wordt gevormd door kopgevels van arbeiderswoningen uit circa 1920 en een winkelblok van recente datum met appartementen boven de winkels. De oostzijde van het Meeuwenplein wordt gevormd door een bouwblok (jaren '80) met op de begane grond vooral kantoorruimte en daarboven appartementen.

Het projectgebied grenst aan westelijke zijde aan garageboxen die horen bij een appartementencomplex aan de 3e Ebbingestraat. Aan de oostzijde is er een doorsteek/steeg die het Meeuwenplein verbindt met de Groenestraat. Op de navolgende afbeelding is de stedenbouwkundige structuur weergegeven.



Weergave stedenbouwkundige structuur omgeving van het projectgebied

### 2.2.3 *Architectuur*

Het Meeuwenplein kenmerkt zich, zoals besproken, door een grote variatie in bouwperioden en typologieën. De kwaliteit van de bebouwing varieert. De bebouwing aan de singels (Ebbingestraten) heeft grote architectonische kwaliteit, vanwege het hout- en metselwerk, en een pandsgewijze parcellering. In combinatie met de historische stadspoort en het groen van de singels maakt deze omgeving een aantrekkelijke woonomgeving.

De arbeiderswoningen aan de westzijde van het plein hebben (architectonische) waarde door het detailniveau in de gevel. De ensembles komen het best tot hun recht in de Parallelstraat. Het blok dat direct aan het plein grenst conflicteert door zijn kleinschaligheid enigszins met het weidse Meeuwenplein en de grotere bouwmassa van de overige bebouwing.

Het bouwblok aan de oostzijde van het plein ligt tussen plein en Groenestraat. Qua massaverhoudingen en opbouw van de bouwmassa wordt aansluiting gezocht bij de historische bebouwing van de oude binnenstad. Het blijft echter één veel te gesloten bouwblok met te veel herhaling in gevelbeeld en materiaalgebruik.

### 2.2.4 *Projectgebied*

Het projectgebied wordt aan de oostelijke, zuidelijke en westelijke zijde omgeven door diverse bebouwing met ieder een eigen architectuur en stedenbouwkundige opzet. De stadsboerderij staat hiermee als een solitair waardevol gebouw in het centrum van Kampen. De stadsboerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. In paragraaf 2.7 wordt hier nader op ingegaan.

De stadsboerderij bestaat uit een verhoogde eerste bouwlaag en wordt afgedekt met een kap. De bijgebouwen zijn aan de oostelijke en westelijke zijde aan de boerderij gebouwd. In het westen van het perceel zijn enkele (vrijstaande) bijgebouwen aanwezig. Op de navolgende afbeeldingen zijn enkele aanzichten van de bebouwing in het projectgebied opgenomen en zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie in de omgeving van het projectgebied.



*Impressie huidige situatie in het projectgebied*



*bron: Studio Groen+Schild BV*



*Impressie situatie projectgebied en omgeving van het projectgebied*

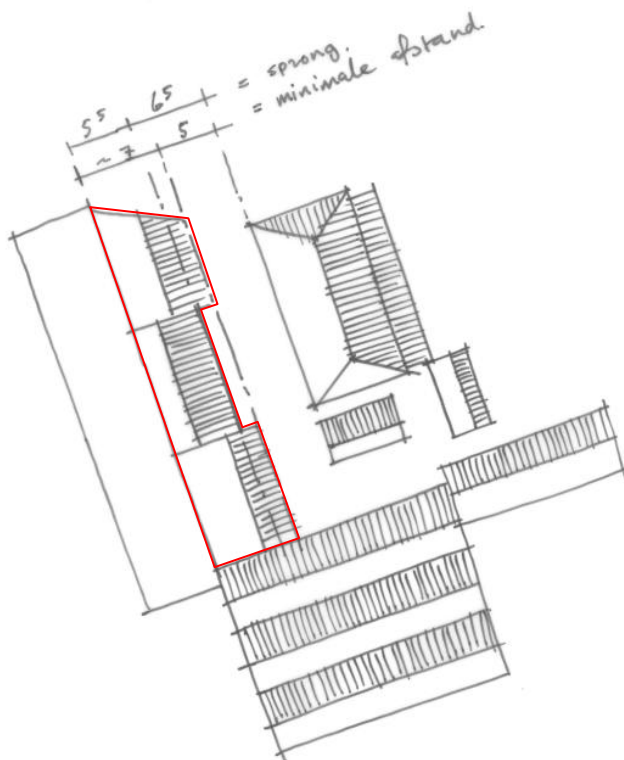
### **2.2.5 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing**

Om een verantwoorde stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische inpassing van de nieuwbouw te waarborgen is een beeldkwaliteitadvies opgesteld. Dit beeldkwaliteitadvies is gebaseerd op de historische analyse van het projectgebied en haar omgeving. Voor het nog op te stellen bouwplan zijn derhalve stedenbouwkundige en architectonische kaders opgesteld. Het toekomstige bouwplan dient in overeenstemming te zijn met deze stedenbouwkundige kaders.

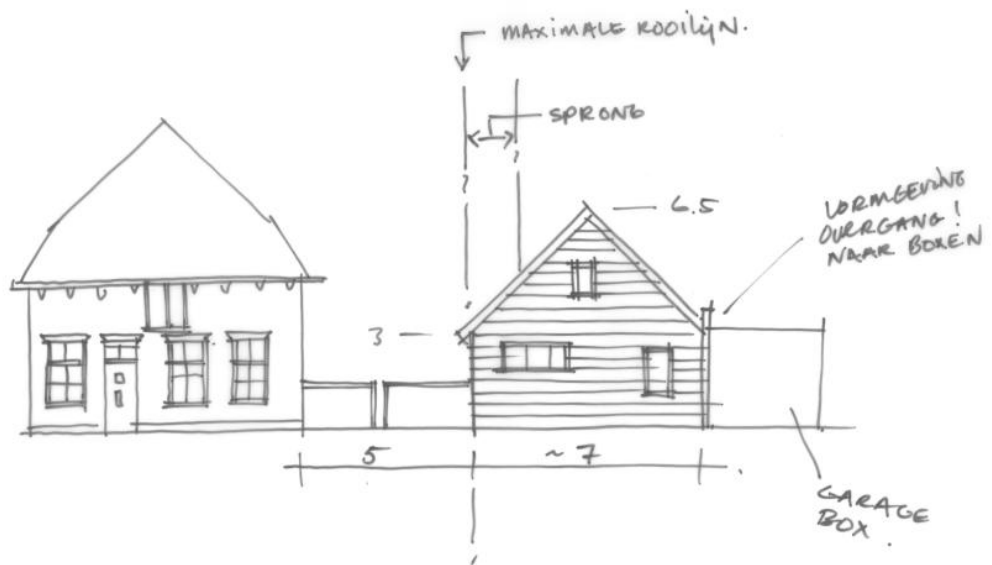
### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- de oude stadsboerderij is een historisch 'pareltje' aan het Meeuwenplein. Herstel van het pand en het opruimen van het erf komt de uitstraling ten goede. Belangrijk is echter dat nieuw toe te voegen bebouwing het boerderijtje niet overvleugeld of naar de kroon steekt;
- de ruimte op het perceel is beperkt, de stadsboerderij heeft zijn ruimte nodig. Omarmen kan, 'inpakken' niet;
- minimale afstand tot stadsboerderij is 6,0 meter aan de zijkant van de woning en 4,0 aan de achterzijde;
- nieuwbouw: 1 bouwlaag met kap, goot maximaal 3 meter, nok maximaal 6,5 meter hoog;
- rooilijn voorzijde: tot aan de perceelgrens;
- aandacht voor kopgevel naar Meeuwenplein, geen gesloten gevel;
- de bestaande bebouwingscontour (footprint, frontbreedte, kapvorm) van de aanbouw aan de oostzijde van de stadsboerderij kan benut worden voor bergingen.
- aandacht voor overgang garageboxen – nieuwbouw. 'Harde' overgang door bijvoorbeeld hogere gemetselde muur. De garageboxen volledig afzomen, tot aan Meeuwenplein;
- parkeren vindt plaats in de omgeving van het plangebied.

Op de navolgende afbeeldingen is een impressie gegeven van de toekomstige bebouwingsmassa in het projectgebied. Met een rood kader is het toekomstige bouwvlak aangeduid, zoals opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan "Binnenstad Kampen".



*Bovenaanzicht mogelijke inrichting toekomstige situatie*



Zijaanzicht mogelijke toekomstige bebouwing

#### Architectonische randvoorwaarden

- de stadsboerderij is een waardevol relict. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan dit pand. Zowel in massaverhoudingen als in architectuur/vormgeving;
- nieuwbouw in eigentijdse, ingetogen vormgeving. Hierdoor wordt de historische bouwstijl van de stadsboerderij benadrukt. Vanuit de directe omgeving is er geen aanleiding om te kiezen voor inpassen in een historische context cq historiserende architectuur;
- het geheel is een solitair ensemble van stadsboerderij en 'schuren'. Een voornamelijk intern gericht hof;
- kapvorm nieuwbouw: zadeldak, eventueel met knik als mansardekap;
- dakkapellen aan zijde binnenplaats als ondergeschikt deel van het dak, aan zijde garageboxen kan groter deel van dakvlak worden benut;
- detaillering: aandacht voor vormgeving details, weinig versieringen. Aanbouwen aan de hoofdmassa (zoals een dakkapel) slank detailleren;
- materiaal- en kleurgebruik gevels: hout in materiaalkleur eventueel gecombineerd met baksteen als ondergeschikt materiaal;
- materiaal- en kleurgebruik dak: rode gebakken Hollandse pannen.
- de kopgevel aan de zijde van het Meeuwenplein heeft analoog aan de voormalige functie en bij voorkeur een gesloten uiterlijk. De bebouwing is namelijk georiënteerd op het binnenplein. Wel zijn enkele ramen in de kopgevel mogelijk.

## **2.3 Beleidskader**

### **2.3.1 Nationaal beleid**

#### Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Onderhavige ontwikkeling is van dient aard dat daarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid en past daarmee binnen het ruimtelijke rijksbeleid. Een nadere toetsing aan het rijksbeleid kan derhalve achterwege blijven.

### **2.3.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel vormt een belangrijk beleidskader voor de gewenste ontwikkeling. Op 1 juli 2009 is het Omgevingsplan vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Overijssel en heeft nu de status van structuurvisie (onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening). Tevens geldt het omgevingsplan als Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan en Bodemvisie in het kader van ILG-afspraken met het Rijk.

Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie is een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. In de gekozen benadering zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisure laag bepalend voor de kenmerken van een gebied. Deze lagen staan niet los van elkaar. Vaak liggen de lagen over elkaar heen en hebben plekken te maken met kenmerken van verschillende gebieden. Het projectgebied behoort tot de stedelijke laag.

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop 'norm' aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dient te worden, omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop 'richting' is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van

worden afgeweken. Onder de kop 'inspiratie' staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken worden in de volgende paragraaf in het kader van de toets aan de Omgevingsverordening nader uitgewerkt.

#### Omgevingsverordening Overijssel 2009

Het uitvoeringsinstrument dat aan de omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Een ontwikkeling in het projectgebied moet rekening houden met bovengenoemde ambities. De bestaande waarden in het projectgebied worden met behulp van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en -kaders beschermd.

### **2.3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Kampen 2030

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de raad. Dit strategische document bevat de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Hierin wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De Structuurvisie is een richtinggevend document.

Het gaat om kwaliteitsverbetering van de binnenstad door het opwaarderen van de openbare ruimte, het autoluw maken van de binnenstad en het verbeteren van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen; het bovenstroomse deel van de IJsselkade, omgeving Stadsbrug en Spoorakade moeten anders worden ingericht; onderzoek naar ondergrondse parkeervoorzieningen is gewenst. Voor de openbare ruimte wordt verwezen naar de uitvoering van het Masterplan Binnenstad. Door alle nieuwe ontwikkelingen aan de zuid-westzijde van Kampen (Hanzelijn met station; nieuwe wegen en aansluitingen; de 'Bypass' met alle ontwikkelingen) zal men in de nabije toekomst Kampen steeds minder benaderen vanaf de IJssel(kade), waar dit voor eeuwen altijd het geval is geweest. Dit brengt bijna een soort 'kanteling' van Kampen teweeg. Toch heeft de IJsselkade de beste papieren om ook in de toekomst het karaktervolle gezicht van Kampen te blijven ('balkon'-functie; verblijfsrecreatie; activiteiten).

Het projectgebied is niet nader benoemd in de structuurvisie kampen. Wel wordt het projectgebied ingezet op een duurzame ontwikkeling, waarbij het projectgebied wordt opgewaarderd. Hiermee neemt de stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit in het projectgebied toe. Een toekomstige maatschappelijke functie in combinatie met wonen en werken is op deze locatie in het centrum van Kampen gewenst. Het gebied heeft namelijk al een gemengd karakter.

#### Masterplan Binnenstad/Groene Hart (2009)

Rond 2000-2002 en later in 2006- 2007 zijn er voor de binnenstad van Kampen, het Plantsoen en het Groene Hart verschillende visies ontwikkeld. Hoewel er in meer of mindere mate uitvoering is gegeven aan deze ideeën, ontbreekt het overzicht op de uitvoering en ontbreekt het integrale beeld. Al langere tijd is er daarom behoefte om de verschillende visies en uitgangspunten in één plan bij elkaar te brengen. De raad



van Kampen heeft in 2008 om een Masterplan gevraagd, waarin de verschillende beleidsintenties, activiteiten en projecten ten aanzien van de binnenstad in onderlinge samenhang bij elkaar gebracht zijn. Daarbij moeten tevens prioriteiten worden gesteld ten aanzien van de uitvoering.

Het Masterplan zet prioriteiten voor de binnenstad en het Groene Hart op een rijtje en biedt tevens een afwegingskader: heldere doelen waarlangs de verschillende, soms tegenstrijdige belangen, kunnen worden afgewogen. De overkoepelende doelstelling is te streven naar een bereikbare, aantrekkelijke, vitale, leefbare en beleefbare historische binnenstad. Op basis hiervan zijn er vier pijlers geformuleerd waarlangs de verdere invulling van het Masterplan zich zal gaan aftekenen:

1. Uitnodigende ruimte  
Versterken kwaliteit openbare ruimte ( verblijfskwaliteit, belevingskwaliteit, maar ook "Schoon, heel en veilig"). Onder deze pijler valt ook de verbetering van bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.
2. Kampen in de etalage  
Beter etaleren van (cultuurhistorische) kwaliteiten van de binnenstad en versterken van recreatie en toerisme, dit ondersteunen door het beter vermarkten van de stad voor bezoekers en bedrijven. Het versterken van de relatie met het water en het verbinden van de binnenstad met omringend landschap en IJsseldelta.
3. De bedrijvige stad  
Versterken economische bedrijvigheid binnenstad en tevens de diversiteit van het kernwinkelgebied.
4. Wonen in de binnenstad: lusten en lasten  
Behoud en ontwikkeling binnenstad als woon- en leefmilieu, binnen de context van het Beschermd Stadsgezicht. Het beschermen, ontwikkelen en behouden van cultuurhistorisch erfgoed (passende functies zoeken), richten op verschillende doelgroepen en inzetten op aanvaardbare overlast als gevolg van functie-menging en concentratie.

Bouwsteen van het Masterplan is de al eerder ontwikkelde 'Beleidsanalyse projecten en activiteiten binnenstad 2008/2009'. In het vastgestelde Masterplan is deze beleidsanalyse omgedoopt tot 'Uitvoeringsmatrix Binnenstad/ Groene Hart'. Het Masterplan moet in feite uitvoering geven aan alles wat nog "open stond" uit eerder geformuleerd binnenstad beleid. Dit heeft geleid tot het opstellen van het zgn. 10-puntenplan Masterplan Binnenstad/Groene Hart. Aan deze 10 openstaande acties moet dus nog uitvoering worden gegeven.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid uit het Masterplan doordat ingezet wordt op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het projectgebied en daardoor ook de stadsboerderij als cultuurhistorische waardevol object beter wordt geëta-leerd.

#### Woonvisie 2010-2020 (2010)

In de Woonvisie worden de verschillende woonbelangen in balans gebracht. De visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen, maar ook op de bestaande voorraad. Niet alleen gericht op een passende sociale huurvoorraad, maar ook bijvoorbeeld op het stimuleren van particuliere bouw met vrije bouwkavels. Daarnaast wordt erin gestreefd naar maatwerk voor diverse doelgroepen.

Het bevorderen van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg is daarvan een voorbeeld. In de visie worden toekomstige ontwikkelingen geschetst. Deze hangen samen met een groei van Kampen naar 60.000 inwoners, de toenemende vergrijzing, de toenemende behoefte aan het combineren van wonen, zorg en welzijn en het zoeken naar een goed woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen. Daarbij worden enkele concrete uitspraken gedaan over de Kamper binnenstad.

Zo wordt specifieke aandacht gevraagd voor het wonen in de historische binnenstad. Dit vergroot de levendigheid en sociale controle en is een wezenlijk onderdeel van het stedelijk leven in het centrum. Bij alle ontwikkelingen in de binnenstad moet derhalve de woonfunctie behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid. Dit is een aandachtspunt bij herstructurering, maar speelt vooral ook bij kleinschaliger ontwikkelingen, zoals wonen boven winkels. Hieraan wordt een invulling gegeven door het stimuleren van creatieve concepten, gericht op het huisvesten van brede doelgroepen. Zo wil de gemeente het opknappen van woningen in de binnenstad door starters stimuleren, worden nieuwe, veilige woonconcepten voor gezinnen met kinderen in de binnenstad gezocht en wordt gestreefd naar het beter benutten van het aanbod.

Door een bredere toekenning van de gebruiksmogelijkheden (maatschappelijke functie in combinatie met wonen en werken) in het projectgebied wordt aansluiting gezocht bij de woonvisie, omdat middels een creatief concept bestaande woonruimte geoptimaliseerd wordt. Hiermee is sprake van een kwalitatieve verbetering van de locatie als geheel.

## **2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid**

Het uitgangspunt is dat met de realisering van het plan een goede omgevings situatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht in de vorm van een quick-scan. Bij aanvraag voor de omgevingsvergunning dient dit aangevuld te worden met de benodigde haalbaarheidsonderzoeken, zoals in de navolgende paragrafen is aangegeven.

### **2.4.1 Geluid**

#### Algemeen

Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing. Volgens de Wgh mag voor woningen de geluidsbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegverkeer is deze vastgesteld op 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. In de Wgh staat dat voor een plan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor geluidsgevoelige bestemmingen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met drie geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

### Onderzoek

Voor de toetsing van het aspect geluid is alleen de toetsing aan wegverkeerslawaai relevant. In de omgeving van het projectgebied is geen spoorweg of industrie gelegen. Het projectgebied voorziet in de toevoeging van geluidsgevoelige objecten nabij drukke wegen met een 30 km/u zone. Omdat niet met zekerheid is vast te stellen of de geluidbelasting op de woningen de 48 dB overschrijdt is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Het akoestisch onderzoek is momenteel nog niet uitgevoerd. De onderzoeksresultaten dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen bekend te zijn.

## **2.4.2 Luchtkwaliteit**

### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen waaraan vanaf 1 januari 2010 voldaan moet worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële

uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### Onderzoek

- Aan de Meeuwenplein 4 in Kampen bestaat het voornemen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te vergoten. Het aantal te realiseren woningen zal kleiner zijn dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Er wordt naar alle waarschijnlijkheid geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Het besluitgebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Er is hiermee geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit de Wet milieubeheer de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

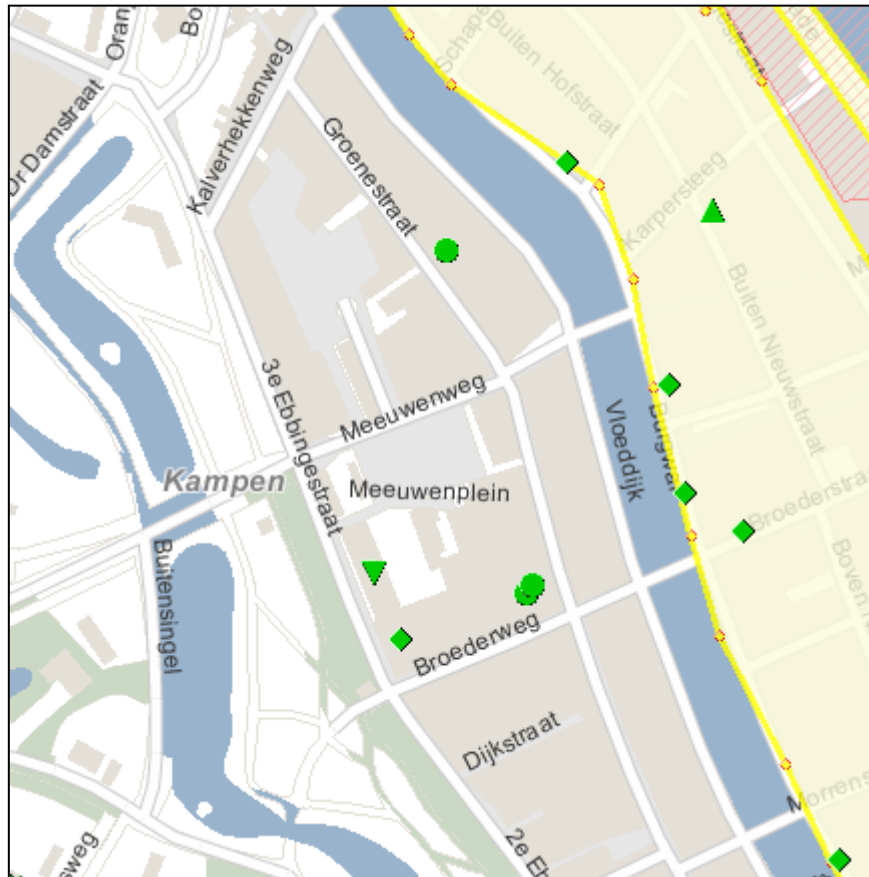
### **2.4.3 Externe veiligheid**

#### Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

#### Situatie projectgebied

Om in beeld te brengen of er in het projectgebied of in de nabijheid daarvan stationaire bronnen aanwezig zijn is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is op de navolgende afbeelding weergegeven. Hieruit blijkt dat geen stationaire bronnen op of nabij het projectgebied zijn gelegen. Daarnaast bevinden zich ook geen mobiele bronnen in de omgeving van het projectgebied die een belemmering kunnen vormen voor de haalbaarheid van het plan.



Fragment provinciale risicokaart Overijssel

bron: risicokaart.nl

#### 2.4.4 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de beoogde functie(s).

Op basis van de gemeentelijke criteria is bij de bouw van de bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> en verblijf gedurende meer dan 2 uur per dag van mensen, het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. Het bodemonderzoek is momenteel nog niet uitgevoerd. De onderzoeksresultaten dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen bekend te zijn.

#### **2.4.5 Kabels en leidingen**

Grootschalige nutsvoorzieningen, zoals hoogspanningslijnen, zijn niet in de omgeving van het plangebied aanwezig. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een Klic-melding uitgevoerd.

#### **2.4.6 Milieuzonering**

##### Algemeen

Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandcriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

##### Situatie projectgebied

Om de milieuzonering te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de publicatie van de VNG<sup>1</sup>. In deze VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gemengde gebieden. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gemengde gebieden dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Voor de gebieden met functiemenging is een andere lijst opgesteld met een andere categorie aanduiding. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- A. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- C. Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

##### ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Het plan bestaat naar alle waarschijnlijkheid uit een woonfunctie. Een woning is geen hindergevende functie.

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, VNG

### ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig. Dat betekent dat de toekomstige functie de omliggende bedrijven niet mag belemmeren in de bedrijfsvoering. Bij toekenning van de bestemming dient hiermee rekening te worden gehouden.

### Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering is er geen belemmering tegen onderhavig project.

## **2.5 Water**

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

### **2.5.1 Watertoets**

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

### **2.5.2 Relevant beleid**

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite van het Waterschap Groot Salland: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) van belang.

### **2.5.3 Invloed op de waterhuishouding**

Het projectgebied betreft bestaand stedelijk gebied in de kern Kampen. In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels verhard. Het verhard oppervlak neemt niet substantieel toe.

### **2.5.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater**

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Binnen het projectgebied is de aanleg van een wadi niet mogelijk. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij het opstellen van het bouwplan wordt met voornoemde maatregelen dusdanig rekening gehouden dat het hemelwater in voldoende mate kan worden afgevoerd.

Het rioleringsstelsel van de binnenstad bestaat voor het grootste gedeelte uit een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgekoppeld op dit rioolstelsel.

### **2.5.5 Watertoetsproces**

Voorliggend project betreft een kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en heeft naar verwachting geen significante negatieve invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen en is er geen sprake van een waterbelang. In het kader van de bestemmingsplanactualisatie wordt onderhavig initiatief voorgelegd aan het Waterschap Groot Salland ter goedkeuring.

## **2.6 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### **2.6.1 Gebiedsbescherming**

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. Hiernaast zijn binnen de gemeente Kampen een aantal gebieden aangewezen als Weidevogelgebied en/of Ganzenfoerageergebied.

Het projectgebied is gelegen nabij het Vogelrichtlijngebied de IJssel/uiteerwaarden. Gezien het feit dat het projectgebied in de stedelijke structuur van Kampen ligt en er bovendien een kleinschalige ontwikkeling betreft, zullen er geen significante negatieve gevolgen zijn voor deze beschermingszone en voor de te beschermen soorten.



## **2.6.2 Soortenbescherming**

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningfase van een initiatief. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het projectgebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Het flora en faunaonderzoek is momenteel nog niet uitgevoerd. De onderzoeksresultaten dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen bekend te zijn.

## **2.7 Cultuurhistorie en archeologie**

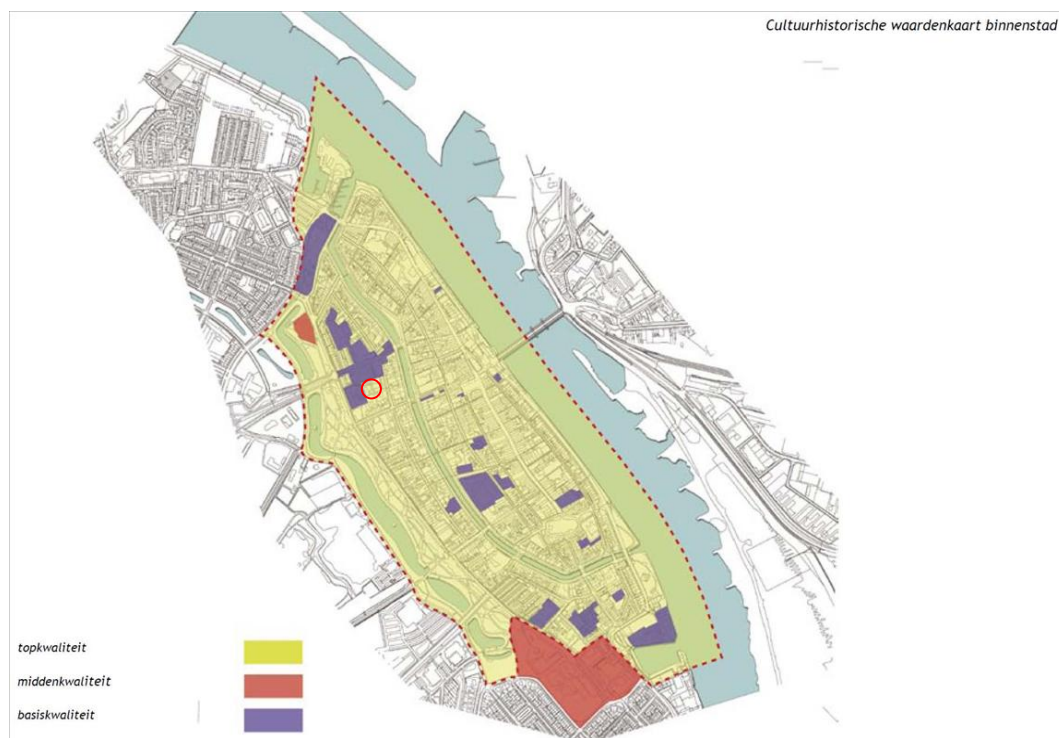
### **2.7.1 Cultuurhistorische waarden**

De in hoofdstuk één beschreven historische ontwikkeling heeft geleid tot de binnenstad van Kampen die nu zichtbaar is. Deze binnenstad heeft tal van cultuurhistorische waarden die gebonden zijn aan de ruimtelijke structuur, de bebouwing en bijzondere gebieden. Met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is een duidelijk signaal gegeven dat het gebied als totaal bescherming verdient. Als redenen voor deze aanwijzingen werden expliciet genoemd:

- dat Kampen een historische bebouwing bezit met als markante monumenten onder andere de Boven-, Buiten- en Broederkerk, de overblijfselen van vestingwerken met de Koornmarktpoort, en de Cellebroeders- en de Broederspoort;
- dat de historische stadsstructuur binnen de langgerekte plattegrond, bestaande uit evenwijdig aan de rivier lopende hoofdstraten, verbonden door vele dwarsstraatjes, nagenoeg gaaf bewaard is gebleven;
- dat deze bebouwing in samenhang met de ruimte rond de Burgel met zijn karaktervol profiel van stoepen, rijbanen en walkanten en het voorname IJsselfront, een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege karakter en de schoonheid ervan.

## 2.7.2 *Cultuurhistorische waardenkaart*

De navolgende kaart van de cultuurhistorische hoofdstructuur geeft een globale inzicht in de geïntegreerde cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Kampen. Deze waarden betreffen de zichtbare en tastbare elementen en structuren. Voor het in beeld brengen van de geïntegreerde cultuurhistorische waarden als afwegingskader voor toekomstige transformaties en ruimtelijke plannen zijn deze waarden voor drie typen gebieden aangegeven. De drie gebieden onderscheiden zich van elkaar op grond van dichtheid van historische elementen en/of ruimtelijke samenhang. Het betreft gebieden van top-, midden- en basiskwaliteit. De begrenzing van deze gebieden wordt in de eerste plaats bepaald door de aanwezigheid en waarde van de cultuurhistorische elementen zelf, en in de tweede plaats door de aanwezigheid van harde grenzen in het gebied. Wat betreft de niet zichtbare cultuurhistorisch waardevolle elementen: wat betreft archeologie moet de gehele binnenstad als archeologisch zeer waardevol worden aangemerkt. De landelijke Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) geeft dit aan.



Onderhavig projectgebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als topkwaliteit. In deze categorie zijn de gebieden aangegeven waar de cultuurhistorische waarden in zeer belangrijke mate bepalend en kenmerkend zijn voor de huidige karakteristiek van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld. Het beleid in deze gebieden is als volgt:

- stringent, op consolidatie van de cultuurhistorische waarden gericht beleid, waarbij het accent ligt op zowel sectoraal beleid (Monumentenwet, Monumentenverordening) als op integraal, ruimtelijk beleid (structuur-, bestemmingsplan en welstandsnota);
- bij ruimtelijke ingrepen wordt per geval apart beoordeeld of er mogelijkheden zijn een invulling te geven aan de volgende randvoorwaarden:
  - streven naar functiemenging middels kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige centrumfuncties langs de primaire structuren van het historisch centrum;

- het intact laten van de perceels- en bebouwingsstructuur;
- aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristieken;
- handhaven en waar mogelijk herstel van het stegennetwerk;
- Het onregelmatig muurwerk in stegen niet strak en glad maken. Nieuwe zijmuuren in steen een onregelmatige structuur geven.

Door de gemeente Kampen is een advies opgesteld waarin is opgenomen op welke wijze met de opstallen in het projectgebied omgegaan moet worden. De stadsboerderij aan het Meeuwenplein is de laatste die als stadsboerderij in gebruik is geweest. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Op het erf staat een overdekte mestplaats die typerend is voor een stadserf in Kampen. Dit is mogelijk de enig overgeblevene en waarschijnlijk uniek in Nederland. De schuur aan de zuidoostkant van het erf heeft geen monumentwaarde, maar is als enige schuur op het erf in deze vorm al in 1894 aanwezig. De mestplaats en de schuur zijn momenteel niet in goede staat. Verder zijn aan het pand enkele aanbouwen gemaakt die voor het grootste gedeelte geen onderdeel uitmaken van het monument. Dit geldt ook voor een aantal hokken en schuren aan de westkant van het erf.

Naar aanleiding van voornoemd advies is de oorspronkelijke vorm van de uitbreiding gewijzigd, waardoor de toekomstige uitbreiding voorziet in een erfbebouwing die qua bebouwingsvlak niet afwijkt van de karakteristiek van de huidige erfbebouwing. Deze bebouwing bestaat aan de rechterkant van het erf uit een verzameling achter elkaar geplaatste bouwvolumes van verschillende hoogte en breedte. Achter de boerderij bevindt zich de overdekte mestplaats en aan de rechterzijde een schuur. Deze bebouwing dient behouden te blijven. Of deze bebouwing in het projectgebied blijft is momenteel nog niet bekend. Verplaatsing van de mestplaats naar een andere locatie behoort tot de mogelijkheden.

De inrichting van het erf rond het gemeentelijk monument sluit aan bij deze bebouwingskarakteristiek, waarbij het behoud van de boerderij het uitgangspunt is. Mede op basis van het advies van de gemeente is de goothoogte vastgelegd op 3 meter en de nokhoogte tot maximaal 6,5 meter. De materialisering van de erfbebouwing dient overeen te komen met de materialisering van de oorspronkelijke erfbebouwing.

In paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de cultuurhistorische inpassing van de ontwikkeling.

### **2.7.3 Archeologie**

#### Algemeen

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de 'Wet op de archeologische Monumentenzorg' in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet

worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Archeologie is het bestuderen van het bodemarchief. Dit zijn oude sporen en structuren die in bepaalde delen van de bodem achtergebleven zijn en informatiewaarde bevatten. Door correcte bestudering kunnen feiten en omstandigheden van vroeger worden achterhaald.

De betekenis van het gemeentelijke bodemarchief is variabel en bestaat uit waarden en verwachtingen. Een aantal locaties met bekende waarden is geregistreerd als monument op de Archeologische MonumentenKaart (AMK-terreinen). Hierop staat onder meer de binnenstad van Kampen, de terpen en de locaties van voornamelijk buitenplaatsen (bijvoorbeeld Buckhorst te Zalk). Voor het overige gemeentelijke grondgebied geldt een indeling op basis van hoge, middelmatige tot lage verwachtingen. Deze gegevens zijn genoteerd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, die tevens de AMK-registraties bevat.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen en verwachtingswaarden bevinden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt vervolgens behouden door middel van documentatie. Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden (zoals de gehele binnenstad), die worden bedreigd door ruimtelijke ingrepen, moet, bij planvorming van een bepaalde omvang, inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie. De beslissingsbevoegdheid over archeologische monumentenzorg met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Kampen berust bij de overheid als bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

### Onderzoek

Voor de locaties die zijn aangewezen als terreinen van hoge archeologische waarde, zoals de binnenstad, is in het bestemmingsplan "Binnenstad Kampen" een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' opgenomen. Met deze regeling is de archeologische waarde in het projectgebied beschermd.

Voor onderhavig project geldt een onderzoeksverplichting die wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Voor dit onderzoek dient een programma van eisen te worden opgesteld. De onderzoeken zelf moeten KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) worden uitgevoerd.

## **2.8 Verkeerskundige aspecten**

### **2.8.1 Verkeer**

Het projectgebied is ontsloten op het Meeuwenplein. Dit plein is ingericht als parkeerplaats. Deze parkeerplaats is vervolgens in noordelijke richting ontsloten op de Meeuwenweg. De voorgenomen ontwikkeling leidt, vanwege het beperkt aantal wooneenheden, naar verwachting tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. De toename in het aantal verkeersbewegingen gaan naar verwachting op in het heersende verkeersbeeld van de Meeuwenweg.

### **2.8.2 Parkeren**

In het projectgebied is geen ruimte aanwezig voor de aanleg van parkeerplaatsen. In de huidige situatie en in de toekomstige situatie zal het parkeren plaatsvinden op de noordelijk gelegen parkeerplaats op het Meeuwenplein.

### **3 Uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

#### **3.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opnemen van de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan “Binnenstad Kampen” worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

#### **3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan “Binnenstad Kampen” zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toege-stuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspec-ten, de uitvoerbaarheid van het project niet in het geding.