

Ruimtelijke onderbouwing

Hofstraat 69 te Kampen



GIBO Groep **vestiging Raalte**

bezoekadres: Arkelstein 1, 8103 PA Raalte

postadres: Postbus 57, 8100 AB Raalte

8 juli 2011

Adviseur : ing. S. (Sjoerd) Elgersma, specialist
ruimtelijke ordening en milieu

Telefoon : 0572 - 32 82 00

Mobiel : 06 - 51 90 43 76

E-mail : selgersma@gibogroep.nl

Toelichting

GIBO Groep advies, 8 Juli 2011

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	1
1.1 Ligging projectgebied	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	1
2. ONDERZOEK	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Huidige situatie	3
2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	3
2.3 Beleid	3
2.3.1 Nationaal beleid	3
2.3.2 Provinciaal beleid	4
2.3.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid	7
2.4.1 Geluid	7
2.4.2 Luchtkwaliteit	8
2.4.3 Externe veiligheid	9
2.4.4 Bodem	10
2.4.5 Kabels en leidingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4.6 Milieuzonering	10
2.5 Water	10
2.6 Ecologie	11
2.6.1 Gebiedsbescherming	11
2.6.2 Soortenbescherming	12
2.7 Cultuurhistorie	12
2.7.1 Archeologie	12
2.8 Verkeerskundige aspecten	14
3. UITVOERBAARHEID	15
3.1 Economische uitvoerbaarheid	15
3.1.1 Grondexploitatiewet	15
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
4. JURIDISCHE TOELICHTING	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

1. INLEIDING

In deze toelichting worden de consequenties weergegeven van het oprichten van twee appartementen aan de Hofstraat 69 te Kampen. De ruimtelijke consequenties die hiermee samenhangen, worden middels deze toelichting in beeld gebracht.

De initiatiefnemer is voornemens de twee appartementen op te richten op het perceel welke momenteel in gebruik voor het parkeren van de bedrijfsauto, werkplaats en opslag/ berging ten behoeve van de slagerij.

1.1 Ligging projectgebied

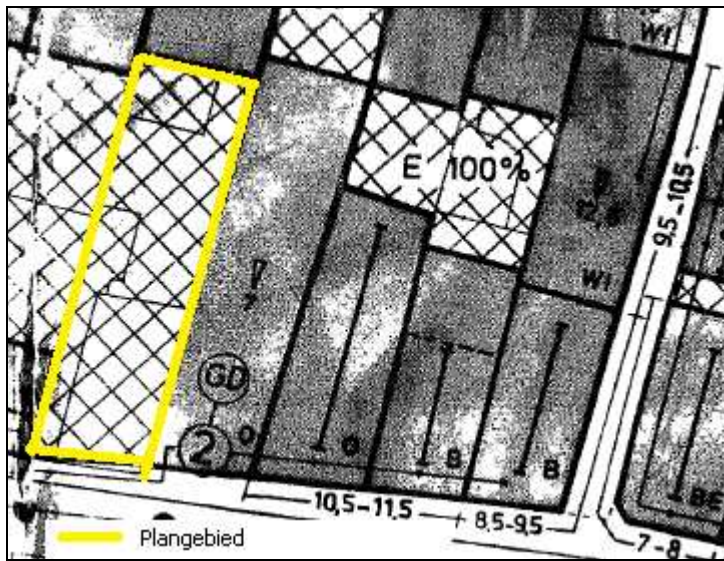
Het perceel is gelegen in het oude centrum van de stad Kampen en ligt tussen de Oudestraat en de Hofstraat.



Afbeelding: ligging project in binnenstad Kampen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.2 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Omgeving Oudestraat” heeft het perceel aan de Hofstraat de bestemming erf. Binnen deze bestemming is het woongebruik niet toegestaan.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart. Bron: gemeente Kampen

2. ONDERZOEK

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal op de voor het plangebied relevante aspecten worden ingegaan. Het betreft hier ruimtelijke als milieukundige aspecten.

2.2 Huidige situatie

Het project heeft betrekking op het oprichten van twee appartementen in nieuwe bebouwing op het perceel Hoffstraat 69 gelegen in het centrum van Kampen. Het betreffende pand heeft sinds 1992 de bestemming “erf”.

2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Momenteel is het perceel in gebruik als opslag ruimte ten behoeve van de slagerij. De gevel is een soort van schutting met hierin een garagedeur welke als doorgang voor de bedrijfsauto fungeert. De nieuwe woonfunctie sluit goed aan bij de omgeving, omdat een groot deel van de naastgelegen panden worden gebruikt voor wonen.

Voor een juiste stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van het plan is het van belang dat er vooraf met de welstandscommissie overleg wordt gevoerd. Dit overleg draagt bij aan verantwoorde stedelijke en ruimtelijke inpassing.

2.3 Beleid

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).

Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling wordt het niet nodig geacht om een verdere koppeling met landelijk beleid te maken.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangemerkt als nationaal landschap. Het kabinet laat daarmee zien aan deze selectie van gebieden prioriteit te geven wat betreft behoud en ontwikkeling van het landschap in Nederland. Het gaat bij deze selectie dan ook om die gebieden die internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland.

De locatie is gelegen binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta, maar wordt niet genoemd in het ontwikkelingsperspectief of het uitvoeringsprogramma. De specifieke kenmerken van de IJsseldelta zijn ook niet binnen het plangebied terug te vinden. De ligging binnen het Nationaal Landschap heeft geen consequenties voor de realiseerbaarheid van het plan.

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. 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 dienen 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*.

In deze omgevingsverordening wordt het volgende gesteld:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit

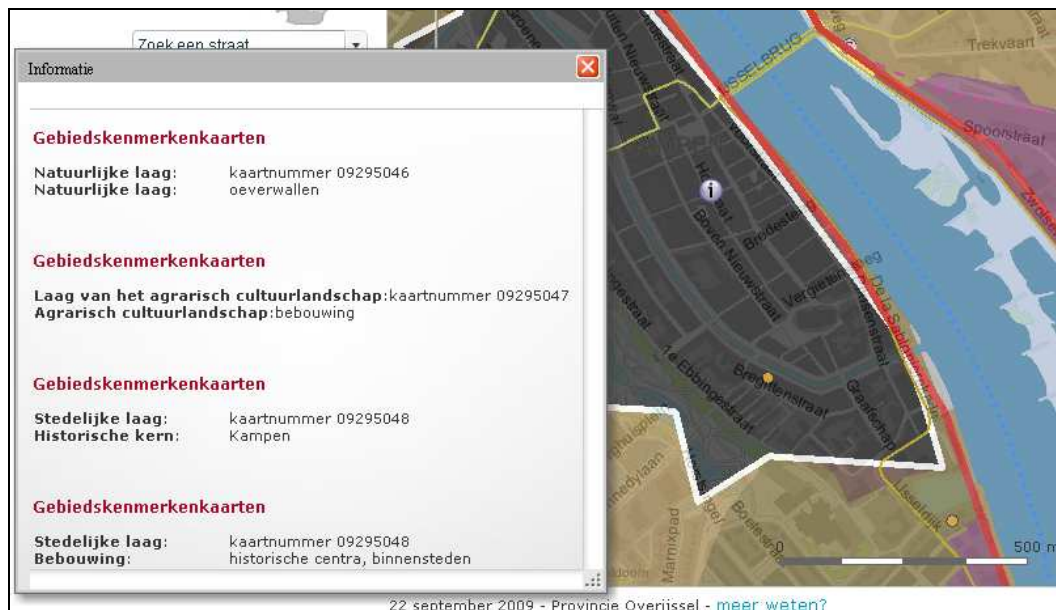
In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, waarbij wordt ingegaan op de vierlagenbenadering en de ontwikkelingsperspectieven.

Ontwikkelingsperspectief

Historische kern, binnenstad

De historische kern/binnenstad biedt ruimte voor een multifunctioneel milieu dat gebaseerd is op voorzieningen. Een nieuwe ontwikkeling is in de ogen van de provincie gewenst indien dit bijdraagt aan de versterking van de eigen identiteit en gebaseerd is op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Gebiedskenmerken



Afbeelding gebiedskenmerken. Bron: Omgevingsvisie Overijssel

Natuurlijke laag: oeverwallen

De locatie ligt in een gebied dat aan te merken is als oeverwallen. De kenmerken die gelden voor oeverwallen (behoud van watergangen etcetera) komen met onderhavige ontwikkeling niet in het geding.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De locatie is gelegen binnen de bebouwingkern van Kampen. Hier zijn geen agrarische kenmerken.

Stedelijke laag: Bebouwing: Historische centra, binnensteden

De locatie ligt in het historische centrum van Kampen. De norm die hier door de provincie aan gesteld wordt, is gericht op de instandhouding van het bestaande patroon van wegen en bebouwing. Met de ontwikkeling, het oprichten van de appartementen en de sloop van de ontsierende schutting met garage deur, worden de instandhoudingdoelstellingen niet aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen realisatie van de appartementen past binnen het provinciale beleid.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kampen 2030

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeente raad. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente het ruimtelijk beleid gaat uitvoeren in de komende jaren. De Structuurvisie is een richtinggevend document. In zowel Kampen, IJsselmuiden als de kleine kernen is in de komende periode in meer of mindere mate behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. In de Structuurvisie wordt hier ruimte aan gegeven. Het gaat er daarbij niet alleen om waar gebouwd wordt, maar vooral ook op welke manier. Uitgangspunt daarbij is dat op iedere plek aansluiting wordt

gezocht bij de specifieke identiteit van die plek. Voor de binnenstad zelf wordt een masterplan Binnenstad opgesteld. In de structuurvisie is het uitgangspunt uitgesproken dat bij alle ontwikkelingen in de binnenstad de woonfunctie behouden moet blijven en waar mogelijk worden uitgebreid. Dit is een aandachtspunt bij herstructurering maar speelt ook bij kleinschaligere ontwikkelingen, zoals wonen boven winkels. Dit omdat het wonen in de binnenstad de levendigheid en de sociale controle vergroot en een wezenlijk onderdeel is van het stedelijk leven in het centrum.

Woonvisie

De gemeenteraad van Kampen heeft de Woonvisie 2010-2020 vastgesteld. Het verzoek is aan deze visie getoetst, waarbij indirect dus ook het provinciaal beleid getoetst wordt. Voorkeur voor de binnenstad gaat uit naar differentiatie van doelgroepen, waarbij bijvoorbeeld kansen worden benut voor het (blijven) huisvesten van gezinnen in de binnenstad. Hiernaast is er behoefte aan meer (gewaagde) creatieve concepten en oplossingen om binnen de bestaande structuur de leefbaarheid en de differentiatie van de binnenstad te versterken:

Het bouwplan voldoet aan bovengenoemde beleidsuitgangspunten, het betreft de realisatie van appartementen. Het betreft hier een beperkte toevoeging van twee woningen die binnen het woningbouwprogramma passen.

Beleid afwijken bestemmingsplannen

Voor het afwijken van een bestemmingsplan heeft de gemeente Kampen beleid opgesteld. In dit beleid worden eisen gesteld aan aanvragen voor ontheffing van het bestemmingsplan dan wel het herzien van bestemmingsplan die jonger zijn dan vijf jaar. De vigerende bestemmingsplannen voor de planlocatie zijn ouder dan 5 jaar, ze dateren uit 1992. Het genoemde beleid is daarmee niet van toepassing op dit plan.

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.

2.4.1 Geluid

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen.

Conclusies akoestisch onderzoek

Uit de berekeningen is gebleken dat voor de te bouwen appartementen aan de Hofstraat te Kampen aan de eisen voor de minimale karakteristieke geluidswering van de gevels kan worden voldaan met een aantal akoestische voorzieningen. De voorzieningen zijn niet bijzonder zwaar en zijn veelal standaard.

Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de ventilatievoorzieningen van de geluidsgevoelige ruimten aan de voorzijde van de appartementen. Deze dienen geluidsgedempt te worden uitgevoerd door middel van suskasten in de voorgevel. Natuurlijke, ongedempte ventilatioeroosters hebben een te lage isolatiewaarde waardoor deze niet gebruikt kunnen worden. Daarnaast dient een goede enkele naad- en kierdichting te worden aangebracht rondom kozijnen en te openen ramen conform klasse 3. De genoemde akoestische voorzieningen betreffende de keuze van materiaal en/of de samenstelling van de voorzieningen zijn principevoorstellen. Uiteraard mogen alternatieven worden toegepast, mits deze akoestisch gelijkwaardig zijn aan de voorgestelde voorzieningen; één en ander in overleg.

Het volledige akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van deze Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk- economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate"

(Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Op het aspect luchtkwaliteit hoeft niet nader in te worden ingegaan.

2.4.3 Externe veiligheid

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting en/of transportroute. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden.



Afbeelding: risico's in omgeving plangebied. Bron: riscokaart.nl

Bij of in het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Tevens zijn er langs het plan geen routes of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

2.4.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Er worden nieuwe verblijfsruimten gerealiseerd. Gezien het voormalig gebruik als erf en schuur, lijkt het hoogst onwaarschijnlijk dat de bodemkwaliteit onvoldoende zal zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zal de bodemgesteldheid in kaart worden gebracht, voor de gewenste planologische herziening heeft een bodemonderzoek vooraf geen toegevoegde waarde.

2.4.5 Milieuzonering

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.

In de directe omgeving zijn diverse percelen met detailhandel, woonfuncties, berging en horeca gelegen. De ontwikkeling van het plan leidt niet tot milieuoverlast rondom het plangebied.

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

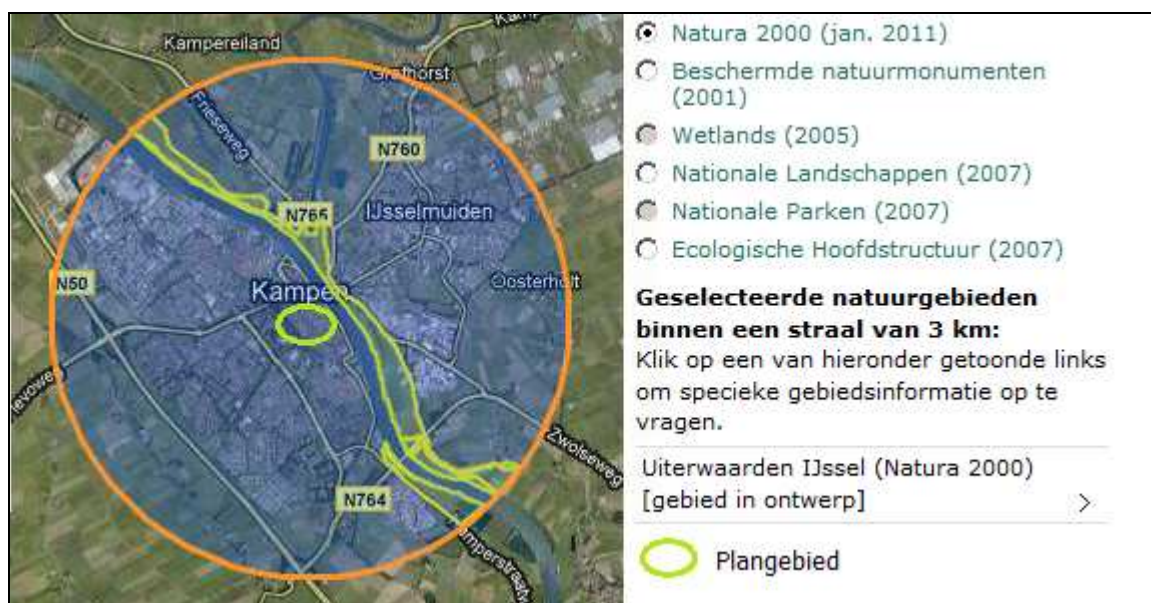
rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang. Het plangebied bevindt zich niet in een keurzone van het waterschap of in een zoekgebied voor waterberging. De voorgenomen realisatie van de appartementen zal verwaarloosbaar weinig invloed hebben op het grondwatersysteem, er vindt namelijk geen extra verharding plaats doordat de ondergrond al verhard is. Op dit moment is het gehele plangebied verhard en word regenwater via het rioleringsstelsel afgevoerd. Huishoudelijk afvalwater zal op het bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten.

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-gebieden 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.



Afbeelding ligging plangebied tov van Natura2000. Bron: minlnv.nl

Het projectgebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone. Wel ligt er in de nabijheid van het projectgebied een speciale beschermingszone (sbz) die is aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn, namelijk de IJssel/uiterwaarden. Gezien de afstand van het projectgebied tot de IJssel/uiterwaarden, maar vooral de ligging in de dichtbebouwde en bevolkte binnenstad van Kampen, worden negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten. Tot slot betreft het slechts een functiewijziging van het pand. Er hoeft dan ook niet nader op het aspect ecologie te worden ingegaan.

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 vergunningenfase van een initiatief.

Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

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.

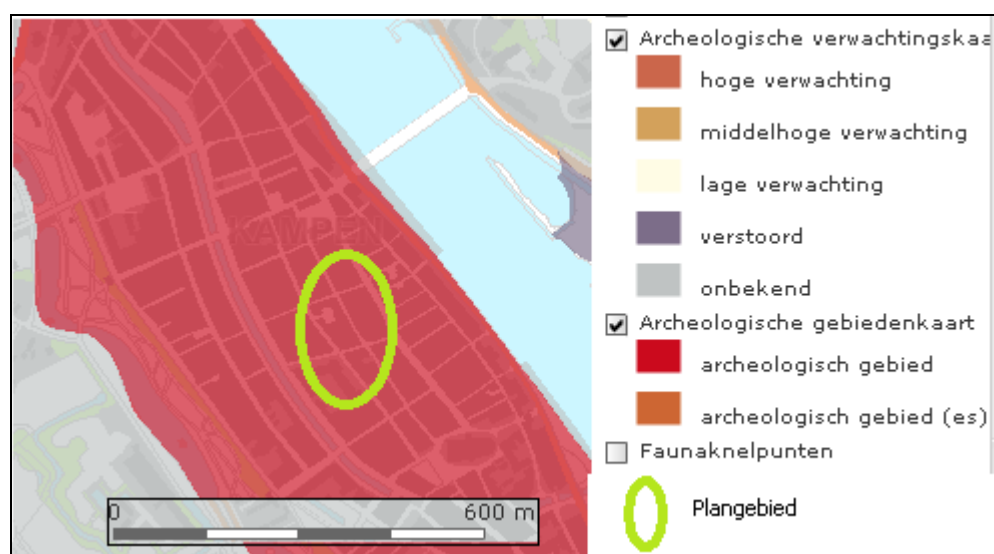
Alvorens de bouwwerkzaamheden aanvangen, zal er gekeken worden of er beschermde soorten aanwezig zijn. Mocht dit het geval zijn dan zullen de werkzaamheden worden uitgesteld tot buiten het broedseizoen. Voor de aanwezigheid van beschermde nesten zullen mitigerende maatregelen worden getroffen.

2.7 Cultuurhistorie

2.7.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook 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 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 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.



Afbeelding archeologische gebiedskaart. Bron: omgevingsvisie Overijssel.

Op de gemeentelijke plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. 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 versterking onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet 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.

De Binnenstad van de gemeente Kampen is op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) opgenomen als terrein van archeologische waarde. Op de gemeentelijke waardenkaart is de binnenstad

aangewezen als terrein van (hoge) archeologische waarde. Voor deze terreinen geldt dat voor bodemingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld een vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt. Het betreft hier een verbouwing waarbij er bij de daadwerkelijke omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld moet worden of er een onderzoek noodzakelijk is.

2.8 Verkeerskundige aspecten

Gelet op de locatie van het plangebied in de Binnenstad is er geen mogelijkheid om parkeren op eigen erf te realiseren. Er zal onderzocht moeten worden of er een storting in het gemeentelijke parkeerfonds moet plaatsvinden. Bij de berekening van de storting is op grond van de ASVV normen de historische situatie afgezet tegen de nieuwe situatie.

3. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

3.1.1 Grondexploitatiewet

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Binnen dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsfunctie gewijzigd naar een woonfunctie. Daarom is er geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. De kosten bestaande uit het bestemmingsplan en de te volgen planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verhaald door middel van de leges en er wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal in overeenstemming met de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.