

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

DE ZANDE 28, KAMPERVEEN

Gemeente Kampen



BV.009
V4, 24 januari 2013



**Gemeente Kampen
Ruimtelijke onderbouwing
De Zande 28, Kamperveen**

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Door een particuliere initiatiefnemer is het plan opgevat om het pand gelegen aan de Zande 28 te Kamperveen te verbouwen tot 4 casco woonstudio's/appartementen in de goedkope sector. Het geldende bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. De gemeente Kampen is in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze functiewijziging.

Om het plan mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing". Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging projectgebied

Kamperveen is de benaming voor het gebied tussen de stad Kampen en de provincie Gelderland. Het is een klei-op-veengebied dat vanaf ongeveer 1.200 na Chr. werd ontgonnen. Kamperveen heeft drie buurtschappen: De Zande, Zuideinde en Hogeweg. De buurtschappen hebben alle drie een eigen identiteit. De Zande wordt van oudsher gekenmerkt door zijn ligging aan de Hank, een zijtak van de rivier de IJssel.

De projectlocatie is gelegen aan De Zande 28. Op de onderstaande luchtfoto is de locatie nader aangegeven.



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente IJsselmuiden, sectie F, nummer 218. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 278 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “De Zande” heeft het perceel aan de Zande 28 de bestemming “horeca”. Deze bestemming maakt het mogelijk om het betreffende perceel te gebruiken voor een horecabedrijf met één dienstwoning.

Het realiseren van een woonfunctie is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Er zijn bovendien geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bouwplan alsnog mogelijk kunnen maken. Er is derhalve een ruimtelijke procedure noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren.

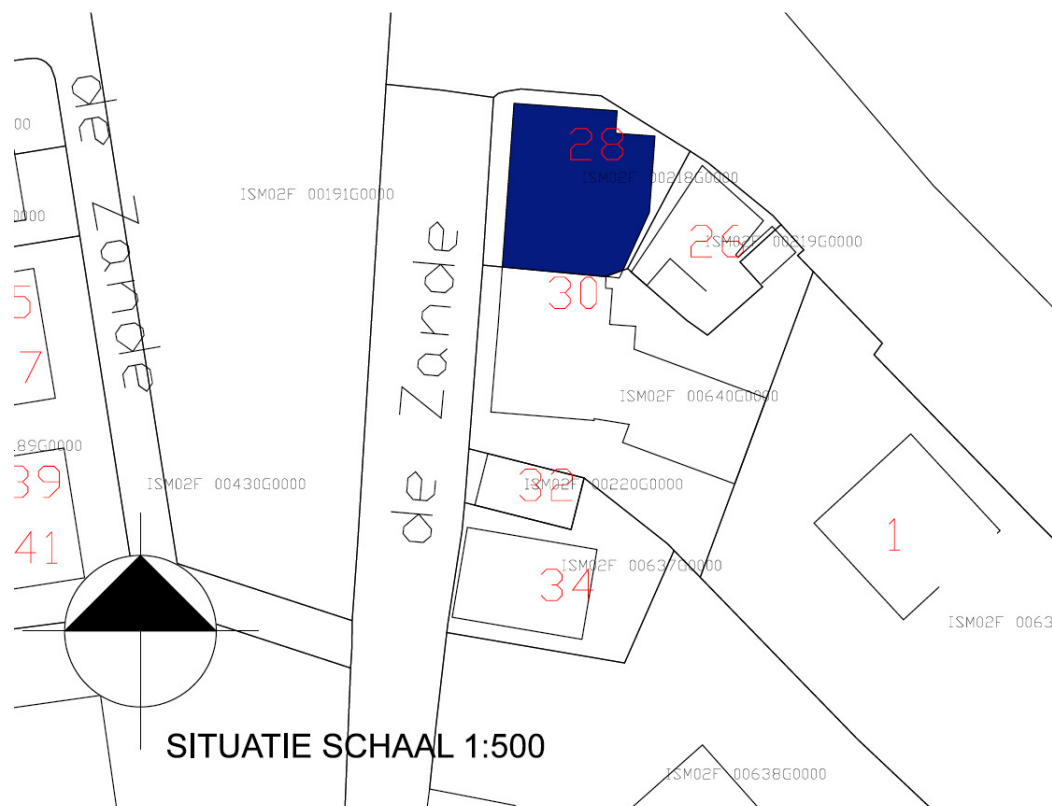
HOOFDSTUK 2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluitruimtelijke 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 plangebied 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 Beschrijving van het project

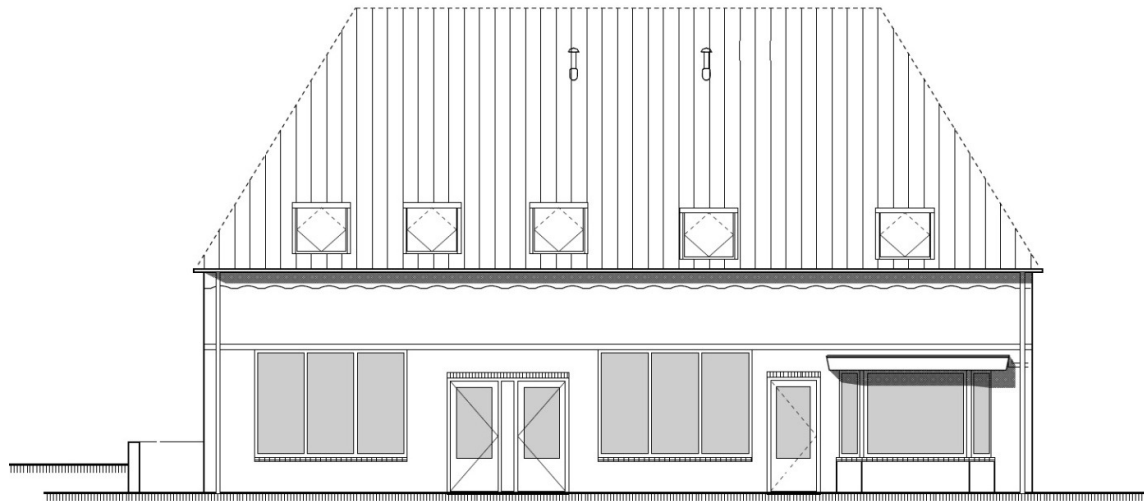
Het plan behelst een functiewijziging van een horecabedrijf naar woningen. Om het pand geschikt te maken voor bewoning wordt het verbouwd. Deze verbouwing is voornamelijk inpandig en er vindt geen nieuwbouw plaats. Ruimtelijk gezien heeft de functiewijziging dus geen noemenswaardige gevolgen.



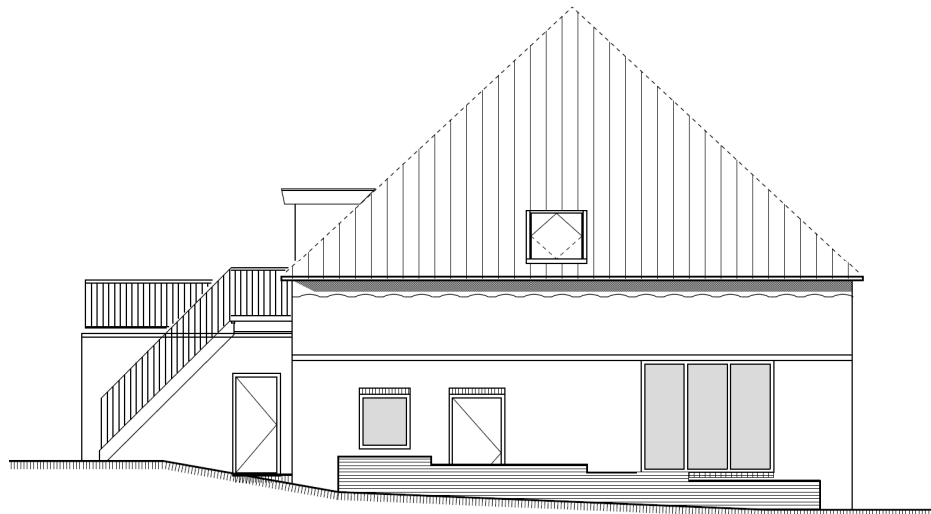
2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Omdat het in dit geval niet gaat om nieuwbouw is een stedenbouwkundige of ruimtelijke inpassing niet nodig. De woonfunctie sluit goed aan bij de omgeving, omdat een groot deel van de naastgelegen panden wordt gebruikt voor wonen. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De onderstaande gevelbeelden geven de nieuwe voor- en linker zijgevel weer.



Voorgevel na verbouwing



Linker zijgevel na verbouwing

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 ruimteveragende 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 de 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 leisurelaag 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 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.

Ontwikkelingsperspectief

Woonwijk

In De Zande is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar van diverse woon- werken gemengde stadsmilieus. Een nieuwe ontwikkeling is gewenst indien dit bijdraagt aan de versterking van de eigen identiteit en gebaseerd is op het historisch karakter.

Gebiedskenmerken

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 etc) komen met onderhavige ontwikkeling niet in het geding.

Stedelijke laag: dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

De locatie ligt in de kern de Zande. De norm die hier door de provincie aan gesteld wordt is gericht op de handhaven van het bestaande patroon van wegen en bebouwing. Met deze ontwikkeling wordt deze instandhoudingsdoelstelling bereikt.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan 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 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.

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.

Ontwikkelingsperspectief nationaal landschap IJsseldelta

Zoals eerder beschreven zijn in de Nota Ruimte verschillende Nationale Landschappen aangewezen en het plangebied ligt in één daarvan; het Nationaal Landschap IJsseldelta.

De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet vergroot worden. De opgave voor het gebied IJsseldelta is in eerste instantie uitgewerkt in een ontwikkelingsperspectief. Daarna volgt uitwerking in een uitvoeringsprogramma.

Het gebied IJsseldelta heeft drie kernkwaliteiten, namelijk:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationale, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen.

Omdat de locatie zich bevindt in de kern van buurtschap de Zande (Kamperveen), zijn de kernkwaliteiten van de IJsseldelta niet van toepassing op dit plan.

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 bestemmingsplannen jonger dan vijf jaar.

De vigerende bestemmingsplannen voor de planlocatie zijn ouder dan 5 jaar, ze dateren uit 1984-1985. Het genoemde beleid is daarmee niet van toepassing op dit plan.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Kampen is beschreven in de Welstandsnota van de gemeente Kampen. In onderhavig plan wordt geen nieuwbouw gepleegd en is er dus sprake van een bestaande situatie. De welstandsnota hoeft daarom niet toegepast te worden.

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 geluidgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen.

2.4.1.1 wegverkeerslawaa

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een geluidgevoelig object (woonfunctie).

Voor alle wegen geldt in principe een zone waarin voldaan moet worden aan de ten hoogste toelaatbare waarden. Voor 30 km-zones geeft de Wet geluidhinder aan dat daar geen zone voor geldt. Door het stellen van nadere voorwaarden in de bouwvergunning kunnen de vereiste geluidsniveaus worden bereikt.

2.4.2 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a) 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 grenswaarde¹, 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
- b) 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
- c) 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 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak 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. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.¹

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

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.

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 Bodemkwaliteit

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 plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

In onderhavig plan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gegeven, maar wordt alleen een functiewijziging mogelijk gemaakt. De betreffende locatie heeft al eerder een (gevoelige) woonfunctie gehad. Op de locatie hebben in de tussentijd bovendien geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet nodig.

2.4.5 Kabels en leidingen

In of bij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een risico vormen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners.

2.4.6 Milieuzonering

Woningen worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten en moeten voldoen aan de afstandcriteria die gelden voor bepaalde bedrijfsactiviteiten. 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.

De kern De Zande is aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Op een afstand van circa 30 meter van het plangebied is een aannemersbedrijf met werkplaats > 1.000 m² gevestigd (De Zande 34) – categorie 2). De minimale afstand voor geluid bedraagt 30 meter. Deze afstand mag met één stap worden verminderd vanwege 'gemengd gebied' en wordt dus minimaal 10 meter. Tevens zijn er reeds gebouwen tussen de nieuw te realiseren woningen en dit bedrijf aanwezig.

De nieuwe woningen vallen buiten de hindercirkels van omliggende bedrijven en het bestaande aannemersbedrijf wordt niet belemmerd door het onderhavige plan.

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 2006-2009, 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 functiewijziging van het pand zal verwaarloosbaar weinig invloed hebben op het grondwatersysteem, er vindt namelijk geen extra verharding plaats. Uit praktische overwegingen zal vanzelfsprekend waar nodig worden aangesloten op de bestaande riolering.

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 uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. Hiernaast zijn binnen de gemeente Kampen een aantal gebieden aangewezen als weidevogelgebied en/of ganzenfoeragegebied.

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.

Het plan omvat slechts een functiewijziging van het bestaande pand. Derhalve zullen er ondanks de afstand van de projectlocatie tot de IJssel/uiterwaarden geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied optreden. 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:

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

Omdat het gaat om een wijziging van de bestaande functie, en er geen gebouwen gebouwd of gesloopt worden, zullen er geen beschermde soorten aangetast worden.

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.

Op 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 verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

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. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

Op basis van artikel 41a Monumentenwet 1988 mag pas een archeologisch onderzoek worden geëist bij projecten groter dan 100 m². Ook is een archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij bodemverstoring. Omdat het hier gaat om een functiewijziging is er geen onderzoek vereist.

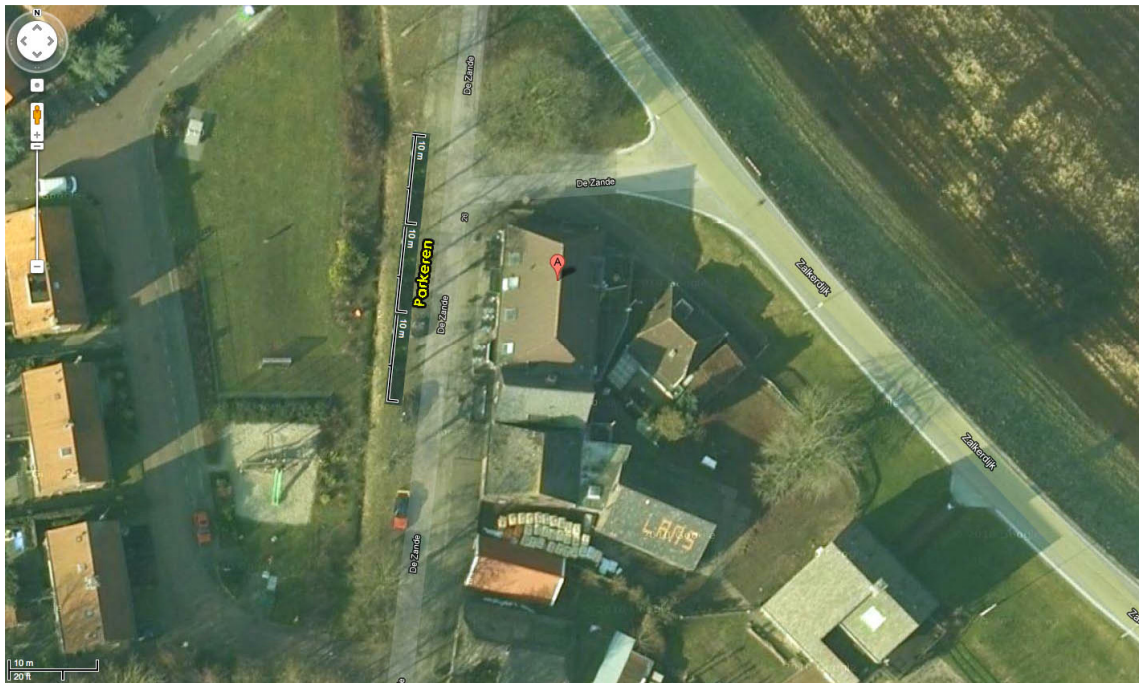
2.7.2 Monumentenzorg

De gemeente Kampen is rijk aan gebouwd erfgoed. Binnen onderhavig plan is er echter geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Ook heeft het plan geen invloed op zulke objecten.

2.8 Verkeerskundige aspecten

Bij de bestaande horecafunctie en de aanwezige woning zijn minimaal 10 parkeerplaatsen voorgeschreven. In de nieuwe situatie met 4 woningen in de goedkope sector zijn per woning 1,4 parkeerplaatsen nodig; in totaal zijn er voor deze ontwikkeling minimaal 6 parkeerplaatsen nodig. Parkeren op eigen erf is hier niet mogelijk.

Langs de westzijde van de weg De Zande is ruimte voor 6 parkeerplaatsen. Zie hieronder in de afbeelding gesitueerd. Dit is een bestaande parkeerzone in openbaar gebied ingelegd met graskeien. .



HOOFDSTUK 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 plan 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 grondexploitatie­regeling van toepassing is.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

3.1.1 Grondexploitatie­wet

Doel van de grondexploitatie­regeling 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.

Aangezien het plan een functieverandering mogelijk maakt waarin minder dan 10 woningen worden gerealiseerd en de oppervlakte van de nieuwe functies minder dan 1.000 m² is, is er in dit geval geen sprake van een plan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

3.1.2 Planschade

Met de aanvrager zal een planschade­overeenkomst worden gesloten.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) 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.