



Gemeente Kampen
Bestemmingsplan
Plan Koster

1 Inleiding

De eigenaar van het tuincentrum Koster heeft besloten zijn huidige tuincentrum op te heffen en elders een beeldentuin te realiseren. Hierdoor komt de grond vrij voor ontwikkeling. De eigenaar van de grond heeft de toezegging van de gemeente gekregen dat op het terrein maximaal 36 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is er ruimte in het plangebied voor maximaal 22 appartementen. Vanuit de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de planontwikkeling. Met de vertegenwoordiging van het tuincentrum Koster is overleg gevoerd over de gewenste stedenbouwkundige verkaveling op het terrein van het tuincentrum Koster. Dit heeft geresulteerd in een overeenkomst met de vertegenwoordiging van het tuincentrum Koster waarin het ontwikkelprogramma, de verkaveling en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied zijn vastgelegd. De overeenkomst is 26 juli 2011 ondertekend en de zakelijke inhoud daarvan heeft vanaf 16 augustus ter inzage gelegen. De ontwikkeling van het gebied betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer zal het terrein zelf bouw- en woonrijpmaken.

Het bestemmingsplan "Plan Koster" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.0166.00991081-VB01)
- planregels.

1.1 Ligging projectgebied



Het plangebied is

gelegen aan de oostzijde van IJsselmuiden, tussen de Burgemeester van Engelenweg, de Oosterlandenweg en Groenendaal.

Figuur 1. Ligging van het projectgebied.

1.2 Geldend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden voor het grootste deel staat in het bestemmingsplan 'Groenendael 86'. Het artikel 9 'kwekerijen' is van toepassing. Daarnaast voor een klein deel in het bestemmingsplan Weidestraat e.o. met de toepassing verkeersdoeleinden. Deze artikelen zullen door het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

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 wordt ingegaan op de de voor het onderhavige plangebied relevante aspecten. Het betreft hier niet alleen de ruimtelijke problematiek maar ook de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

2.1.1 Beschrijving Project

Het tuincentrum Koster wordt verplaatst waardoor er, ruimtelijk gezien, een kans ligt voor een herinrichting van dit gebied. Ter plaatse van de huidige kwekerij wordt woonbebouwing ontwikkeld die de noordelijke begeleidingswand van de Oosterlandenweg gaat vormen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 36 grondgebonden woningen mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor appartementen op de hoek Oosterlandenweg en Groenendael. Hier kan een appartementencomplex met maximaal 22 appartementen worden gerealiseerd. Het parkeren voor deze appartementen wordt grotendeels op het terrein zelf en voor een klein deel langs de Oosterlandenweg opgelost. De toekomstige bebouwing op de hoek Oosterlandenweg en Groenendael heeft qua invulling, uitstraling en volume aansluiting bij het tegenover gelegen Kulturhus. Hier kan maximaal tot tien meter hoog worden gebouwd.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige en Ruimtelijke inpassing

De geplande woningbouw is een planmatige inbreiding van hoofdzakelijk grondgebonden woningen in een gebied dat ligt tussen de Oosterlandenweg, de Burgemeester van Engelenweg en Groenendael.

Uit het historisch onderzoek hebben we geleerd dat de gronden van het voormalige tuincentrum in het verleden hoorden bij het landgoed Laanzigt. Uit het kadastraal minuutplan van 1818 kunt u de structuur van het landgoed goed lezen. Het landgoed had een lanenstructuur die bestond uit twee lange lanen die aan de uiteinden en in het midden met elkaar waren verbonden. In de middenas lag een rond accent. Door de aanleg van de wijk Groenendael en de Oosterlandenweg in 1985 zijn de karakteristieke lijnen van het landgoed doorsneden. Alleen de kadastrale percelering verwijst nog naar de aanwezigheid van het landgoed. Deze structuur is op eigentijdse wijze en binnen de kaders van dorps bouwen vertaald in de verkaveling.

De verkaveling maakt zich door de lange lijn los van de Oosterlandenweg, de rooilijn verspringt hier wel zodat dorps bouwen conform de voor IJsselmuiden op 21 juli 2011 vastgestelde gebiedsvisie IJsselmuiden Dorp mogelijk is. De lanen hebben vorm in een rechte bebouwingslijn en een zichtlijn in de richting van Groenendael. De dwarsas en het accent is vertaald in een weg met een speelplek. De as sluit aan op de weg richting het tegenover gelegen Kulturhus. Met de architectuur en de vormgeving van de openbare ruimte, zowel de lange lijn als de speelplek wordt de verwijzing nog versterkt. De aansluiting van de woningen in het plangebied op die van de bestaande woningen in de omgeving hebben we vormgegeven door de bouwvolumes die bestaan uit twee bouwlagen met een

kap. We zien graag enkele gekoppelde woningen of korte rijtjes, individueel herkenbaar, zonder herhaling van vorm. Goot- en nokhoogte, plattegrond, kapvorm en kaprichting mogen per pand verschillen. In de bocht van de Oosterlandenweg is ruimte voor een bebouwingsaccent van maximaal drie lagen hoog. Dit gebouw wordt een op zich zelf staand architectonisch element en kan als “blikvanger” functioneren langs de Oosterlandenweg.



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).

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma. De voorgenomen ontwikkeling is een positief aspect voor de basiskwaliteit van IJsselmuiden en de verdichting van het gebied.

De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het planvoornemen voldoet hieraan.

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. De gebiedskenmerken worden in de volgende paragraaf in het kader van de toets aan de Omgevingsverordening nader uitgewerkt.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

De omgevingsverordening 2009 van de Provincie Overijssel is het uitvoeringsinstrument dat aan de omgevingsvisie is gekoppeld. Hierin is juridisch vastgelegd dat we bij bestemmingsplannen in moeten gaan op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij we onderbouwen dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de 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 deze moeten plaatsvinden. Het plangebied is bestempeld als "Woonwijken 1955-nu". Hiervoor geeft de provincie als richting aan dat als ontwikkelingen plaatsvinden in deze naoorlogse wijken, de bebouwing zich dient te voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar mag zijn. Herstructurering borduurt voort

op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en op de natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap.

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief van de stedelijke omgeving met de aanduiding "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus". Binnen deze aanduiding heeft het plangebied de aanduiding "woonwijk". Uit de Omgevingsvisie volgen geen beperkingen voor dit gebied. In de omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe woningbouwlocaties. De SER-ladder is erop gericht dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties allereerst moet plaatsvinden binnen het bestaand stedelijke gebied als daar nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Met dit plan wordt voldaan aan de SER ladder. Er is immers sprake van inbreiding.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kampen 2030

Op 28 mei 2009 heeft onze gemeenteraad de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld. Dit strategische document bevat onze uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Hierin geven we aan hoe we globaal verwachten ons ruimtelijk beleid uit te voeren in de komende jaren. De Structuurvisie is een richtinggevend document.

In de Structuurvisie Kampen 2030 staat dat we bij nieuwbouwprojecten in IJsselmuiden als uitgangspunt 'dorps bouwen' hanteren. Bij het bepalen van de verkaveling en de stedenbouwkundige randvoorwaarden houden we hier rekening mee.

IJsselmuiden staat in de structuurvisie omschreven als een dorp zonder een eigen compact centrum. Het beeld wordt gedomineerd door slingerende dorpslinten, uitwaaiend in het landschap. Groen en landschap dringen diep in het dorp door, de belangrijkste ontsluitingen lopen via de historische linten. De langs deze routes gelegen kleinschalige lintbebouwing vormt de voorkanten van het dorp. In IJsselmuiden is daarom de kleinschalige maat, schaal en korrel van de 'organisch gegroeide' dorpse linten de belangrijkste identiteit. In de structuurvisie geven we ruimte aan de in meer of mindere mate aanwezige behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. We gaan er vanuit dat op iedere plek aansluiting wordt gezocht bij de specifieke identiteit van die plek; de genius loci. Voor IJsselmuiden zetten we in op aansluiting bij de dorpse maat, schaal en korrel van de linten. Dit is ook zo in voorliggend plan.

In de structuurvisie is tot 2030 ontwikkelingsruimte gereserveerd in IJsselmuiden voor circa 1050 nieuwe woningen, dit planvoornemen is hierin meegenomen.

Woonvisie

Onze gemeenteraad heeft op 3 juni 2010 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie is een verdere uitwerking van het onderdeel wonen uit de structuurvisie Kampen 2030, waarbij de visie de lijnen uit de structuurvisie volgt. Van de totale gemeentelijke woningbouwproductie is 25% in IJsselmuiden gepland. Hiermee schatten we in dat de productie voor IJsselmuiden voldoende is om de groei van de eigen bevolking in IJsselmuiden op te vangen. De groei van buiten de gemeente voorzien we in de stad Kampen. Dit is conform de opgave uit de visie Wonen, zorg en welzijn 2011.

Commissie ruimtelijke ordening

Op 1 februari 2010 is de commissie ruimtelijke ordening geïnformeerd over het project Sonnenbergkwartier te IJsselmuiden. Het project Sonnenbergkwartier heeft drie deelgebieden te weten:

1. Het Kulturhus en directe omgeving;
2. Het manegeterrein en;
3. Het terrein Koster ten noorden van de Oosterlandenweg.

Voorliggend planvoornemen is een uitgewerkt onderdeel van punt 3.

2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid

Het uitgangspunt milieutechnisch gezien is dat met de realisering van het plan een goede omgevings situatie ontstaat. Daarom hebben we 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 liggen.

Het bouwplan ligt aan de Oosterlandenweg en binnen de bebouwde kom van IJsselmuiden. Het bouwplan wordt niet gerealiseerd binnen het invloedsgebied van spoorwegen en industrieterreinen, welke voorzien zijn van een geluidszone volgens de Wet geluidhinder (Wgh). Daarom zijn deze onderdelen niet relevant voor het bestemmingsplan. De invloed van bedrijven vallend onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer hebben we niet bekeken.

Wegverkeerslawaai

Het maakt de bouw van maximaal 36 grondgebonden woningen en maximaal 22 appartementen mogelijk. De woningen staan verspreid over het terrein gepland, waarbij de 1e lijnsbebouwing uit 10 vrijstaande woningen bestaat. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen wegen waar de maximum snelheid meer dan 30 km/u bedraagt. Conform de Wet geluidhinder (art. 74) hebben wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt, geen geluidszone van rechtswege en vallen daarmee buiten het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten we wel aandacht schenken aan de geluidsbelasting afkomstig van wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h (uitspraak Raad van State, d.d. 3 september 2003 nr 200203751/1). In het Bouwbesluit worden namelijk eisen gesteld aan de karakteristieke geluidswering van de gevel. Hiermee proberen we voor geluidsgevoelige bestemmingen een aanvaardbaar leefklimaat binnenshuis te realiseren.

We hebben de geluidsbelasting vanwege de Oosterlandenweg, de Burgemeester van Engelenweg en de Groenendael ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming (lees woningen) bepaald en getoetst aan de grenswaarde volgens de Wgh, alsof het een weg met geluidszone is.

Geluidsbelasting

We hebben op grond van [verkeersgegevens](#) (zie bijlage 1) van de wegen in de directe omgeving de geluidsbelasting op de woningen bepaald. Het verkeer op de Oosterlandenweg veroorzaakt een geluidsbelasting bij de nieuw te bouwen woningen van ten hoogste 55 dB. De geluidsbelasting van de Burgemeester van Engelenweg veroorzaakt een belasting van 48 dB, het verkeer op de Groenedael 43 db. We hebben rekening gehouden met de wettelijk toegestane correctie.

Conclusie

Als we de geluidsbelasting toetsen aan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder (hetgeen formeel niet aan de orde is), voldoet de geluidsbelasting vanwege de Oosterlandenweg niet aan de voorkeurgrenswaarde (48 dB). De belasting voldoet wel aan de maximaal toegestane hogere waarde (63 dB). Het aspect geluid(overlast) vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. We gaan er wel van uit dat de ontwikkelaars de voorschriften uit het Bouwbesluit met betrekking tot het karakter van geluidwering van de gevel volgt.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning moet men met het beoordelen van de benodigde geluidwering van de gevel rekening houden met de optredende geluidsbelastingen.

2.4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm ook wel bekend als de Wet Luchtkwaliteit). 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 de 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 Wet milieubeheer 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 die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen;
- 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 betekende 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).

Met het CAR-model is de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties berekend. Deze achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit van het RIVM. Het RIVM heeft aan de hand van deze meetwaarde de achtergrondconcentraties voor heel Nederland bepaald. Voor de toetsing aan de normen (grenswaarden) uit de Wet milieubeheer wordt de bijdrage van het verkeer bij de

achtergrondconcentratie opgeteld om de totale hoeveelheid luchtverontreinigde stoffen te bepalen. Deze totale hoeveelheid luchtverontreiniging wordt getoetst aan de norm.

De luchtkwaliteit is bepaald als gevolg van veranderingen in de verkeersintensiteiten. Bij de bepaling zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:

- als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen;
- het aantal parkeerbewegingen per 100 m is gesteld op nul;
- de snelheidstype is 'normaal stadsverkeer' aangehouden;
- als wegtype is 3b (basistype) aangehouden.

Uit de berekening volgt dat voor de concentraties stikstofdioxide NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) voor het jaar 2013 en voor de toekomstige situatie (2030) de grenswaarden of plandrempels voor de jaargemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Conclusie

De luchtkwaliteit langs de Oosterlandenweg ter hoogte van het plangebied voldoet aan de bepalingen gesteld in de Wet milieubeheer ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit geldt zowel voor als na de realisatie van de woningen in het plangebied.

Zowel de huidige situatie als de toekomstige na realisatie van het plangebied leidt niet tot een overschrijding van de geldende grenswaarden. Dit betekent dat er vanuit de Wet milieubeheer ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmering aan de uitvoering van het bestemmingsplan wordt opgelegd.

Zie [bijlage 2](#). Luchtkwaliteit

2.4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten we binnen redelijke grenzen waarborgen dat door de (toekomstige) vestiging van bedrijven geen onverantwoorde veiligheidsrisico's ontstaan voor de omgeving. Ook inventariseren we andere risicobronnen en beoordelen het geheel om een uitspraak te kunnen doen over de aanvaardbaarheid van de risico's en de mogelijkheden tot het beperken ervan.

Hoe risico's met betrekking tot externe veiligheid verantwoord moeten worden staat in verschillende regelingen beschreven. Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2007 de beleidsnota "Kampen IJsselsterk Veilig" vastgesteld waarin specifiek staat vermeld hoe omgegaan moet worden met risico's van bedrijven (inrichtingen) in 4 verschillende soorten gebieden (woongebieden, overige gebied, bedrijventerreinen en industrieterreinen). Het bestemmingsplan Koster valt onder de gebiedstypering "woongebieden".

We beschrijven of verantwoord worden niet alle veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening (bij de vaststelling van dit bestemmingsplan) omdat hiervoor specifieke regels gelden die we toepassen bij bijvoorbeeld het verlenen van een milieuvergunning of een ontheffing voor een

gevaarlijk transport. Alleen als we kunnen voorzien dat door de mogelijkheden die het ruimtelijke plan biedt later niet-vergunbare of onverantwoorde situaties (kunnen) ontstaan, moet het plan voldoende waarborgen bieden dat dit niet voorkomt (bijvoorbeeld door vestiging van bepaalde functies uit te sluiten). Ook ruimtelijk niet relevante aspecten blijven in een bestemmingsplan buiten beschouwing. In algemene zin geldt dat het bestemmingplan dient te voorkomen dat ongewenste veiligheidssituaties ontstaan voor zover voorzienbaar en voor zover dit niet (later) op grond van andere (specifiekere) regelingen geborgd is. Om te bepalen of iets wel of niet verantwoord wordt geacht maken we onderscheid tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Met betrekking tot het eerste aspect geeft bijvoorbeeld het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) aan dat afhankelijk van de soort bestemmingen (kwetsbaar, beperkt kwetsbaar) en het plaatselijke risico welke bestemming op welke afstand van de risicobron nog is toegestaan. Voor het groepsrisico bestaat geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Zeker als er sprake is van een toename van het groepsrisico moeten we dit verantwoorden, waarbij we onder andere rekening houden met aspecten als bereikbaarheid van de locatie, de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van de personen binnen het invloedsgebied (van belang bij een eventuele ontruiming van het gebied bij een calamiteit). Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan kijken we niet alleen naar het mogelijk effect van een ongeluk maar ook naar de kans dat een dergelijk ongeluk zich voordoet. Het risico is het product van deze kans en het effect. De hulpdiensten gaan bij hun advisering uit van het meest waarschijnlijke scenario dat hoort bij de aanwezige of geplande risicobron. De advisering richt zich onder andere op de bereikbaarheid (ook vluchtwegen en zelfredzaamheid van te evacueren personen) en de bestrijdbaarheid. De calamiteit moet voldoende bereikbaar en bestrijdbaar zijn en de in het effect- en invloedsgebied aanwezige personen moeten zich zoveel mogelijk zelf in veiligheid kunnen brengen. Voordat we ruimtelijk plan vaststellen maken we nadrukkelijk de afweging tussen het effect van een calamiteit, de mogelijkheden voor bestrijding daarvan, de hulpverlening en de kans dat de calamiteit zich voordoet. Omdat dit een ruimtelijk plan betreft gaan we niet in op bluswatervoorzieningen. Die zijn ruimtelijk in principe overal mogelijk. Bij de aanleg van een waterleiding overleggen we met Vitens over de basiscapaciteit die nodig is afgestemd op de aard van het gebied. Indien op grond van (latere) meer concrete gegevens (bouwvergunning/milieuvergunning) een grotere capaciteit vereist is wordt hierin voorzien door bronnen of oppervlaktewater. Ook andere eisen aan de (brand)veiligheid worden in deze kaders meegenomen.

Beschrijving van het plangebied en de veiligheidsrisico's.

In de buurt van het plangebied en het plangebied staan geen bedrijven met veiligheidsrisico's die onder een wettelijke regeling vallen. Hierna beschrijven we enkele risico's inclusief die risico's die we in het kader van deze regeling beoordelen. Voor zover nodig geven we een verantwoording van het groepsrisico.

Luchtverkeer

Risico's m.b.t. luchtverkeer laten we in dit plan buiten beschouwing als niet relevant. De kans op een calamiteit ten gevolge van een ongeluk met luchtverkeer is verwaarloosbaar klein.

Spoorwegverkeer

Ten Zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Kampen - Zwolle op een afstand van 870 meter. Over dit baanvak worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat er geen gevaarlijke stoffen over idt baanvlak worden vervoerd vormt het baanvak Kampen - Zwolle geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Wegverkeer

Risico's m.b.t. vervoer over de weg zijn voor het plangebied niet aan de orde. Risico's m.b.t. vervoer over de weg zijn voor het plangebied verwaarloosbaar klein.

Transport over water

De dichtstbijzijnde vaarweg is de IJssel, die op ongeveer 1170 meter van het plangebied ligt. Op grond van het ontwerp basisnet water (19 januari 2008) kunnen we voor de bebouwing (zoals die er stond ten tijde van het onderzoek) concluderen dat het groepsrisico in ieder geval lager ligt dan 10% van de oriënterende waarde. De PR 10-6 contour ligt op het water. Daarom kunnen we stellen dat het risico ten gevolge van een ongeval op de IJssel, hoewel hypothetisch aanwezig, verwaarloosbaar is.

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen, qua externe veiligheid, relevante inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen, qua externe veiligheid, relevante buisleidingen aanwezig.

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. We streven 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).

Verkennend bodemonderzoek

Voor de bestemmingsplanwijziging en de benodigde vergunningen heeft Mateboer Milieutechniek in december 2010 tot januari 2011 een verkennend (water)bodemonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd. Het onderzoek staat geregistreerd onder projectnummer 102132/PK. ([bijlage 3](#))

Het onderzoek is uitgevoerd op de percelen ten noorden van de Oosterlandenweg (tuincentrum Koster) en de percelen ten zuiden van de Oosterlandenweg (voormalig terrein tuincentrum Koster en de manage). Onderstaand worden alleen de resultaten weergegeven met betrekking tot onderhavig plangebied (percelen ten noorden van de Oosterlandenweg).

Resultaten onderzoek

Zintuiglijk zijn in de bovengrond (tot 0,5 m –mv.) zwakke bijmengingen met puin waargenomen. In een aantal boringen is de grond ook gemengd met onder andere plastic, metaal, asbest en slakken.

In de grond (0 tot 1,0 m –mv.) zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen (als barium, kwik, lood en zink) en PAK aangetoond. In de ondergrond (0,8 tot 2,3 m –mv.) is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

In het talud van de sloot op het westelijk deel van het plangebied is een mengmonster van het traject 0 tot 0,5 m –mv. genomen. In dit mengmonster is een matig verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten aan barium, chroom, koper, kwik en lood aangetoond. Vanwege het matig verhoogde gehalte aan zink is het mengmonster uitgesplitst. Deze deelmonsters zijn separaat geanalyseerd op zink. Ter plaatse van grondmonster T02 is een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetoond. De overige deelmonsters zijn licht verhoogd met zink.

Het grondwater ter plaatse van het talud is licht verhoogd met zink en chroom. Het grondwater op het overige terrein is licht verhoogd met barium. In één peilbuis ten zuiden van het terrein is het grondwater licht verhoogd met chroom en xylenen en beduidend met EOX.

Asbestonderzoek

In de grond (tot 0,3 m -mv) ter plaatse van inspectiegat C22 is een ruime overschrijding van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. gewogen asbest aangetroffen.

Waterbodemonderzoek

In mengmonster S1 t/m S10 (slib) is zink verhoogd aangetroffen. Op basis van dit gehalte mag het slib/sediment niet vrij worden toegepast/verspreidt op het aangrenzende perceel.

Als de watergang moet worden gebaggerd moet het vrijkomende slib worden afgevoerd.

Conclusie

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is dit bodemonderzoek voldoende. Het geeft aan dat voor het overgrote deel van het terrein de bodem en het grondwater licht verontreinigd zijn en daardoor geen milieuhygiënische risico's aanwezig zijn zodat vervolgmaatregelen niet nodig zijn.

Wel moet voor de uitwerking van het bouwplan een nader (asbest)bodemonderzoek worden verricht naar de sterk verhoogde gehalten aan zink en asbest in de grond. Het aanvullend onderzoek moet inzicht geven naar de mate, de omvang en milieuhygiënische risico's van deze verontreinigingen. Als uit dit onderzoek blijkt dat de grond dusdanig is verontreinigd dat de kwaliteit niet goed genoeg is voor een woonbestemming, dan moet de grond worden gesaneerd. Hiervoor moet een plan opgesteld worden waarin onder andere de uitvoeringswerkzaamheden worden beschreven en waarmee het bevoegd gezag moet instemmen.

Vanwege een verhoogd gehalte aan EOX (2,63 ug/l) moet deze peilbuis C23 worden herbemonsterd en worden geanalyseerd op OCB's/PCB's.

2.4.5 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas, plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

2.4.6 Milieuzonering

Het uitgangspunt is dat het project niet mag leiden 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 afstandscriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die op grond van de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering die op grond van de afstandscriteria van invloed zijn op het plangebied. Het plangebied ligt dus niet in milieucirkels van bedrijven in de omgeving en vormt daardoor geen belemmering.

2.5 Water

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat 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 we in onze ruimtelijke

plannen rekening mee houden. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang. Met betrekking tot het plangebied wordt overleg gevoerd met het Waterschap Groot Salland over toepassing van het hierboven genoemd beleid.

Invloed op de waterhuishouding

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied in de kern IJsselmuiden en bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Voor de aanleghoogte adviseren we een ontwateringsdiepte van minimaal een meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan men volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten blijft voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. In samenwerking met het waterschap wordt een waterhuishoudingsplan en rioleringsplan uitgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met de afwatering en ontwatering van het plangebied en de directe omgeving daarvan om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Hoe de waterhuishouding en riolering er uiteindelijk uit komt te zien zal aan omwonenden worden gepresenteerd tijdens een tweede bijeenkomst over de waterhuishouding van het plangebied.

Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren we in geval van nieuwe ontwikkelingen om in overleg met het waterschap zo snel mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied of door het plaatsen van nieuwe peilbuizen. We adviseren, om zoveel mogelijk wateroverlast en schade in woningen en bedrijven in het plangebied en directe omgeving daarvan te voorkomen, een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lagere, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Stedelijke wateropgave

In de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap twee opties voor een duurzame en robuuste inrichting van het watersysteem. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst op 26 april 2012 zijn deze opties voorgelegd aan omwonenden van het plangebied. (Groenendael en Burgemeester van Engelenweg). Met name aan de kant van Groenendael heeft men gekozen voor het handhaven van de op dit moment aanwezige watergang.

Binnen het plangebied ligt op dit moment een beschermingszone van een watergang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. De bedoelde watergang is inmiddels door het waterschap gewijzigd in een hoofdwatergang en daarmee is de watergang nu bestemd met 'water'. De bestemming tuin grenzend aan de bestemming water geeft minder mogelijkheden tot het bouwen van obstakels lees b.v. schuurtjes in de door de keur opgelegde 5 meter brede obstakelvrije zone. Overigens moet deze obstakelvrije zone en het door de particulier verplichte onderhoud aan de watergang worden opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst die de ontwikkelaar maakt met de aankopers van de percelen. Met betrekking tot hierboven genoemde watergang geldt de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de 5 meter brede beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Deze 5 meter brede obstakelvrije zone is ten behoeve van het beheer en onderhoud langs de watergang (vanaf de insteek).

Het waterhuishoudkundig en rioleringsplan wordt in nauw overleg met het Waterschap Groot Salland de gemeente en den ontwikkelaar geschreven. Hierin wordt in ieder geval ook aandacht besteed aan de afvoercapaciteit van het benedenstroomse watersysteem. Ook besteden we aandacht aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Het is in ieder geval zo dat in het voorliggende bestemmingsplan sprake is van afname van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie gebruik gemaakt van een riool, waarbij duurzaam wordt omgegaan met hemelwater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan voor het bestaande stedelijk gebied. Omdat het gaat om een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied, heeft het plan een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

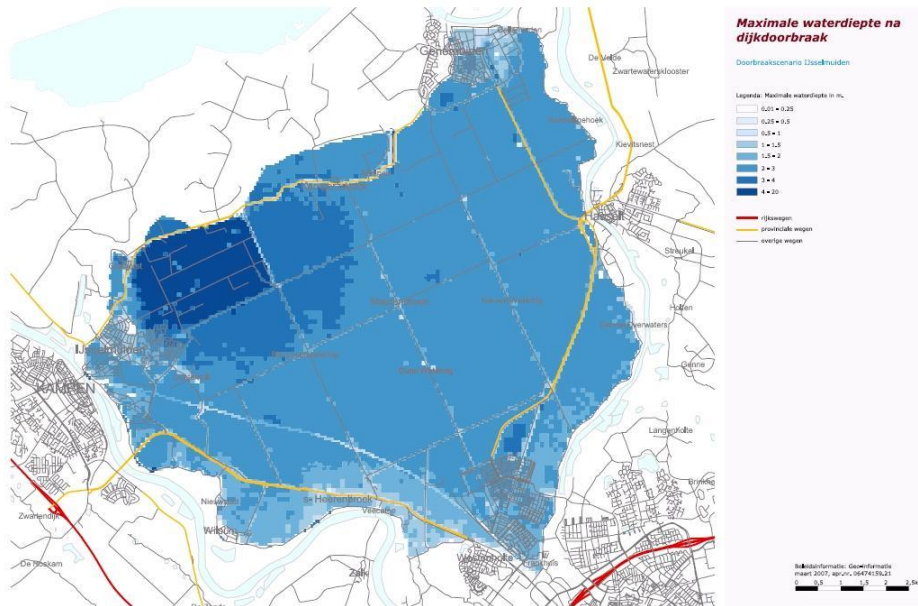
Overstromingsrisicoparagraaf

Quickscan

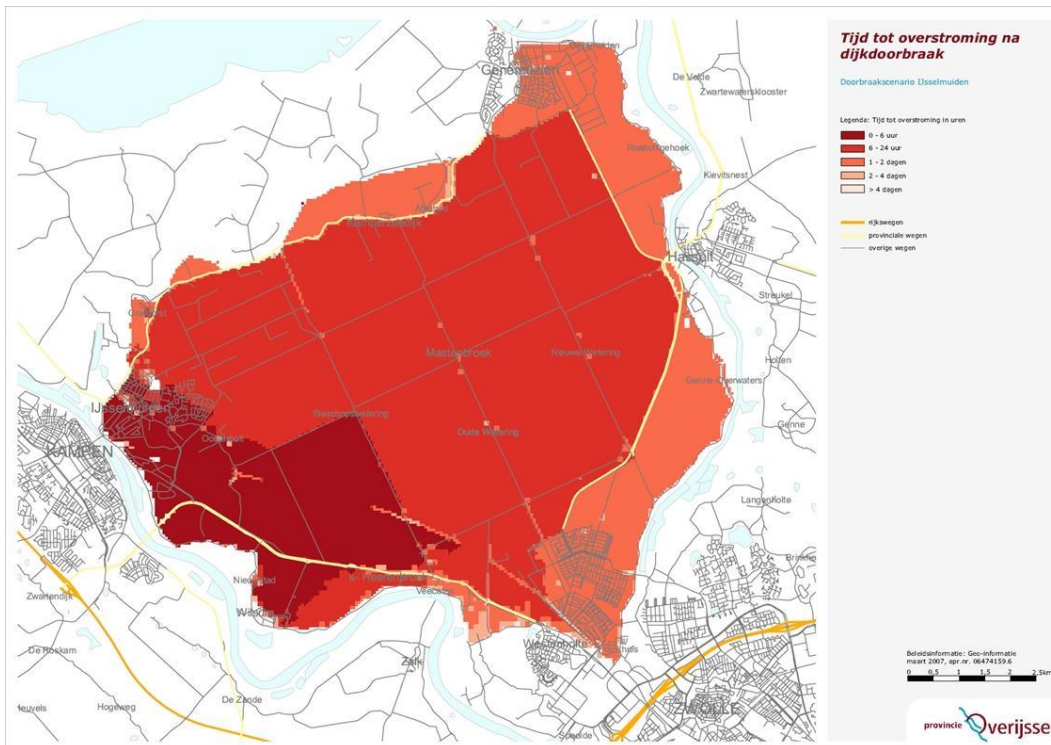
Het plangebied is gelegen in dijkkring 10, Mastenbroek. Deze dijkkring wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsrisicogevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 10 is een overstromingsrisicoparagraaf met daarbij aandacht voor het zwaarwegend maatschappelijk belang verplicht.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2000e per jaar. In het project Veiligheid Nederland in Kaart wordt de actuele kans op een overstroming per jaar groter dan 1% geschat. Indien de geïdentificeerde zwakke plekken in de dijkkring zijn aangepast bedraagt de geschatte overstromingskans 1/400e per jaar (Rijkswaterstaat DWW & Jacobs, 2005). Conform de aannahme van het PBL, wordt voor de overstromingsrisicozonering bij een dergelijke overschrijdingskans (norm) uitgegaan van een kleine kans op overstroom (Pieterse e.a., 2009). Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat tussen de 2,0 en 5,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als diep.



De tijd tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor een dijkdoorbraak in IJsselmuiden geschat tussen de 0 en 6 uur (zie figuur B). Omdat het plangebied zich in het gebied dat binnen 6 uur na een dijkdoorbraak overstroomt bevindt, wordt aangenomen dat het gebied relatief snel overstroomt met een aankomsttijd van het water kleiner dan 6 uur.



Tijd tot een overstroming na een dijkdoorbraak

Geschiktheidbeoordeling

Dijkkring 10 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. De gemeente moet het zwaarwegend maatschappelijke belang aantonen. *Omgevingsverordening artikel 2.14.4* In "Kampen Structuurvisie 2030, Toekomstperspectief voor de IJsseldelta" is het plangebied opgenomen als "Ontwikkeling wonen". In dit geval acht de gemeente woningbouw als zwaarwegend maatschappelijk belang, vanwege de plicht om aan de woningbouwopgave te voldoen.

Maatregelen

Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

2.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dienen we, met het oog op de natuurbescherming, rekening te houden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij maken we onderscheid 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.

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingreep is ingeschat dat de plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, beschermde natuurmonumenten, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

Zie [bijlage 4](#) Quickscan Natuurtoets Sonnenbergkwartier IJsselmuiden, Ecogroen.

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 staan 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.

Bij beoordeling op uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, spreken we een verwachting uit 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.

Op 16 november 2010 is een veldbezoek in het onderzoeksgebied uitgevoerd. Tijdens dit bezoek is aandacht besteed aan de beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet en vooral aan de juridisch zwaarder beschermde soorten (zogenaamde tabel2- en 3-soorten). Voor zover mogelijk zijn de volgende soortgroepen geïnventariseerd: flora, zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en

ongewervelden. Daarnaast is op basis van de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement, een uitspraak gedaan over mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Flora en vegetatie

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwd en verhard terrein. In de aanwezige overhoekjes en langs de sloot zijn uitsluitend algemene soorten aangetroffen van voedselrijke situaties als Kruipende boterbloem, Liesgras, Gewone braam, Fluitenkruid, Grote brandnetel, Paarse dovenetel, Vogelmuur, Zwarte nachtschade, Straatgras, Grote weegbree, Pitrus, Perzikkruid, Zevenblad, Canadese fijnstraal, Akkerdistel, Grote lisdodde, Bijvoet en Heermoes. Beschermde plantensoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen en deze worden op basis van de aangetroffen biotopen en soortensamenstelling ook niet verwacht.

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en tabel 3 van de Flora- en faunawet en daardoor strikt beschermd. Potentiële verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders etcetera. In de aanwezige bomen zijn geen holten aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Van de aanwezige bebouwing is alleen het woonhuis (binnen het tuincentrum gelegen) aan de Oosterlandenweg toegankelijk voor vleermuizen. In deze woning bevinden zich veel scheuren en kieren en openingen achter boeiboorden. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen in de woning dan ook niet op voorhand worden uitgesloten. Bij de beoogde plannen zal de woning gesloopt worden. Hierdoor kan mogelijk verstoring en aantasting van vleermuisverblijfplaatsen optreden. Aanvullend onderzoek of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied is dan ook noodzakelijk.

In het voorjaar van 2009 is onder andere door de Gegevensautoriteit Natuur en het ministerie van LNV (bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet) een zogenaamd 'vleermuisprotocol' opgesteld met richtlijnen voor vleermuisonderzoek. Dit protocol is in maart 2010 bijgewerkt. Het protocol wordt gebruikt om te toetsen of afdoende en zorgvuldig onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd. Het protocol stelt dat in principe voor elke functie die een locatie kan hebben voor vleermuizen op twee momenten onderzoek dient te worden uitgevoerd. In voorliggende situatie is ingeschat dat de locatie mogelijk de functies kraam-, zomer- en/of paarverblijfplaats kan hebben. Volgens het protocol is het zodoende noodzakelijk om in de perioden half mei- half juli en augustus – september telkens twee (nachtelijke) bezoeken uit te voeren aan het onderzoeksgebied voorafgaande aan de sloop van de woning.

Potentiële vliegroutes

Van veel vleermuissoorten is bekend dat zij gedurende lange tijd gebruik kunnen maken van dezelfde structuren voor de oriëntatie en daarlangs van hun verblijfplaats naar de foerageergebieden trekken. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (b.v. rijen woningen, watergangen en singels) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Het plangebied vormt geen onmisbaar onderdeel van een eventuele vliegroute van vleermuizen. De ontstane ruimte - als gevolg van het kappen van bomen en het slopen van bebouwing - kan namelijk relatief eenvoudig door vleermuizen worden overbrugd. Bovendien zijn in en in de directe nabije omgeving van het plangebied voldoende lijnvormige structuren aanwezig die eventueel als alternatieve vliegroute dienst kunnen doen.

Potentieel foerageergebied

Vleermuizen foerageren op locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen en bomenrijen of boven water. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en faunawetgeving echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan

van een populatie. Vermoedelijk is het onderzoeksgebied in de huidige situatie van belang voor een klein aantal foeragerende vleermuizen. Ook na de ingreep zal het plangebied echter geschikt zijn voor foeragerende vleermuizen. Van de ingreep zijn dan ook geen effecten te verwachten op het foerageergebied van vleermuizen.

Overige zoogdieren

Er is specifiek gelet op het voorkomen van een zwaarder beschermde soort als Steenmarter (tabel 2-soort). In en in de directe omgeving van het plangebied zijn gedurende het veldbezoek geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van deze soort. Ook vaste verblijfplaatsen van andere zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden ook niet verwacht. Er is wel een aantal vaste verblijfplaatsen van laag beschermde, kleine grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten of vastgesteld, namelijk van Bosmuis, Bosspitsmuis (spec.), Rosse woelmuis, Huisspitsmuis, Veldmuis en Egel. Bij de planrealisatie kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele van deze laag beschermde zoogdieren verloren gaan. Voor bovengenoemde laag beschermde kleine zoogdieren geldt in deze situatie overigens automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze laag beschermde zoogdieren niet aan de orde is. Schade aan de algemene en laag beschermde zoogdieren kan – indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus). De minst schadelijke periode is september tot december (mits vorstvrij).

Broedvogels

Aangezien voorliggend onderzoek een quickscan betreft, is geen volledige broedvogelinventarisatie uitgevoerd. Bovendien viel het veldbezoek buiten de broedperiode van de meeste vogelsoorten. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement is echter wel een goede uitspraak te doen over de te verwachten soorten.

Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

In augustus 2009 is door het Ministerie van LNV de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' uitgebracht, waarin is aangegeven welke nestplaatsen en hun functionele omgeving jaarrond beschermd zijn. Het betreft in functie zijnde nesten van de Ooievaar, Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Roek, Wespandief, Zwarte wouw, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Kerkuil, Oehoe, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart en Huismus. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor al deze soorten geldt dat de functionaliteit van de leefomgeving niet mag worden aangetast en dat broedlocaties ook buiten het broedseizoen niet zondermeer mogen worden verwijderd.

Tijdens het onderzoek is extra aandacht uitgegaan naar genoemde soorten. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde broedvogels aangetroffen. De woning is echter wel geschikt als broedlocatie van Huismus, naar verwachting broeden hier enkele paren. In het winterhalfjaar zwerven Huismussen rond in de omgeving van de broedplaatsen en hoeven dus niet altijd in de buurt ervan aanwezig te zijn. Er zijn geen andere nesten van jaarrond beschermde broedvogelsoorten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Aangezien het veldbezoek buiten het broedseizoen van deze soort is uitgevoerd kon niet worden vastgesteld of Huismus de bebouwing ook daadwerkelijk als broedlocatie gebruikt. Om na te gaan of Huismus broedend aanwezig is en in welke mate, is het nodig aanvullend onderzoek uit te voeren in de periode 10 maart – 20 juni.

Voor de aanwezigheid van overige jaarrond beschermde broedvogels zijn in het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden. Deze worden zowel in het plangebied al binnen de invloedssfeer van de plannen ook niet verwacht.

Overige soorten

Gezien de terreingesteldheid zijn vooral algemene broedvogels van tuinen en bebouwing te verwachten in het plangebied. Het gaat hierbij om soorten als Merel Koolmees, Heggenmus, Winterkoning, Turkse tortel, Zwarte roodstaart, Kauw, Houtduif en Roodborst. Het is veelal niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor verbodsbepalingen die gelden voor broedvogels. Er mogen daarom geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels te worden gestart. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste te verwachten soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar. Een soort als Houtduif kan bijvoorbeeld tot half november broedend aanwezig zijn en Turkse tortels zelfs tot half december. Door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels, is het mogelijk verstoren of beschadigen van broedbiotopen van vogels te voorkomen. Indien blijkt dat broedvogels afwezig zijn (binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden) is het ook mogelijk om binnen de broedperiode van vogels aan te vangen met de werkzaamheden.

Rugstreepad

Ten zuiden en oosten van het plangebied zijn populaties Rugstreepadden bekend. De Rugstreepad is een strikt beschermde inheemse diersoort die opgenomen is in tabel 3 van de Flora- en faunawet, in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn en op de Rode Lijst van bedreigde diersoorten staat (categorie 'gevoelig'). Tijdens het onderzoek is dan ook speciale aandacht uitgegaan naar de functies (voortplanting, overwintering) die het plangebied kan hebben voor de soort.

Soortbeschrijving

Rugstreepad dankt zijn naam aan de geel(groene) streep over de rug, die ook al bij zeer jonge dieren goed te zien is. De soort komt met name voor in het rivierengebied, de duinen en laag Nederland. Op de hoge zandgronden is hij vooral bij vennen aanwezig. Voortplanting vindt plaats in voedselarme, vaak tijdelijke wateren. Dergelijke wateren zijn vaak ondiep, waardoor ze snel opwarmen en eitjes en larven zich snel ontwikkelen. De soort overwintert diep onder de grond, in schuren en onder rommel op erven en in gebouwen. Overwintering vindt plaats vanaf eind september tot eind april. De Rugstreepad is een echte pionierssoort en is hierdoor in Nederland, bij gebrek aan natuurlijke dynamiek een gedwongen cultuurvolger. De soort is zeer mobiel en kan grote afstanden afleggen (tot 2,5 kilometer van voortplantings- naar overwinteringslocatie). Door de strikte beschermingsstatus en zijn voorkomen in of nabij cultuurgronden en hierbij gepaard gaande antropogene landschappelijke ingrepen, kunnen gevoeligheden ontstaan. Nederland vormt binnen het Europese verspreidingsgebied van de Rugstreepad een kerngebied waar de soort lokaal algemeen voorkomt. In de provincie Overijssel is Rugstreepad een zeldzame soort die vooral in de omgeving van IJsselmuiden lokaal op de hogere zandgronden voorkomt.

Het plangebied is op 16 november 2010 onderzocht. Het moment van het bezoek valt buiten het inventarisatie seizoen van de soort. Tijdens het bezoek is het plangebied en de directe omgeving daarom alleen beoordeeld op geschiktheid als voortplantings- en/of overwinteringslocatie voor de soort. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende

verspreidingsgegevens en expert judgement is zo een goede uitspraak te doen over het wel of niet voorkomen van de soort in het gebied.

Voortplanting

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen potentiële voortplantingswateren aangetroffen. Voortplanting in het plangebied van Rugstreeppad is dan ook niet aannemelijk. De dichtstbijzijnde populatie is bekend tussen de Trekvaart en de Oosterholtseweg, dit is slechts 200 meter ten zuiden van het plangebied.

Overwintering

Binnen het plangebied is potentieel overwinteringsbiotoop aanwezig in de vorm van grote zandbulten en rommelige, zanderige overhoekjes op met name het manegeterrein. Aangezien Rugstreeppad tot wel 2,5 kilometer van het voortplantingsbiotoop overwinterend kan worden aangetroffen valt het plangebied ook binnen het dispersiegebied van de soort. Het terrein gelegen tussen de (dichtstbijzijnde) populatie en het plangebied herbergt optimaal overwinteringsbiotoop voor Rugstreeppad in de vorm van schuren en rommel op erven en in gebouwen. Het is aannemelijk dat Rugstreeppad, indien deze noordwaarts zou trekken op zoek naar overwinteringslocaties, dit tussenliggende terrein gebruikt als overwinteringsgebied en niet doortrekt tot in het plangebied.

Conclusies en aanbevelingen

Voortplanting van Rugstreeppad kan worden uitgesloten in het plangebied en overwintering wordt niet aannemelijk geacht. Aangezien de soort uit de omgeving bekend is, is het niet ondenkbaar dat de soort in het plangebied verschijnt zodra geschikt (voortplantings)biotoop aanwezig is. Bij aanleg van de nieuwe voorzieningen in het plangebied kunnen geschikte omstandigheden voor deze soort ontstaan, vooral wanneer ondiepe waterplasjes aanwezig zijn in of bij aanvang van de voortplantingsperiode (mei-augustus) en als er geschikt overwinteringsbiotoop ontstaat (gronddepots en dergelijke). Geadviseerd wordt om deze omstandigheden dan ook niet te laten ontstaan. Wanneer Rugstreeppadden op een locatie worden aangetroffen dienen werkzaamheden (tijdelijk) te worden stilgelegd om schade aan exemplaren en leefgebied te voorkomen.

Overige amfibieën

Geschikt leefgebied voor strikt beschermde soorten (m.u.v. Rugstreeppad) ontbreekt binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Voortplanting en overwintering van overige zwaarder beschermde soorten binnen het plangebied is daardoor uit te sluiten. In de watergangen, ruigte en strooisellaag in de aanwezige groenstructuren is respectievelijk wel voortplanting en overwintering van laagbeschermd amfibieënsoorten als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander te verwachten. Bij ruimtelijke ingrepen geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet voor laag beschermde amfibieënsoorten. Het nemen van vervolgstappen voor de mogelijk aanwezige laag beschermde amfibieën is in deze situatie zodoende niet aan de orde. Wel is het wenselijk om rekening te houden met deze kwetsbare soortgroep. Daarbij is het belangrijk om te weten wanneer de amfibieën in het plangebied extra kwetsbaar zijn en waar ze zich gedurende het jaar ophouden. Effecten op overwinterende amfibieën kunnen – mits de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door de werkzaamheden uit te voeren buiten de overwinteringsperiode van amfibieën die globaal loopt van november t/m maart.

Vissen

Bij de intensieve bemonstering van de watergang met een schepnet is alleen een algemene, niet beschermde vissoort aangetroffen, namelijk Tiendoornige stekelbaars. In de omgeving van IJsselmuiden en Kampen zijn diverse waarnemingen bekend van (strikt) beschermde vissoorten als

Bittervoorn, Kleine- en Grote modderkruiper. Ondanks het intensief bemonsteren van de watergang zijn deze niet aangetroffen. Wegens het ontbreken van geschikt biotoop worden deze soorten ook niet verwacht.

Overige soortgroepen

Gezien de terreingesteldheid van het onderzoeksgebied en bekende verspreidingsgegevens, kan verder worden geconcludeerd dat er geen reptielen en beschermde dagvlinders, libellen en overige ongewervelden aanwezig of te verwachten zijn in het plangebied.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen bij planuitvoering.

- Om na te gaan of de te slopen woning aan de Oosterlandenweg gebruikt wordt als kraam-/zomerverblijf en/of paarverblijf van vleermuizen dient aanvullend vleermuizenonderzoek in de zomer (mei-half juli) en in de nazomer (augustus-september) plaats te vinden;
- In verband met de aanwezigheid van potentiële nestlocaties van Huismus in de woning aan de Oosterlandenweg, dient gericht onderzoek naar deze soort te worden uitgevoerd. Voor Huismus is één bezoek in de periode 10 maart- 20 juni voldoende. Op deze wijze kan bepaald worden of deze bebouwing als verblijfplaats voor Huismus fungeert;
- Gezien het voorkomen van Rugstreeppad in de nabijheid van het plangebied wordt aanbevolen er voor te zorgen dat bij de aanlegwerkzaamheden geen geschikte omstandigheden -o.a. ondiepe waterplasjes- voor Rugstreeppad ontstaan of aanwezig zijn in of bij aanvang van de voortplantingsperiode (mei-juli);
- Bij het beoogde plan verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Het overtreden van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen geldt;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

2.7 Milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging daarin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Als een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking geschreven die behandelt hoe we moeten vaststellen of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking staat dat voor elk besluit of plan dat

betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen we moeten toetsen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets heet een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze toets kan tot twee verschillende conclusies leiden: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(-beoordelings)-plichtig in het andere geval moeten we een m.e.r.-beoordeling uitvoeren en de bijbehorende procedure te volgen. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling geschiedt aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een aantal kleinere stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in totaal om het toevoegen van maximaal 36 woningen en 22 appartementen. Dit zien we in het algemeen niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding hebben we geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit zien we terug in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Het plan ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied waardoor de ontwikkeling van maximaal 36 woningen en maximaal 22 appartementen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

2.8 Cultuurhistorie

2.8.1 Archeologie

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 geven we voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving omvat 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, moeten we oudheidkundig bodemonderzoeken doen. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten behouden we door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek worden gedaan om uit te maken of er daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek moeten we vervolgens volwaardig in de belangenafweging meenemen. Op basis van dit onderzoek kunnen we al dan niet besluiten 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.

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen aanwezig. Het plangebied heeft als ondergrond de flank van een rivierduin met daarop een ca. 2 m dik klei-op-veenpakket. De hoogste delen van de duinen boden in prehistorische tijden mogelijkheid tot bewoning. Ook de flanken ervan kunnen zijn benut. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het plangebied overwegend een middelmatige verwachting. De oppervlakte van het plangebied overschrijdt met 1.7 ha. de ondergrens voor gebieden met deze verwachtingswaarde en zou onderzoeksplichtig zijn. Door onderzoek en waarnemingen in de directe omgeving hebben we echter gegevens verkregen die we kunnen toepassen op onderhavig planterrein. Tijdens recent onderzoek ten zuiden van het onderhavig plangebied, op een terrein met een vergelijkbare bodemkundige opbouw, hebben we geen indicaties verkregen die er op wijzen dat het landschap geschikt was voor bewoning. Voor dit plangebied is dan ook geen nader archeologisch inventariserend veldonderzoek vereist.

Wel blijft de meldingsplicht van de Monumentenwet 1988 van kracht. Dit betekent dat iemand die bij graafwerkzaamheden sporen of objecten aantreft, waarvan het vermoeden bestaat dat het een archeologisch monument betreft, hiervan het bevoegd gezag in kennis stelt.

2.8.2 Monumentenzorg



Stedenbouwkundige geschiedenis

Het dorp IJsselmuiden is ontstaan op de zandruggen ten noorden van de IJssel. In het begin van de 12e eeuw moet hier al bewoning geweest zijn omdat de Romaanse kerk aan de Dorpsweg uit deze tijd stamt. Door de hoge ligging was IJsselmuiden een aantrekkelijke plaats om te wonen want rijke Kampenaren stichtten in dit gebied die hier landgoederen. Eén van deze landgoederen was Laanzicht, een buitenplaats die waarschijnlijk al in 1773 bestond. In dat jaar bestaat een "buitenplaats, leggende aan 't einde van de nieuwe allee, zo als bij de overledene selvs in gebruik is geweest" Deze nieuw allee, later bekend als de Nieuwe Weg was een laan met een dubbele rij bomen die tot aan de schietbaan van de Zandberg, direct naast het landgoed, doorliep. De kadastrale minuut van 1818 laat dit nog zien. Van daar liep deze met klinkers bestrate weg door als een grindweg richting

Genemuiden. In 1826 was er naast het landhuis met hovenierswoning een “Engels bosje, een eikenbos en twee alleeën met eikenboomen”.

Kadastrale minuut 1818.

In de twintigste eeuw moet het landhuis met hovenierswoning zijn afgebroken. Op de plaats van de villa verrees in 1933 de Nederlands Gereformeerde kerk. Noordelijk hiervan aan de Nieuwe Weg (Burgemeester van Engelenweg) werd ook bebouwing gerealiseerd. Door de aanleg van de wijk Groenendael en de Oosterlandenweg in 1985 werd het voormalig landgoed verder bebouwd en doorsneden. Op het terrein Koster herinnert alleen de kadastrale parcellering nog enigszins aan de lanenstructuur van het landgoed.

Stedenbouwkundig plan

Het terrein van Koster gelegen tussen de Oosterlandenweg, de achtertuinen van Groenendael en de Burgemeester van Engelenweg heeft alleen een kadastrale parcellering die nog herinnert aan de lanenstructuur van het landgoed. In dit gebied bevinden zich geen monumenten.

2.9 Verkeerskundige aspecten

Verkeersaantrekkende werking

In het plangebied worden 36 woningen en een appartementengebouw gebouwd. De woningen en het appartementengebouw levert een beperkt aantal extra autobewegingen per etmaal. Het plangebied ontsluit op de Oosterlandenweg vormgegeven als gebiedsontsluitingsweg. Het extra aantal autobewegingen kan opgevangen worden door de huidige vormgeving van de Oosterlandenweg en heeft daarmee voldoende capaciteit.

In 2010 is een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoerplan vastgesteld waarbij de Oosterlandenweg veranderd kan worden passend bij een woonomgeving. Dit betekent dat dit deel van de Oosterlandenweg afgewaardeerd kan worden en daarmee een ander profiel / inrichting kan krijgen. Een zorgvuldige herinrichting is op zijn plaats omdat dit deel van de Oosterlandenweg recht moet doen aan zowel de woonfunctie van de directe omgeving als het verwerken van verkeer. Wanneer de weg voldoende ruim wordt vormgegeven aangevuld met snelheidsbeperkende maatregelen zoals bijvoorbeeld met het huidige plateau bij het Kulturhus, maar ook door materiaal gebruik kan er een goede balans worden gevonden (verkeer en wonen). Met een dergelijke zorgvuldige nieuwe inrichting worden er eveneens geen capaciteitsproblemen verwacht.

Parkeren

Het plan voldoet aan de kencijfers van de het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). We hebben gerekend met het parkeerencijfer 1.8 (woningen midden duur, rest bebouwde kom, matig stedelijk / midden bandbreedte). In het plan zijn 46 parkeerplaatsen op de openbare weg en (minimaal) 25 parkeerplaatsen op eigen terrein (2-1 kap en vrijstaande woningen) gepland. Bij het appartementencomplex in de zuidoosthoek van het plan is er gerekend met het parkeerencijfer 1.4 de onderkant van de bandbreedte. Motivatie hiervoor is het gegeven in het feit dat het appartementen betreft zijn die voornamelijk interessant zijn voor ouderen. Ouderen rijden minder auto en daarom kan de onderkant van de bandbreedte worden opgezocht. Omdat met het plan niet alle parkeerplaatsen op het parkeerterrein van het appartementencomplex zelf wordt voorzien, worden er een beperkt aantal parkeerplaatsen als langspaarplaats aan de Oosterlandenweg aangelegd. Dit werkt verkeersremmend en is passend bij een erftoegangsweg.

Ontsluiting

Het plan wordt aangesloten met een plateau op de Oosterlandenweg, hetzelfde plateau waarop ook het Sonnebergkwartier wordt aangesloten. Dat betekent dat er rekening is gehouden met een situatie dat de Oosterlandenweg op dit deel verandert van gebiedsontsluitingsweg naar erftoegangsweg. Het plateau maakt onderdeel van de overgang van gebiedsontsluitingsweg naar erftoegangsweg. (De aansluitingen binnen het plan van de erftoegangswegen worden onderling vormgegeven met inritconstructies.) Met de wenselijke situatie zal de fietser op de Oosterlandenweg gemengd worden met het autoverkeer (fietssuggestiestroken) zoals het bij een erftoegangsweg past. Ook zal er dan aandacht gegeven worden aan de aansluiting van de fietspaden uit Groenendaal op de Oosterlandenweg.

3 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro moeten we bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek doen naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kunnen we in het algemeen onderscheid maken 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 realisatie 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. De wet maakt onderscheid 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. Voor voorliggend planvoornemen hoeft dit niet. Met de aanvrager is op 26 juli 2011 een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee het kostenverhaal afdoende is verzekerd, daarom hoeft er geen exploitatieplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst heeft vanaf 16 augustus 2011 ter inzage gelegen, hierop zijn geen reacties ontvangen. De planschadeverhaalovereenkomst is als onderdeel van genoemde realisatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

We hebben het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd en toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode was er de mogelijkheid voor het indienen van inspraakreacties en vooroverlegreacties. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Ten aanzien van de omgevingsaspecten komt de uitvoerbaarheid niet in het geding.

4 Juridische regeling

In dit hoofdstuk staan, voor zover we dit nodig en wenselijk vinden, de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels voorzien van een nadere toelichting. We sluiten qua vormgeving en planregels zoveel mogelijk aan bij de SVBP2008 en de binnen de gemeente Kampen gehanteerde bestemmingsplanregels en begripsbepalingen.

4.1 Algemeen

De bij dit besluit behorende regels staan onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Slotregels.

In hoofdstuk 1 staan de in de regels gebruikte begrippen, zodat we interpretatieproblemen zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast geven we de wijze van meten aan. In hoofdstuk 2 staat de omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen. Daarnaast geven we per bestemming de bebouwingmogelijkheden. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat regels ten aanzien van de tenaamstelling van het plan.

4.2 Nadere toelichting planregels

Hierna geven we -voor zover nodig- de planregels artikelsgewijs een nadere toelichting.

Groen

Het structureel groen binnen het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Op de gronden met deze bestemming mogen naast de groenvoorzieningen onder meer ook fiets- en/of voetpaden, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Verkeer'. Deze bevoegdheid is mogelijk gemaakt voor de aanleg van parkeerstroken of voor aanpassingen van bestaande wegvoorzieningen. Hierbij is een algemeen afwegingskader geformuleerd.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarvan het uit stedenbouwkundige overwegingen wenselijk is dat deze niet worden bebouwd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwhoogte daarvan mag ten hoogste 1 m bedragen. In deze tuinen grenzend aan de watergang tussen Groenendael en het plangebied is sprake van de keur van het Waterschap die voorschrijft dat een strook van 5 meter moet worden aangehouden vanaf de sloot waarin geen obstakels mogen worden gebouwd die onderhoud van de sloot door het waterschap onmogelijk maken.

Verkeer - verblijfsgebied

De erfonthsluitingswegen voor de afwikkeling van het wijkverkeer en de verharding op erven hebben de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' gekregen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook parkeerplaatsen, groen, en waterpartijen mogelijk.

Wonen

De te realiseren woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Waar gestapeld mag worden gebouwd is dit aangegeven.

Er mogen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen op het erf worden opgericht, waarbij het maximum aantal wordt bepaald aan de hand van de minimale breedte van de woning van 5 m. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte is de op de plankaart aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte.

Uitgangspunt voor bijbehorende bouwwerken is dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. De bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gerealiseerd worden aangeduid met 'bijgebouwen'. De oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken worden meegeteld bij bepaling van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Verder zijn er algemene regels opgenomen waaraan de bijbehorende bouwwerken moeten voldoen.

Bij de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen die worden gezien als strijdig gebruik. Het gaat hierbij om het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten. Binnen het plan is een afwijkingmogelijkheid, middels een omgevingsvergunning opgenomen voor de aan-huis-verbonden-beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Dorps bouwen

Bebouwing wordt gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige bebouwingsstructuur, kenmerken zijn verspringen in de rooilijn en open ruimten tussen de bebouwing. Bebouwing moet met de voorgevel naar de weg zijn gekeerd. Woningen zijn grondgebonden met een kleinschalige hoofdmasse, enkele gekoppelde woningen of korte rijtjes, individueel herkenbaar, zonder herhaling van vorm. Goot- en nokhoogte, plattegrond, kapvorm en kaprichting kunnen wisselen per pand. Aanbouwen zijn onderdeel van het hoofdbouwwerk, bijgebouwen hebben meestal een eigen kap.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Een aantal specifieke zaken worden hier beschreven die gezien worden als strijdig met de gegeven bestemmingen. Zo ook het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voorgaande houdt verband met het schrappen van het bordeelverbod. Het feit dat een bijzondere gebruiksbeperking is opgenomen betekent niet dat met behulp van een contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwregels.

In de regels is verder een aantal zaken opgenomen, die gezien kunnen worden als niet strijdig gebruik met de gegeven bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels is aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid toegekend, waarbij door het afgeven van een omgevingsvergunning voor een aantal met name genoemde gevallen kan worden afgeweken van het plan.

Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De regels geven de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze regels mogelijk worden gemaakt.

Verder hebben we een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor onderdelen van hoofdgebouwen en voor een aantal andere bouwwerken, waaronder (hoek)erkers.

Het verlenen van dergelijke omgevingsvergunningen mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van de omgevingsvergunning moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Algemene wijzigingsregels

We hebben een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen kunnen wijzigen of aanduidingen wijzigen danwel verwijderen, als gevolg van wijziging van het gebruik, de bedrijfsvoering, de regelgeving of de vergunningverlening. Binnen dit artikel is een algemeen afwegingskader gegeven ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid.

5 Inspraak en overleg

5.1 Vooroverleg

VOOROVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Plan Koster" voorgelegd aan de volgende instanties

- Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid;
- VROM-Inspectie, regio Oost;
- Waterschap Groot Salland;
- Veiligheidsregio;

Onderstaand wordt ingegaan op de vooroverlegreacties. Telkens wordt een korte, inhoudelijke samenvatting van de reactie gegeven, welke wordt gevolgd door de reactie van de gemeente.

VROM-Inspectie, regio Oost

Op 27 oktober 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Plan Koster in IJsselmuiden".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente

Ter kennisgeving aangenomen.

Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Op grond van het tweede lid van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de mogelijkheid gegeven dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De provincie Overijssel heeft dergelijke gevallen aangegeven in de zogenaamde 'Lijst A Vooroverleg'. De Inspectie Vrom heeft dit gedaan in een brief van 26 mei 2009.

Provincie Overijssel

Voor wat betreft de 'Lijst A Vooroverleg' is er sprake van een voorontwerpbestemmingsplan in IJsselmuiden ten behoeve van woningbouw dat betrekking heeft op een plangebied in de bebouwde kom van IJsselmuiden. Het gaat hierbij om een inbreidingslocatie, in overeenstemming met tussen gemeente en provincie gemaakte prestatieafspraken over de woningbouw. Dit is op 17 maart 2011 tijdens een vooroverleg met de Provincie bevestigd.

Reactie gemeente

Ter kennisgeving aangenomen

Waterschap Groot Salland

Stedelijke wateropgave

In de waterparagraaf van het voorontwerp - bestemmingsplan (paragraaf 2.5) staat dat het watersysteem binnen het plangebied voldoende omvang moet hebben om het vrijkomende regenwater te kunnen bergen in een waterberging binnen het plangebied. Binnen de waterparagraaf wordt echter niet vermeld op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt binnen het bestemmingsplan. Wij verzoeken u om hierover alsnog duidelijkheid te verschaffen en zo nodig op de Verbeelding ruimte te reserveren voor waterberging.

Inrichting, beheer en onderhoud van het watersysteem

Aan de noordwest-zijde en noordoost-zijde van het plangebied ligt in de huidige situatie een watergang (MB.30.22) die in beheer is bij het waterschap. Conform onze Keur hanteren wij als uitgangspunt dat ten behoeve van het beheer en onderhoud langs deze watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter moet worden gereserveerd. Naar aanleiding van het vooroverleg over het plan Koster tussen de projectontwikkelaar, de gemeente en het waterschap is er door uw gemeente uiteindelijk voor gekozen om de gronden tot aan de waterlijn te verkopen aan de particulieren, met een bebouwingsvrije zone van 1,5 meter langs de watergang en de onderhoudsplicht van de watergang bij de particulieren onder te brengen.

Wij zijn van mening dat er op deze wijze geen sprake is van een duurzame en robuuste inrichting van het watersysteem, omdat er geen doelmatig onderhoud aan de watergang plaats kan vinden. Wij vragen u daarom om de inrichting van de watergang en de aangrenzende gronden te heroverwegen en stellen daarbij de volgende twee opties voor:

1. Er wordt alsnog gekozen voor een 5 meter brede obstakelvrije zone als onderhoudsroute tussen de watergang en de particuliere gronden. Deze onderhoudsroute kan ook voor andere doeleinden worden gebruikt.
2. De watergang wordt ingericht als een wadi inclusief infiltratierool met een lozingsmogelijkheid op een aangrenzende watergang. Via de wadi en het infiltratierool kan het hemelwater uit het plangebied en bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk infiltreren in de bodem. Bij deze optie is

er geen 5 meter brede obstakelvrije zone langs de wadi noodzakelijk. Gezien de waterhuishoudkundige functie zal de wadi op de Legger van het waterschap worden opgenomen

Het waterhuishoudkundig functioneren van met name de tweede optie zal nader uitgewerkt moeten worden in het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan, vooral met het oog op de benodigde waterberging. Daarbinnen zal ook speciale aandacht moeten worden geschonken aan de afvoercapaciteit van het benedenstroomse watersysteem. Graag blijven wij een adviserende rol vervullen bij de herinrichting van het watersysteem en het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap Groot Salland zijn er diverse overleggen gevoerd. Daarnaast is op donderdag 26 april 2012 een voorlichtingsbijeenkomst gehouden waarbij het Waterschap Groot Salland een presentatie heeft gegeven over de hiervoor genoemde opties. De waterparagraaf is hierop aangepast.

Veiligheidsregio IJsselland

Volgens de provinciale risicokaart zijn er behoudens het zwembad Sonnenbergh geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, spoor-, water- en wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Zwembad Sonnenbergh

Op circa 200 meter afstand is zwembad Sonnebergh met chloorbleekloogopslag van 1500 liter gelegen. Volgens tabel 2C van gevarenkaart 9 uit de Leidraad Risico Inventarisatie is de effectafstand (letaal) circa 80 meter. De kans dat er in het plangebied dodelijke slachtoffers vallen tengevolge van een chloor calamiteit bij het zwembad is klein. Wel is er kans op gezondheidsschade. De contour voor wat betreft gezondheidsschade ligt op circa 740 meter. De contour is het gevolg van het vrijkomen van chloorgas bij menging van chloorbleekloog en zoutzuur. Ik adviseer derhalve om bij de bouw van de woningen rekening te houden met een centraal afsluitbaar ventilatie systeem zodat een eventuele chloorgaswolk niet via de ventilatiekanalen naar binnen kan dringen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het advies van de Regio IJssel Vecht en de Brandweer Kampen voor het bestemmingsplan Kulturhus heeft in de verdere voorbereiding naar het bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de beheerder/ eigenaar van het zwembad ten einde na te gaan of de risico's aan de bron bestreden kunnen worden. Gebleken is dat het (beheers)technisch en economisch mogelijk is om de installatie met gevaarlijke stoffen te vervangen door een alternatief, waar geen externe veiligheidsrisico's aan zitten. Inmiddels is door het college van Burgemeester en Wethouders van Kampen op 20 november 2007 het besluit genomen om de opslag van gevaarlijke stoffen en de daarbij behorende installatie van het zwembad de Sonnenbergh te beëindigen en te vervangen door een alternatieve installatie die geen externe veiligheidsrisico's kent welke zich uitstrekken tot in het plangebied. Betreffende installatie is vervangen. Met het verdwijnen van de risicobron is een verdere verantwoording en bestuurlijke afweging voor wat betreft de EV-risicoaspecten van het zwembad niet meer aan de orde.

De Externe veiligheidsparagraaf 2.3.4.

De externe veiligheidsparagraaf is algemeen opgesteld. Ik adviseer te paragraaf toe te spitsen op het plangebied. Daarnaast adviseer ik u het bestemmingsplan te toetsen aan het Gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid.

Reactie gemeente

De paragraaf is aangepast.

Overstromingsrisicoparagraaf

Ik adviseer u de toekomstige bewoners (evt. projectontwikkelaar) tijdig op de hoogte te brengen van de kans op overstromingen. Bij de realisatie- en inrichting van de woningen kan dan eventueel rekening worden gehouden met de kans op een overstroming. Hierbij merk ik op dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. zijn gerelateerd aan (externe) veiligheid. Dit advies is afgestemd met de brandweer Kampen, de politie IJsselland en met de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio (GHOR).

Reactie gemeente

De projectontwikkelaar is gewezen op de in de toelichting van het bestemmingsplan geschreven overstromingsrisicoparagraaf en hier volledig van op de hoogte gesteld.

5.2 Inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan "Plan Koster, IJsselmuiden"

Zoals in de algemene inspraakverordening van de gemeente Kampen staat, bieden wij aan ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Plan Koster, IJsselmuiden' heeft vanaf 26 oktober 2010 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die zes weken zijn de onderstaande reacties ingediend. De reacties zijn kort samengevat en genummerd, waarna per rubriek de gemeentelijke reactie volgt. Er is één inspreker die gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid een mondelinge inspraakreactie te geven waarvan de punten uit het gespreksverslag zijn opgenomen in de reactienota.

Brief 1 kenmerk 11 ink09212

1. Inspreker heeft gedurende de afgelopen jaren herhaaldelijk verzocht om een uitweg voor zijn perceel gelegen aan de Burgemeester van Engelenweg en doet dat bij deze opnieuw.

Brief 2 kenmerk: 11ink09404

2. Inspreker geeft aan dat de percelen gelegen aan de Burgemeester van Engelenweg en grenzend aan het plangebied, bij regenval te maken hebben met wateroverlast soms tot in de woning en ziet in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende aangegeven hoe regenwater zal worden afgevoerd.
3. Inspreker geeft aan dat de fundering van de percelen gelegen aan de Burgemeester van Engelenweg gemetseld zijn op een zandlaag. Heiwerkzaamheden in de directe omgeving zullen leiden tot scheurvorming in de muren. Inspreker merkt vervolgens op dat er in dergelijke gevallen van alles wordt beloofd maar dat het daadwerkelijk ontvangen van schadevergoeding een heel ander verhaal is.

Brief 3 kenmerk: 11ink09405

4. Deze reactie is min of meer gelijk aan punt 2 en 3 ;

Brief 4 kenmerk: 11ink09479

5. Voor de inspreker waren 24 jaar geleden rust ruimte en kleinschaligheid rondom het perceel bepalende omstandigheden bij de aankoop daarvan. Het bouwen van een 'gigantische woonwijk' die direct grenst aan het perceel van de inspreker zal leiden tot een 'ernstige impact' op het woongenot.
6. Inspreker stelt dat het plan enige jaren geleden is ontwikkeld in samenspraak met alle betrokken partijen op basis van een voorkeursscenario. Van genoemde invulling en bijbehorende

situatietekeningen is ook steeds uitgegaan op informatiebijeenkomsten. In dat kader waren onderhandelingen over verkoop van het perceel van de inspreker in een vergaand stadium, maar ineens afgebroken. Het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot een geheel andere situatie ter plaatse en houdt een enorme verslechtering in. De inspreker kan zich niet vinden in de situering en grootte van het plangebied.

7. Inspreker geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan in het licht van punt 6 onbegrijpelijk is en niet getuigd van zorgvuldige besluitvorming, hetgeen voor de inspreker een schending van artikel 3:2 en 3:4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) inhoudt.
8. Voor de inspreker is er tevens sprake van schending van het vertrouwensbeginsel en onjuiste voorlichting, de plannen die zijn getoond en waarmee is ingestemd zijn niet in overeenstemming met de realiteit.
9. Het deel van het plangebied direct grenzend aan de achtertuin van de inspreker komt volgens de tekening hoger te liggen dan het perceel van de inspreker. Er wordt gevreesd voor wateroverlast. Inspreker verzoekt er zorg voor te dragen dat de percelen dezelfde hoogte zullen krijgen zodat er geen wateroverlast kan optreden.
10. Inspreker geeft aan dat door het herbestemmen van het plangebied van 'kwekerijen' naar 'wonen' zal leiden tot een enorme toename van geluidsoverlast en hinder.
11. Inspreker geeft aan door de planvorming zijn/ haar privacy en uitzicht wordt ontnomen. De horizon zal veranderen en er zal 'hoogbouw' worden gecreëerd. Inspreker zal gaan uitkijken op een 'enorme' woonwijk. Door het directe zicht op de bouwmassa van het project wordt het bestaande uitzicht aangetast. Dat leidt tot een behoorlijke inbreuk op de bestaande situatie en tot een beperking. De inspreker vreest voor overlast van inkijkschade omdat de planvorming direct uitzicht op de tuin zal bieden en zijn/haar woning wat leidt tot een enorm verlies van privacy. Daarnaast vreest de inspreker voor schaduwwerking tijdens de wintermaanden.
12. Inspreker vreest dat de waarde van zijn/ haar woning zal dalen en overweegt een aanvraag tot planschadevergoeding in te dienen op grond van de planologische verslechtering.
13. Inspreker geeft aan bereid te zijn om met gemeente en planontwikkelaar mee te denken aan oplossingen die het plan mogelijk maken en tevens tegemoetkomen aan de bezwaren.
14. Inspreker is eventueel bereid zijn perceel geheel of gedeeltelijk tot verkoop beschikbaar te stellen zodat de grond als bouwgrond zou kunnen worden meegenomen.
15. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en tegemoet te komen aan zijn bezwaren.

Brief 5 kenmerk:11ink09803

16. Inspreker heeft in het verleden in verband met wateroverlast afkomend van 'Groenendael' een sloot aangelegd op eigen terrein en wil nu zekerheid dat het planvoornemen niet voor nog meer wateroverlast gaat zorgen.
17. Inspreker geeft aan dat op eigen terrein twee paardenstallen, een paardenbak en een mestplaat is gesitueerd. Daarnaast geeft men aan het recht te hebben elf paarden te houden. Dit grondgebruik zou contractueel zijn vastgelegd ten tijde van verkoop van grond ten behoeve van planontwikkeling aan 'Groenendael' aldus de inspreker(s). Insprekers willen deze activiteit graag opgenomen zien in 'Plan Koster, IJsselmuiden' zodat vanuit het plangebied later geen bezwaar kan worden ingesteld tegen overlast.
18. Op www.ruimtelijkeplannen.nl lijkt een stuk grond niet mee te zijn genomen in het plangebied van Plan Koster noch een ander bestemmingsplan. Dit betreft een stuk grond dat onder andere in bezit is van de insprekers. De insprekers willen graag weten wat de bestemming is van dit stuk grond.
19. Inspreker geeft aan verbaasd te zijn dat het plan zo globaal is opgesteld. Voor de inspreker lijkt het planvoornemen op een eilandje te staan zonder dat er is gekeken naar de omgeving van het plangebied.
20. Tot slot merken insprekers op dat herhaaldelijk is geprobeerd in contact te treden met de ontwikkelaar over bovengenoemde punten maar dat dit helaas tot op heden niet is gelukt.

Brief 6 kenmerk 11ink09506

21. Gelijk aan punt 2.
22. Gelijk aan punt 3.

Brief 7 kenmerk: 11ink09503

23. Gelijk aan punt 2.

Brief 8 kenmerk: 11 ink09687

24. De reactie betreft het plandeel 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'zorgwoning'. In het plan wordt expliciet gesproken over maximaal 18 zorgwoningen en maximaal 8 woningen. Omdat nog niet duidelijk is hoe een eventuele verdeling plaats zal vinden stelt inspreker voor deze aantallen niet specifiek op te nemen. Het plan staat slechts een beperkt aantal (zorg)woningen toe, daarom acht inspreker het gerechtvaardigd flexibiliteit te krijgen in de verdeling.

25. Inspreker stelt dat een voorziening als een kinderdagverblijf nu wordt uitgesloten in het plan. En vraagt de mogelijkheid een maatschappelijke voorziening als genoemd open te houden in het plan.

26. Inspreker ziet graag het begrip sociale huurwoning gebruikt in het bestemmingsplan.

GEMEENTELIJKE REACTIE OP DE INSPRAAK

We reageren op de gehouden inspraak in onderstaande kolom, waarbij we in het kort (cursief) de inspraakreactie aangeven en vervolgens op de reactie ingaan. In de tweede kolom staat het nummer van de reactie.

<p><i>Verzoek om een uitweg</i> De bestemming van het stukje grond in het plangebied waar in de inspraakreactie op wordt bedoeld is 'Wonen' zonder bouwvlak. In deze bestemming kan een uitrit worden gerealiseerd. Met de eigenaar van de aangrenzende gronden zal overeenstemming moeten worden bereikt of de gewenste uitrit over zijn of haar grond gerealiseerd kan worden. De ontsluiting van het plangebied is verderop geprojecteerd.</p>	1.
<p><i>Wateroverlast</i> De waterparagraaf is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. In onderling overleg met de projectontwikkelaar en het waterschap is op donderdag 26 april een voorlichtingsbijeenkomst gehouden waarbij de gang van zaken is uitgelegd. In de bestemming tuin is de mogelijkheid de watergang te realiseren opgenomen. De uiteindelijke invulling van de waterhuishouding zal aan de omwonenden worden gepresenteerd.</p>	2.4.9.16
<p><i>Scheurvorming in de muur door heiwerkzaamheden</i> Uitvoering door projectontwikkelaars kan niet worden geregeld via bestemmingsplanregels. Wij raden aan contact op te nemen met de projectontwikkelaar om dit te bespreken.</p>	3,4,19
<p><i>Beperking woongenot, toename geluidoverlast en hinder</i> In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De ontwikkeling van woningen op gronden van de voormalige kwekerij past bijvoorbeeld binnen de Provinciale visie en de structuurvisie, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. De eventuele nadelige invloed is niet aangetoond door inspreker, er bestaat vooralsnog geen grond voor de verwachting dat de verwachte beperkingen zodanig zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat voor de inspreker.</p>	5, 10
<p><i>Plan houdt ten opzichte van onderhandelingen met ontwikkelaar een verslechtering in</i> Dat de belangen van de inspreker onvoldoende zijn meegewogen in het bestemmingsplan omdat reeds geruime tijd overleg werd gevoerd met de grondeigenaar, niet zijnde de gemeente Kampen, zien wij niet in. De gemeente Kampen voert de bestemmingsplanprocedure. Wat voor onderhandelingen de inspreker met de grondeigenaar heeft gevoerd en wat daar al dan niet is afgesproken is niet inzichtelijk bij de</p>	6

<p>gemeente Kampen, noch kan de gemeente Kampen daarvoor 'verantwoordelijk' worden gesteld. De stelling dat al dan niet gemaakte afspraken met de grondeigenaar niet zijn nagekomen in het bestemmingsplan vormt geen grond voor het oordeel dat daarom de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de inspreker. Voor wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel en het pand van de inspreker betreft, verwijzen wij naar het stukje onder planschade.</p>	
<p><i>Strijd met Awb 3:2 en 3:4</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 3:2. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. - Artikel 3:4. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. <p>Genoemd artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen. In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan staat dit uitgelegd in paragraaf 2.1. Er is gekeken naar de nota ruimte, de omgevingsvisie Overijssel en de omgevingsverordening Overijssel, de structuurvisie van de gemeente Kampen, de woonvisie, milieutechnische toelaatbaarheid, ecologie, cultuurhistorie, stedenbouwkundige aspecten, verkeerskundige aspecten, de woningen in de omgeving van het plangebied. Het bestemmingsplan is goed gemotiveerd. Er is door betrokken disciplines goed naar het plangebied en de omgeving daarvan gekeken. Met alleen het noemen van strijd met Awb 3:2 en 3:4 zonder dit nader te motiveren achten wij niet aangetoond dat dit zo is. De belangen van de inspreker worden met de realisering van het bestemmingsplan niet onevenredig geschaad.</p>	7
<p><i>Schending vertrouwensbeginsel</i></p> <p>Het vertrouwensbeginsel is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat voorschrijft dat een burger erop moet kunnen vertrouwen dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt. De toezeggingen waar de inspreker op doelt zijn niet inzichtelijk gemaakt door de inspreker, het is niet helder welke partij in welke hoedanigheid wat voor toezeggingen heeft gedaan. Alleen het noemen dat er toezeggingen zijn gedaan, is onvoldoende grond voor de stelling dat de gemeente Kampen het vertrouwensbeginsel zou hebben geschonden gezien niet helder is of de gemeente Kampen een toezegging heeft gedaan van die orde dat er een sterke gerechtvaardigde verwachting is ontstaan die gehonoreerd zou moeten worden door de gemeente Kampen.</p>	8
<p>Herbestemmen van kwekerijen naar wonen zal leiden tot een enorme toename van geluidoverlast en hinder.</p> <p>De vigerende bestemming 'kwekerijen' laat activiteiten toe met een hindercirkel van 30 meter. De woonfunctie in het voorliggende bestemmingsplan laat dat niet toe, derhalve is er juist geen sprake van een door inspreker gestelde enorme toename van geluidoverlast en hinder.</p>	10

<p><i>Inbreuk privacy</i> Zie verlies uitzicht.</p>	11
<p><i>Verlies uitzicht (horizonverandering door 'hoogbouw')</i></p> <p>Het plangebied grenst aan het perceel van de inspreker, inderdaad zal uitvoeren van het bestemmingsplan leiden tot een andere omgeving voor de inspreker. De leefomgeving van de inspreker veranderd echter niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbare woon en of leefomgeving. Met het planvoornemen wordt aangesloten bij een reeds bestaande woonwijk met een aantal woningen in plaats van de meer gebiedsvreemde kwekerij. Er is sprake van een maximale bouwhoogte van 10 meter wat niet valt onder 'hoogbouw'. Overigens is van belang dat geen aanspraak gemaakt kan worden op blijvend vrij uitzicht. Gezien het vorenstaande en gelet op de afstand tussen de woning van inspreker en de achterkant van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied concluderen wij dat de uitzichtbeperking aan de achterzijde van het perceel van de inspreker niet als zodanig ernstig kan worden aangemerkt dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden uitgevoerd.</p>	11
<p><i>Schaduwwerking</i></p> <p>De door de inspreker gevreesde schaduwwerking in de winter neemt door de planontwikkeling juist af. Zie de bijlage voor de door KVV uitgevoerde bezonningsstudie waarbij is uitgegaan van wat er binnen het huidige plan mogelijk is en wat er in het nieuwe plan mogelijk is. Het oude bestemmingsplan laat toe dat er een loods van 700 m² gebouwd wordt (bijvoorbeeld 90 x 7,5 m) a 7 meter hoog. Dit is getekend in de oude situatie en houdt in dat er een loods langs de hele noordzijde van de locatie kan worden gemaakt. Deze loods dient wel in het bouwvlak gebouwd te worden welke ongeveer 4 m uit de erfgrans ligt. Conclusie het wordt met het nieuwe bestemmingsplan voor het erf van engelenweg 121 beter.</p>	11
<p><i>Planschade</i></p> <p>Een verzoek om tegemoetkoming in schade is gebaseerd op de afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Burgemeester en Wethouders kennen degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet op andere wijze is verzekerd. Binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager ingevolge art. 6.2, lid 1 Wro. De aanvraag dient te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een aanduiding van de planschadeoorzaak - Opgave van de aard en omvang van de schade - Een specificatie van het bedrag van de schade dat naar het oordeel van de aanvrager vergoed dient te worden danwel waarin hij tegemoetkoming wenst - Omschrijving van de wijze waarop de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet dient te komen indien hij geen vergoeding in geld wenst. - Een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan bij de gemeente worden ingediend tot vijf jaar na vaststelling van het plan door de gemeenteraad. Besluitvorming hierover vindt plaats na onherroepelijk worden van het beoogde bestemmingsplan. 	12

<p><i>Meedenken met ontwikkelaar</i> De gemeente Kampen is in deze hoofdzakelijk verantwoordelijk voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure. De bestemmingsplanprocedure staat los van de gesprekken die inspreker heeft gevoerd of wellicht nog zal voeren met de ontwikkelaar. De Gemeente Kampen acht zichzelf hierin geen partij.</p>	13, 21
<p><i>Eventueel bereid tot verkoop grond</i> Inspreker wordt verzocht hiertoe contact op te nemen met de ontwikkelaar.</p>	14
<p><i>'Recht' op houden van 11 paarden e.v.</i> Inspreker heeft niet aangetoond dat het genoemde recht op houden van 11 paarden als dusdanig is opgenomen in een contract met de gemeente IJsselmuiden. Er is in het archief van de gemeente een grondruilovereenkomst aangetroffen, waarin niets is opgenomen over grondgebruik van het perceel van de inspreker(s).</p> <p>Er is geen milieuvergunning afgegeven voor genoemde activiteit, nog is er een melding gedaan. Het is discutabel in zowel de huidige situatie als de situatie met uitvoering van Plan Koster of er voor het houden van 11 paarden midden in een woonwijk een milieuvergunning zal worden afgegeven in verband met geuroverlast. Het perceel is meegenomen in het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West', daarin heeft het perceel de bestemming wonen, deze bestemming is niet veranderd ten opzichte van de bestemming die het perceel had in het bestemmingsplan 'Groenendael '89'. Een bestemming wonen laat niet zomaar het houden van 11 paarden toe. Overigens hebben insprekers daartegen geen zienswijze ingediend.</p>	17
<p><i>Stuk grond lijkt niet te zijn meegenomen op de plankaart.</i></p> <p>Het stuk grond waar inspreker op doelt staat niet ingekleurd op ruimtelijke plannen.nl gezien de gronden van de inspreker niet zijn opgenomen in het plangebied. De gronden van de inspreker zijn meegenomen in het bestemmingsplan "IJsselmuiden West" en hebben daarbij geen andere bestemming ontvangen dan de huidige bestemming in het bestemmingsplan "Groenendael '89".</p>	18
<p><i>Globaliteit van het plan</i> Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>	20
<p><i>Plandeel wonen met aanduiding 'zorgwoning'</i> In het ontwerpbestemmingsplan is nu een gemengde bestemming opgenomen waar zowel zorgappartementen als gewone appartementen kunnen worden gebouwd. Daarnaast is het mogelijk op de begane grond een kinderdagopvang te realiseren en mocht het parkeren niet naast het terrein opgelost kunnen worden is het mogelijk een parkeergarage te realiseren.</p>	25
<p>Verzoek mogelijkheid kinderdagverblijf open te houden in het plan De bestemming van het plandeel waar inspreker op doelt is gewijzigd in gemengd, hierin is het mogelijk eventueel een kinderdagverblijf te ontwikkelen.</p>	26

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 juli gepubliceerd in het huis- aan huis blad De Brug en de Staatscourant en heeft vanaf 11 juli zes weken ter inzage gelegen, tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen binnengekomen. Zie [bijlage 5](#) voor de behandeling hiervan. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wijzigingen aangebracht.

- Het bouwvlak voor de appartementen is aangepast, naar aanleiding van aangeleverde schetsen.
- De mogelijkheid tot ondergronds parkeren is uit het plan gehaald, het parkeren op eigen terrein wordt nu ingevuld door 4 aan te leggen langspaarkeerplaatsen op de Oosterlandenweg.
- De bestemming gemengd is van het bouwvlak voor appartementen gehaald, nu ligt er wonen op gelijk aan het voorontwerp
- Twee vrijstaande woningen in het plangebied is gewijzigd naar een 2¹ situatie waarbij het bouwvlak verder van Groenendael af komt te liggen.
- Naar aanleiding van enkele zienswijzen is er een [bezonningsstudie](#) gedaan voor het gehele plangebied, deze is aan de bijlagen toegevoegd.
- Op verzoek van het Waterschap Groot Salland is de bestemming 'water' op de in het plangebied aanwezige watergang tussen het plangebied en Groenendael gelegd'