Gemeente Kampen

Projectafwijkingsbesluit

Wederiklaan 60 te Kampen

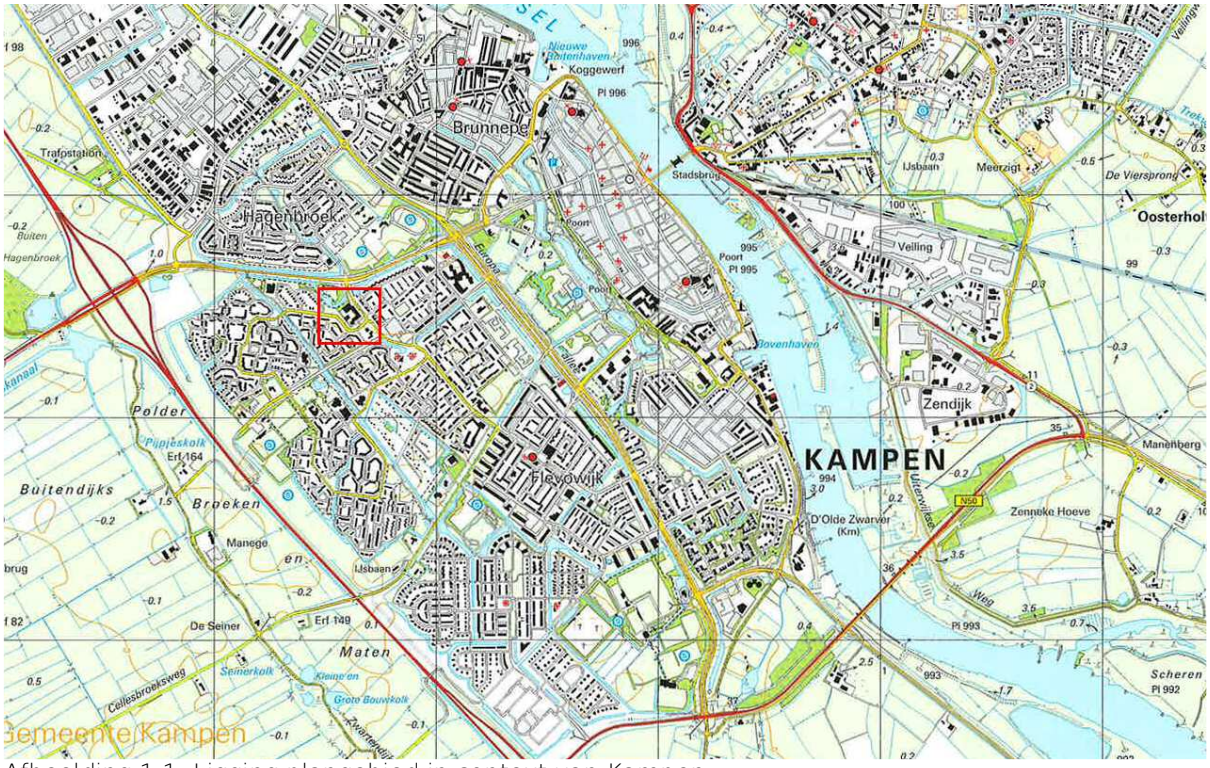
1 Inleiding

De locatie is gelegen aan de Wederiklaan in de wijk Cellesbroek. Momenteel bevindt zich op de locatie een schoolgebouw.
DeltaWonen is voornemens om het bestaande schoolgebouw te slopen en op de locatie nieuwbouw te realiseren. Deze nieuwbouw omvat 16 eengezinswoningen, 28 appartementen en een halfverdiepte parkeergarage.

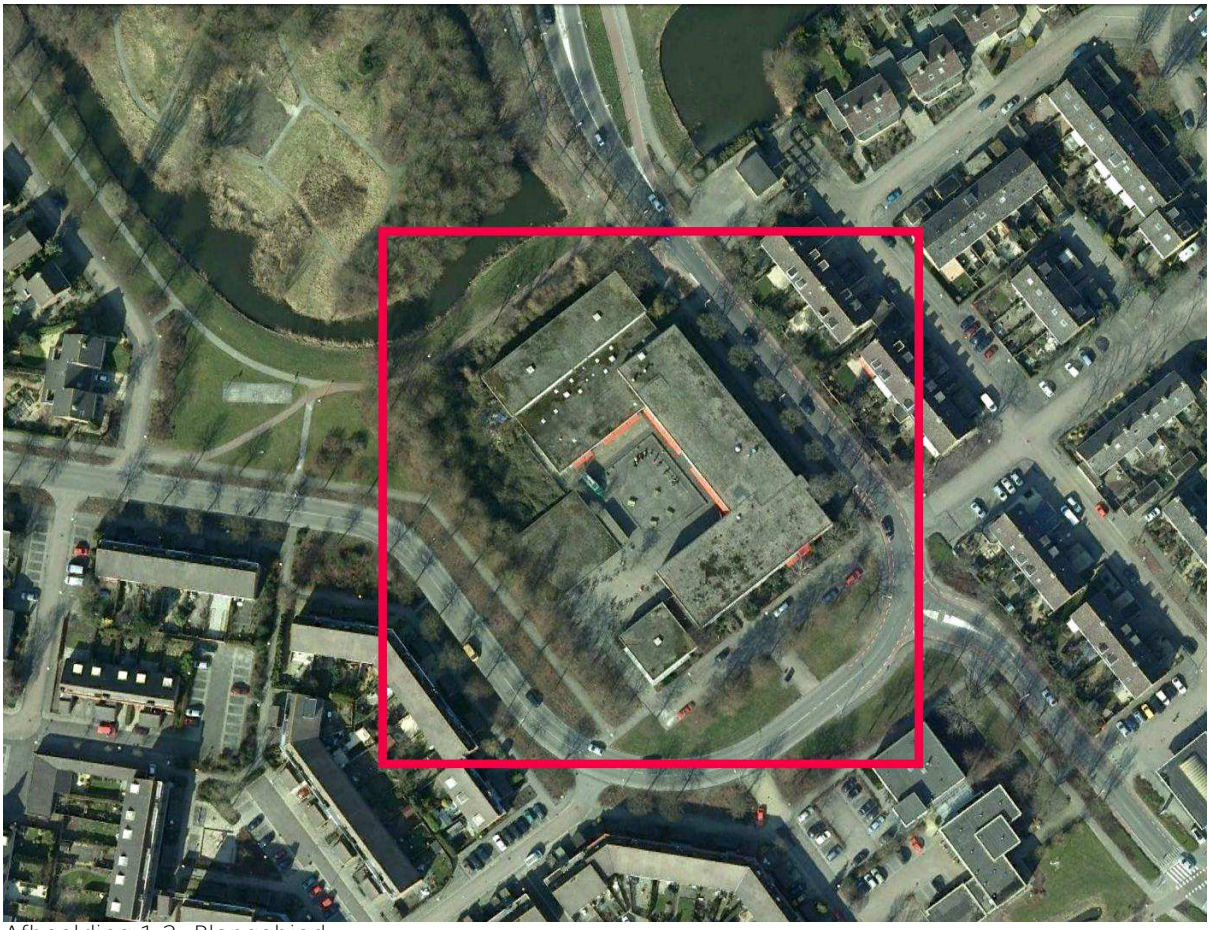
Omdat het nieuwe plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan (oa. functiewijziging, bouwmassa, afwijkende rooilijnen en hoogten) moet een afwijkingsprocedure worden doorlopen. Deze toelichting geeft de noodzaak en de afwegingen weer voor het oprichten van het voorgenomen bouwplan.

1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Wederiklaan in de wijk Cellesbroek. De locatie wordt begrensd door een (buurt)parkje in het noorden, de Wederiklaan in het oosten en de Silene ten zuiden en westen. Het perceel is kadastraal bekend als sectie P nummer 1345 en bedraagt circa 7100 m^2.
De locatie vormt de entree van de wijk vanaf de Flevoweg en neemt een prominente plek in aan de centrale hoofdontsluitingsweg van deze wijk.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in context van Kampen.


Afbeelding 1.2: Plangebied

Afbeelding 1.3: Wederiklaan met rechts schoolgebouw

Afbeelding 1.4: Kruising Wederiklaan – Silene met schoolgebouw op achtergrond

Afbeelding 1.5: Silene

1.2 Geldend bestemmingsplan

De locatie valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Cellesbroek Middenwetering', (1980) van de gemeente Kampen. De toegewezen bestemming voor de locatie is 'BDB'; 'Bijzondere doeleinden klasse B, met bijbehorende erven'.

Voorschriften

Voor de bebouwing is artikel 11 'Bijzondere doeleinden, klasse A, klasse B, klasse C, met bijbehorende erven (BDA, BDB, BDC)' van toepassing. Onderstaand zijn kort de relevante passages uit deze voorschriften weergegeven:

11.1.a t/m e. Doeleinden & gebouwen

- De gronden zijn bestemd voor bijzondere doeleinden, zoals educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele doeleinden.
- Het bebouwde oppervlak van het bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.
- De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bebouwingsvlakken.
- De goothoogte van het gebouw mag ten hoogste 10 meter bedragen.
- De hoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- Er mag geen dienstwoning worden gebouwd.

11.2.a en b. Vrijstelling situering, gebouwen en gebouwdelen.

- Vrijstelling tot bouw van fietsenstalling of berging mits grondoppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt en goothoogte ten hoogste 2.50 meter bedraagt.
- Vrijstelling tot bouw van dienstwoning met inhoud van ten hoogste 500 m^3, indien deze als zelfstandig bouwelement wordt gebouwd bedraagt de goothoogte maximaal 6 meter.

24.1 Algemene vrijstellingen

- Mogelijkheid tot geringe aanpassing van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals bestemmingsgrens, een weg of dergelijke mits door de afwijking het plan niet wordt aangetast en de belangen van derden niet worden geschaad.
- Afwijking van de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

Bouwplan in relatie tot vigerend bestemmingsplan

Wanneer het voorgenomen bouwplan wordt getoetst aan het vigerend bestemmingsplan, kan het volgende worden geconstateerd:

11.1.a t/m e. Doeleinden & gebouwen

- Het bouwplan voldoet niet aan de huidige doeleinden.
- Het percentage bebouwd oppervlak, exclusief parkeergarage, blijft bij realisatie van het voorgenomen bouwplan onder het maximale percentage van 50%
- De voorgenomen nieuwbouw overschrijdt de projectie van de huidige bebouwingscontouren.
- Ten aanzien van het hoogste appartementencluster geldt dat de maximale goothoogte wordt overschreden met circa 1.7 meter. Deze overschrijding is eveneens groter dan de maximale toegestane overschrijding wanneer de algemene vrijstellingen in acht worden genomen.
- De goothoogte van het tweede appartementencluster (ca 8.7 m^1) evenals de grondgebonden woningen (ca. 8.0 m^1) overschrijden de maximale goothoogte niet.

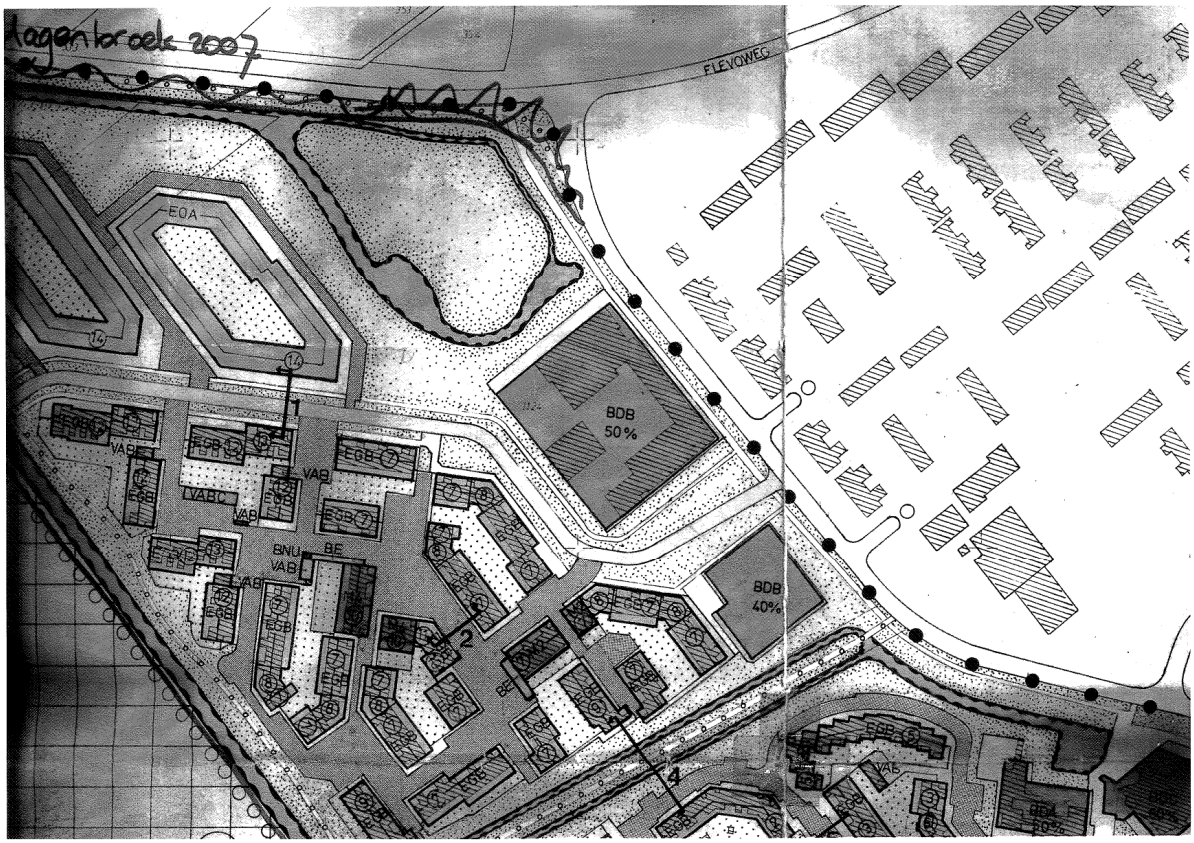
11.2.a en b. Vrijstelling situering, gebouwen en gebouwdelen.

- Bergingen grenzend aan de grondgebonden woningen hebben een hoogte van 3,50 m ten opzichte van het maaiveld. Het totaal oppervlak ten behoeve van de bergingen is ruimschoots groter dan de 50 m^2 die conform de vrijstelling gerealiseerd mag worden.

24.1 Algemene vrijstellingen

- De geconstateerde overschrijdingen vallen niet binnen de maximale toegestane afwijking van de voorgeschreven maatvoering (10%).

Overigen
Het ontwerp van de woonomgeving voorziet in de realisatie van enkele parkeerplaatsen en benodigde ontsluiting in de openbare ruimte. Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid.



Afbeelding 1.6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herziening Cellesbroek Middenwetering' (1980), gemeente Kampen.

2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 en 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen die bij de aangevraagde bestemmingsplanherziening komen kijken. In dit hoofdstuk zal dan ook op de voor het onderhavige plangebied relevante aspecten worden ingegaan. Het betreft hier niet alleen de ruimtelijke problematiek maar ook de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

2.2 Huidige situatie / omschrijving van het project

De voormalige schoollocatie 'Juliana van Stolberg' is gelegen in de oksel van de buurtontsluitingswegen de Wedericklaan en de Silene. De locatie maakt onderdeel uit van een zone met voorzieningen. Kenmerkend is de losse bebouwing welke 'ontspannen' is gelegen in het groen. In de stedenbouwkundige hoofdopzet is dit dan ook inspiratie en uitgangspunt geweest voor de situering en vormgeving van het woongebouw Juliana van Stolberg. De bouwblokken vormen samen een complex welke zich door haar ligging en logistiek zorgvuldig voegt in haar omgeving. Door hoekverdraaiingen tussen de afzonderlijke bouwblokken en doorzichten voegt het gebouw zich subtiel in haar mooie omgeving. Ook de kleur en materiaalkeuze, met groene mos-sedumdaken, genuanceerde grijswit gecementeerde baksteen en bruin cementstucwerk, dragen daaraan bij. Volwassen bomen, brede groene bermen en de ligging direct naast de heemtuin versterken het groene beeld.

Het plan omvat 16 grondgebonden woningen en 28 appartementen. De grondgebonden woningen zijn tweelaags en hebben lessenaarkap met de nok aan de buitenzijde van het bouwblok. De appartementen zijn onderverdeeld in twee volumes van respectievelijke drie en twee bouwlagen. Het drielaagse bouwdeel bepaalt het zicht op de locatie vanuit de hoofdaanrijroute vanaf de Flevoweg. Gezien vanuit de omliggende wijk is het gebouw in twee bouwlagen vormgegeven. De bouwblokken vormen tezamen een hof. De woningen zijn gelegen rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Hier bevindt zich ook de entree van de woningen.

Aan de buitenzijde van het bouwblok hebben de woningen terrassen en balkons, deze zijn bouwkundig onderdeel van het ontwerp. Door het kleine hoogteverschil tussen de woningen en het omliggende maaiveld is de privacy van de woningen geborgd, terwijl tevens de zichtrelatie vanuit de woningen met de omgeving optimaal is.

De parkeerplaatsen voor de bewoners zijn in de halfverdiepte stallingruimte onder de appartementen gesitueerd. De bergingen van de appartementen zijn half verdiept gelegen en opgenomen in het bouwvolume. De bergingen van de grondgebonden woningen zijn aangebouwd aan de woningen. Deze functioneren door hun ligging tevens als privacyschermen tussen de aan de hofkant gelegen buitenruimten van deze woningen.

De bezoekersparkeerplaatsen zijn gesitueerd bij de hoofdentree van het hof en vormgegeven in aansluiting op het ontwerp van de openbare ruimte rondom het gebouw.

Karakteristieken bouwplan

Algemeen

- Gebruiksfunctie Wonen
- Ontsluiting Trap, lift + galerij

Programma

- Grondgebonden woningen 16
- Appartementen 28

Afmetingen en oppervlakten

Wonen

- Bebouwd oppervlak ca. 2.610 m^2
- Bruto vloeroppervlak ca. 4.950 m^2
- Bruto inhoud ca. 16.580 m^3
- Goothoogte 4.3 / 8.0 / 8.7 / 11.7 m^1

Parkeren

- Bebouwd oppervlak ca. 1.980 m^2
- Bruto vloeroppervlak ca. 1.980 m^2
- Bruto Inhoud ca. 5.940 m^3

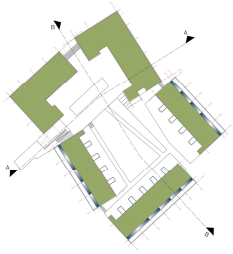
Parkeren

- Gerealiseerd 79 parkeerplaatsen (norm 1.8 parkeerplaats/wooneenheid):
  - 48 plaatsen in kelder
  - 31 plaatsen in openbare ruimte

Materiaal en kleurgebruik

• Gevels	Baksteen	Mix blauwgrijs - roodbruin/bontgrijs
	Hout (tpv bergingen)	Bruin transparant
• Gevelbekleding	Stucwerk	32144 (STOCOLOR SYSTEM), bruin
	Aluminium	Kleur n.t.b.
• Kozijnen	Hout	Kleur n.t.b.
• Ramen	Hout	Kleur n.t.b.
• Deuren	Hout	Kleur n.t.b.
• Hekwerk	Staal	Kleur n.t.b.

Afbeelding 2.1: Gevels.



Afbeelding 2.2 Doorsneden

Afbeelding 2.3 Situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Een belangrijk aspect van het voorgenomen bouwplan is de integratie van het plan met de omgeving, de context. Ten opzicht van de huidige situatie kenmerkt de nieuwbouw zich door een groter volume. Dit geldt voor zowel de footprint als het totale volume.

De directe omgeving kenmerkt zich door voornamelijk grondgebonden woningen, gesitueerd rondom woonstraten. Het voorgenomen bouwplan onderscheidt zich van de omliggende bebouwing in zowel volume, typologie en ruimtelijke ligging. Op een hoger schaalniveau maakt de locatie onderdeel uit van een zone met voorzieningen. Met name de ruimtelijke ligging, gelegen in de oksel van de buurtontsluitingswegen, maakt het mogelijk dat het gebouw zich kan onderscheiden van de overige bebouwing.
Kenmerkend van het voorgenomen bouwplan is de autonome ligging in een groen omspoelende ruimte. Hierdoor komt het gebouw enigszins los van de omliggende bebouwing welke meer is georiënteerd op de straat.
Het gebouw kenmerkt zich door meerdere volumes. Door kleine onderlinge hoekverdraaiing tussen deze volumes laat het gebouw zich niet als een groot complex lezen.

Het binnenterrein kenmerkt zich door privé-tuinen voor de grondgebonden woningen en een centraal gelegen collectieve groene ruimte. De ontsluiting van zowel de grondgebonden woningen als de appartementen is via dit binnenterrein geregeld. Hierdoor zijn individuele paden naar de grondgebonden woningen aan de buitenzijde van het complex overbodig. Het binnengebied voorziet ook in een verblijfsfunctie middels meerdere zitelementen.

Rondom de locatie bevinden zich meerdere bomen. De kwaliteit van deze bomen is wisselend van aard. Desondanks is getracht zoveel mogelijk bomen te handhaven en op te nemen in het ontwerp voor de buitenruimte. Het uiteindelijke ontwerp voor de

buitenruimte, de aansluiting met het groen rondom het gebouw dient nog nader (door/ in samenspraak met de gemeente) te worden bepaald. De verhoogde ligging van de buitenruimte van de grondgebonden woningen ten opzichte van het omliggende maaiveld zorgt in de basis al voor een eenduidige overgang openbaar – privé.
Het gebouw is voorzien van een parkeerkelder met een capaciteit van 48 plaatsen. Ter plekke van het oorspronkelijke ontsluitingsweggetje van het schoolgebouw zijn de overige benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. Door deze hier gecentreerd aan te leggen kan de huidige groenstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.

Op de aanwezige voetpadenstructuur is waar mogelijk aangesloten. Een voortzetting van het voetpad langs de Silene, aansluitend op de Wederiklaan, is in het ontwerp van de buitenruimte opgenomen.

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 beleidsdoel ‘krachtige steden en een vitaal platteland’ is van de vier genoemde beleidsdoelen het meest relevant voor het voorgenomen bouwplan. Het Rijk streeft naar een veelzijdige samenstelling van de bevolking in de steden. Dit wil het Rijk realiseren middels meer variatie in het woningaanbod; vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Dit voorkomt de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten.

Tevens wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. ‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn oa.: ontwikkeling van stedelijke centra, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Deze bundeling heeft veel voordelen; de steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor, het draagvlak voor voorzieningen wordt ondersteund en infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

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.

Vooral in eenzijdig samengestelde woonwijken met veel achterstandsgroepen en een lage woningkwaliteit moet ook de komende jaren worden vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de uitbreidingsproductie binnenstedelijk te realiseren. Sociale spanningen en integratieproblemen kunnen daardoor worden verminderd en ontwikkelingskansen vergroot. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van (verouderde) wijken in het algemeen.

Het voorgenomen bouwplan voegt zich naadloos in het omschreven beleidsdoel van het Rijk.

2.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop ‘norm’ aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dient te worden, omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop ‘richting’ is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop ‘inspiratie’ staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken worden in de volgende paragraaf in het kader van de toets aan de Omgevingsverordening nader uitgewerkt.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

Het uitvoeringsinstrument dat aan de omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
Voor het plangebied geldt het kenmerk stedelijke laag. Voor de stedelijke omgeving geldt dat de steden als motor gezien worden. De uitgangspunten zijn herstructurering, transformatie, inbreiding, uitbreiding van het stedelijk gebied inzetten om de kwaliteit en de veerkracht van het stedelijk woon-, werk- en voorzieningenmilieu te garanderen en te versterken. Het voorgenomen bouwplan is inpasbaar in het provinciaal beleid.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kampen 2030

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

In Kampen is in de komende periode behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie 2030 Kampen voorziet voor de komende jaren nog een groei van het aantal inwoners tot circa 57.000 - 60.000 inwoners in 2030. Centrale opgave is het ontwikkelen van ontwikkelingsmogelijkheden voor ongeveer 6.000 nieuwe woningen tot 2030. Onderdeel daarvan zijn de 1.100 woningen voor de regio die Kampen volgens afspraak met de provincie een plek zal geven binnen de gemeente. In de structuurvisie wordt hier ruimte aan gegeven. Het gaat er daarbij niet alleen om waar gebouwd wordt, maar vooral ook op welke manier. Uitgangspunt daarbij is dat op iedere plek aansluiting wordt gezocht bij de specifieke identiteit van die plek; de genius loci. Dat betekent dat wordt ingezet op kleinschalige woonbuurtjes in het groen.

Deze nieuwe ontwikkelingen moeten eveneens zorgdragen dat het geconstateerde vertrekoverschot van vooral kapitaalkrachtige en hoger opgeleide inwoners binnen de gemeente een halt wordt toegezegd. Er zijn meerdere oorzaken aan te wijzen voor dit selectieve vertrekoverschot, maar een belangrijke is het eenzijdig woningaanbod vooral gericht op gezinnen met kinderen. De gemeente Kampen heeft de ambitie deze ontwikkeling om te buigen en kapitaal krachtige en hoger opgeleide inwoners weer te binden aan de gemeente. De focus zal in de komende periode dan ook komen te liggen op goede senioren- en starterswoningen. Voor de woningbouw is het uitgangspunt een verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.

De gemeente Kampen onderkent ook de noodzaak om binnen de stad middels herstructurering en inbreidingen de stad blijvend te vernieuwen. Bijkomend voordeel van deze locaties binnen of direct aan de bebouwde kom is dat gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen en bestaande infrastructuur. Dit is efficiënt en biedt de mogelijkheid de positie van bijvoorbeeld winkels, zorgvoorzieningen, scholen, groenvoorzieningen en openbaar vervoer te versterken.

Beleid afwijken bestemmingsplannen

Voor het afwijken van een bestemmingsplan heeft de gemeente Kampen beleid opgesteld. In dit beleid worden eisen gesteld aan aanvragen voor ontheffing van het bestemmingsplan dan wel het herzien van bestemmingsplan welke jonger zijn dan vijf jaar.

De locatie valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Cellesbroek Middenwetering', (1980) van de gemeente Kampen. Dit bestemmingsplan is reeds ouder dan vijf jaar. Het genoemd beleid ten aanzien van het afwijken van bestemmingsplannen is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Welstandsnota

De locatie maakt conform de Welstandsnota Gemeente Kampen, april 2004, deelt uit van het gebied Hagenbroek/Middenwetering. De welstandsnota karakteriseert het gebied als zeer groen, intiem ontworpen, gericht op de individuele woning. Stedenbouwkundige accenten ontbreken nagenoeg geheel. Door de naar binnen gerichte structuur wordt in stedenbouwkundig opzicht geen relatie aangegaan met het omringende landschap. Het openbaar groen in de wijk wordt voortgezet in het privé groen van de voortuinen.

Bebouwing

De bebouwing is divers, maar tweelaags en symmetrisch onder een kap is het meest voorkomende type. De rijtjeswoningen volgen de knikken in de straatwand. In de kernen zijn de architectuureenheden gemiddeld langer dan aan de randen. De kapvorm is

gevarieerd, van onregelmatig in doorsnede tot piramide- en lessenaardaken, maar zadeldaken in langsrichting komen het meest voor. Net als de architectuur in hoofdmassa is ook de detaillering tamelijk divers. Een lichte kleur baksteen is het meest voorkomend. Het houtwerk is in diverse kleuren geschilderd, donkergroen en -rood, maar wit overheerst. In de meer moderne invullingen wordt ook hout als gevelmateriaal toegepast. De detaillering volgt de uniformiteit van de clusterbebouwing

Relevante welstandscriteria
Situering
- De bebouwing is met de voorgevel op de weg georiënteerd.
- Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en richting van de gebouwen.

Vormgeving
- De aanwezige bebouwingskarakteristieken dienen in hoofdvorm te worden gerespecteerd.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog – laag verhoudingen.
- Bouwinitiatieven worden beoordeeld op de gevolgen ten aanzien van het ensemble.
- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
- Vrijstaande bebouwing is alzijdig ontworpen.
- De vormgeving van de bebouwing is traditioneel van karakter.
- Diverse kapvormen zijn toegestaan, waarbij de woningbouw onder één (samengestelde) kap is verenigd. Platte daken zijn niet toegestaan.
- De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen
- De detaillering dient zorgvuldig te zijn en binnen de architectuureenheid uniform.
- De toegepaste materialen zijn traditioneel van karakter.
- Kleuren en materialen, als hout, handvormsteen en gebakken pannen, van de woningbouwcomplexen vertonen een uniform beeld.

Welstandsoverleg
Vooruitlopend op de indiening van een definitieve aanvraag, is het plan voor advies op op donderdag 23 juni tijdens de vergadering van de welstands-/monumentencommissie te Zwolle behandeld.
De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid

Het uitgangspunt is dat met de realisering van het plan een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

2.4.1 Geluid

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

Wegverkeerslawaai
Onderstaande passage is een aanvulling op de gemeentelijke notitie van 28 april en 16 juni 2010.

Aan de hand van het schetsontwerp van Sacon (d.d. 21.09.2010, project 40404) is de berekende geluidsbelasting van de locatie Juliana van Stolberg geactualiseerd.

Resultaat
Vanwege de Flevoweg wordt het plan belast met geluidsniveaus die ten hoogste 50 dB bedragen (inclusief correctie). Alle woningen beschikken over één geluidsluwe gevel. De geluidsbelasting inclusief correctie vanwege de Wederiklaan en de Silene bedraagt respectievelijk 56 en 54 dB.

Samenvatting en conclusie
Het bouwplan is binnen de (geluids-) zone van de Flevoweg gelegen. Hiermee is de Wet geluidhinder van toepassing. In de Wgh zijn grenswaarde gesteld; de voorkeurgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale grenswaarde bedraagt 63 dB. Ook is in het kader van een goede ruimtelijke afweging de geluidsbelasting vanwege de Wederiklaan en de Silene bepaald, ondanks dat dit geen (geluids-) zoneringsplichtige wegen zijn.

De hoogste geluidsbelasting vanwege de Flevoweg bedraagt 50 dB (inclusief correctie). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh. De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting vanwege de Wederiklaan en de Silene bedraagt respectievelijk maximaal 56 en 53 dB ter plaatse van de maatgevende gevel van het bouwplan. Indien toetsing van deze geluidsbelasting plaatsvindt aan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder (hetgeen dus formeel niet aan de orde is), voldoet de geluidsbelasting vanwege de Wederiklaan en de Silene niet aan de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximaal ten hoogst toelaatbare waarde (63 dB).

Algemeen
- Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.
- Een procedure voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient opgestart te worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden, waarom andere maatregelen geen uitkomst bieden. Ook dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit het ontheffingenbeleid.
- Bij de beoordeling van de bouwvergunning dient met het beoordelen van de benodigde geluidwering van de gevel rekening gehouden te worden met een gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen in de omgeving vermeerderd met 5 dB, vanwege de correctie.

Ontheffingenbeleid gemeente Kampen
Door de wijziging van de Wet geluidhinder is het college sinds 1-1-2007 het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen. Algemeen geldt dat voordat het college besluit een ontheffing te verlenen onderzocht moet zijn of bronmaatregelen of afschermende maatregelen mogelijk zijn. Om redenen van financiële, stedenbouwkundige of landschappelijke aard kan besloten worden voorzieningen niet of slechts gedeeltelijk aan te brengen. Het ontheffingsbesluit dient op dit punt goed gemotiveerd te zijn.

Nieuwbouw van woningen
Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en redelijkerwijs niet verminderd kan worden door het toepassen van stille wegdekken, verkeersmaatregelen, afschermende objecten of door een optimalisatie van het plan zelf, kan het college besluiten – tot de maximale ontheffingswaarde – toch woningbouw toe te staan. Er dient echter wel volstaan te worden aan tenminste een van de totaal vijf genoemde ontheffingscriteria. Het plan voldoet aan twee voorwaarden: er is sprake van vervangende nieuwbouw en de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is niet meer dan 5 dB (Flevoweg maatgevend, ten hoogste 50 dB na correctie)). Aan de ontheffing wordt een reeks van

aanvullende voorwaarden gesteld. Voor het voorgenomen bouwplan geldt dat de woningen tenminste 1 geluidsluwe gevel moet hebben.

Maatregelen
De genoemde maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting kunnen uit stedenbouwkundige, landschappelijk of financiële overwegingen niet wenselijk zijn. Het voorgenomen bouwplan betreft vervangende nieuwbouw in een bestaand stedelijk gebied op een beperkt grondvlak. Toepassing van stille wegdekken en/ of verkeersmaatregelen vallen alle buiten de werkgrens van het project. Door de stedelijke context zijn mogelijke maatregelen beperkt en voornamelijk bouwkundig van aard. Hieraan wordt al invulling gegeven door de woningen minimaal van een geluidsluwe gevel te voorzien. Vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke context zijn de maatregelen eveneens beperkt mogelijk. Vanaf de Flevoweg vormt het gebouw, stedenbouwkundig gezien, de entree van de buurt. Afschermende maatregelen zoals schermen en/ of taluds waarachter het gebouw vervolgens 'verstopt' is, zijn zodoende niet wenselijk. Door de landschappelijke ligging aan het parkje is het eveneens niet wenselijk om hier harde scheidingen tussen gebouw en park te realiseren. Een geleidelijke overgang en interactie tussen gebouw en park is hier leidend. De huidige inrichting met waterpartijen, voetpaden en (boom)beplanting maakt het realiseren van afschermende maatregelen lastig. Wanneer een herinrichting van het park aan de orde is kan geluid mogelijkerwijs als 'ontwerpuitgangspunt' worden meegenomen.

2.4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Bij elk project moet het bevoegd gezag bepalen of het project In Betekende Mate (IBM) bijdraagt aan de concentraties PM10 en stikstofdioxide of dat het Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om

alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Het voorgenomen bouwplan valt binnen de getalsmatige grenzen gesteld in de Regeling NIBM.

2.4.3 Externe veiligheid

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

In de omgeving van het voorgenomen bouwplan zijn geen directe risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen aanwezig. Op ruimschootse afstand van de locatie worden op de Risicokaart Overijssel de Flevoweg genoemd en de LPG-afleverinstallatie (BP-station) aan deze weg. Concluderend betekent dit dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4.4 Bodem

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

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

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het 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).

Op de locatie van het voorgenomen bouwplan is door Mateboer Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Voor het volledig rapport wordt verwezen naar de bijlage: ‘Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest), Wederiklaan 60 te Kampen. Projectnummer 112071/PK, dd 2 augustus 2011’. De resultaten van dit onderzoek worden onderstaand kort beschreven waarbij opgemerkt dient te worden dat het verkennend bodemonderzoek gebaseerd is op het uitvoeren van een beperkt aantal boringen, berekend volgens de wettelijk gestelde richtlijnen.

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen (barium, cadmium, kobalt, kwik, nikkel en zink), PAK en PCB aangetoond. In het grondwater is maximaal een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De herkomst is niet geheel duidelijk waarbij eveneens nog de mogelijkheid bestaat dat het van nature aanwezige verhoogde achtergrondwaarden betreft

Bij het verkennend onderzoek asbest zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. In de mengmonsters bodem zijn eveneens visueel en analytische geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Conclusie

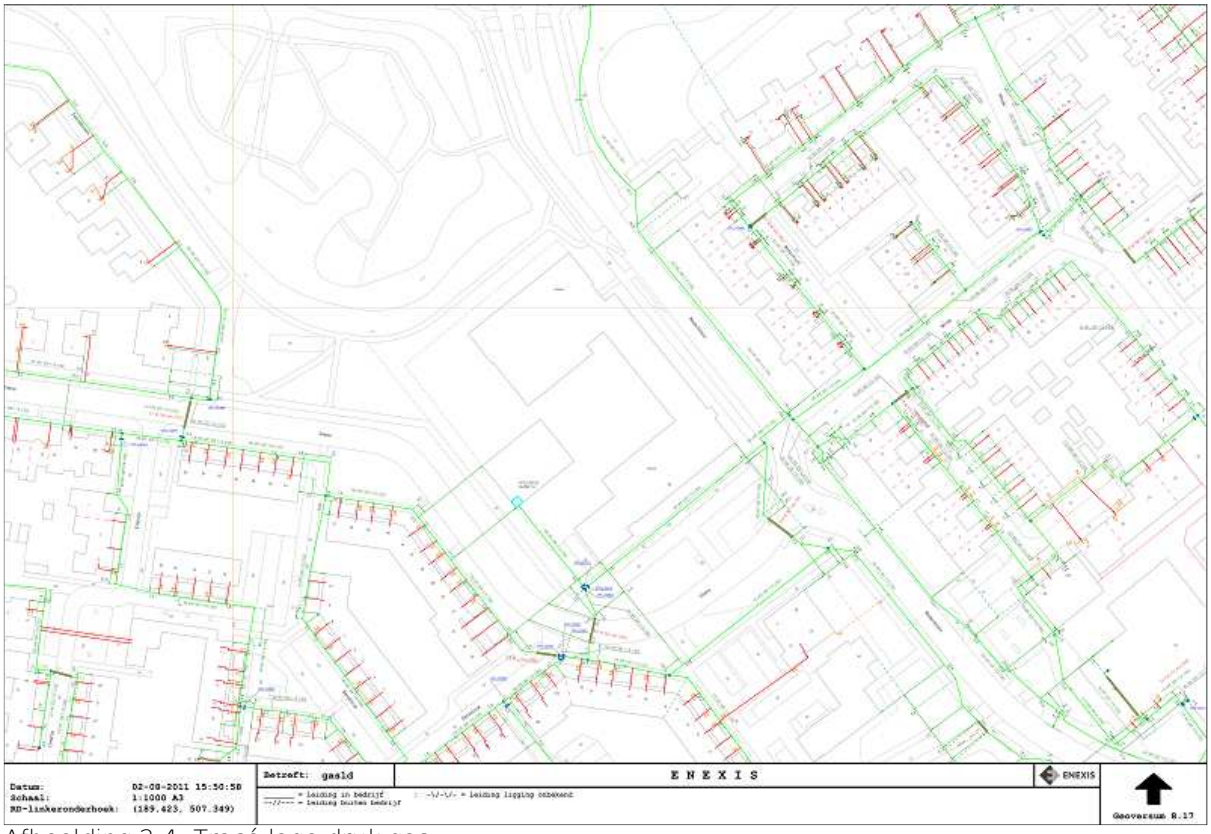
Bij de gemeten waarden zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Op grond van het onderliggend onderzoek hoeven er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

2.4.5 Kabels en leidingen

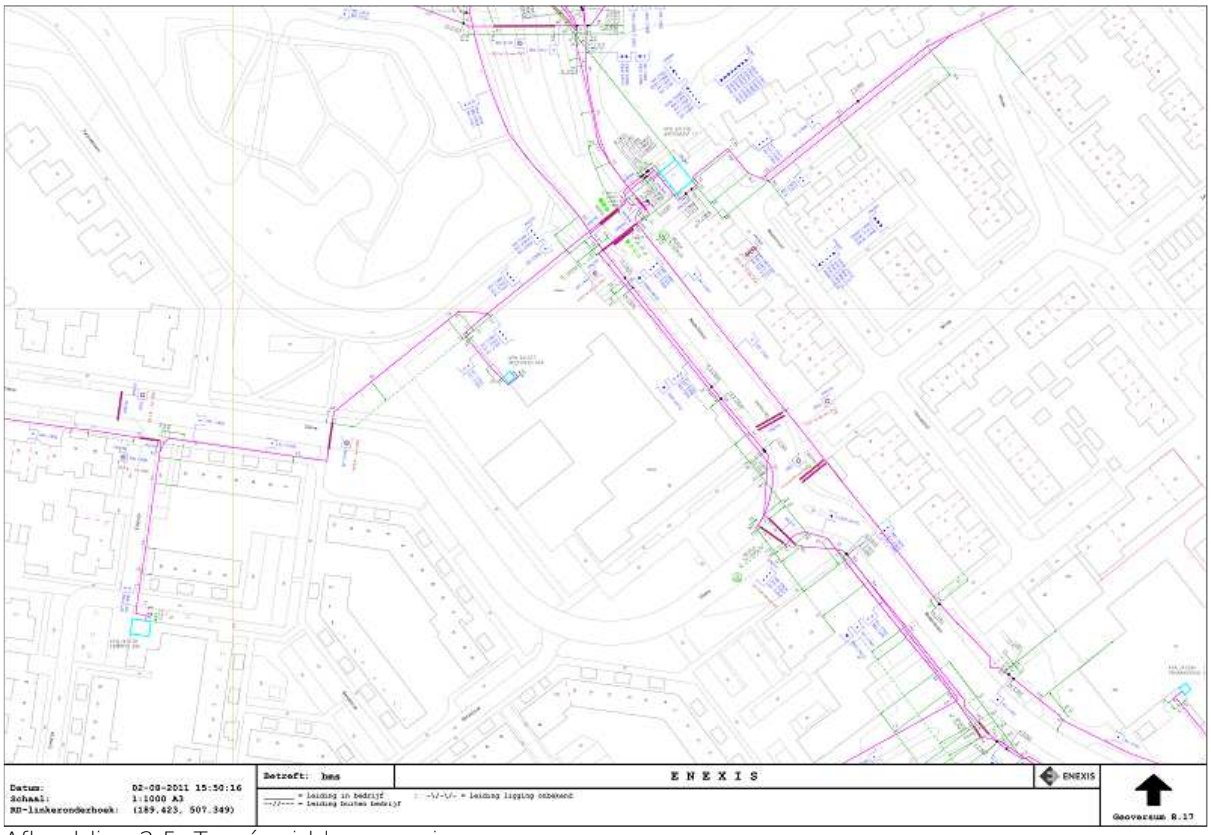
Een eerste inventarisatie naar de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen heeft plaatsgevonden. In de directe aanwezigheid van het huidige schoolgebouw zijn reeds een aantal kabels en leidingen bekend, te weten:

- een hoge druk gasleiding
- een lage druk gasleiding
- middenspanning
- leidingen ten behoeve van de openbare verlichting.
- daarnaast is er op de locatie een bovengronds gasdrukregelstation aanwezig.

De gemeente Kampen heeft aangegeven dat alle noodzakelijke (nuts)leidingen worden verplaatst.



Afbeelding 2.4: Tracé lage druk gas



Afbeelding 2.5: Tracé middenspanning

2.4.6 Milieuzonering

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

In de 'directe' omgeving zijn een aantal bedrijven / activiteiten aanwezig die conform de genoemde publicatie mogelijk tot beperkingen kunnen leiden:

- BP Benzinestation aan de Flevoweg 61; SBI-code 505, grootste afstand 100 m1
- Elan Benzinestation aan de Penningkruid 26; SBI-code 505, grootste afstand 30 m1
- Sportparken Hagenbroek en Middenwetering; SBI-code 9261.2, grootste afstand 50 m1
- Winkelcentrum Penningkruid; SBI-code 5211, grootste afstand 30 m1

De locatie is ruimschoots buiten de maximale invloedssfeer van de genoemde bedrijven / activiteiten gelegen, deze vormen zodoende geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

2.5 Water

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

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

Econsultancy heeft voor de locatie een watertoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden onderstaand kort beschreven. Voor het volledig rapport word verwezen naar de bijlage: 'Watertoets, Wederiklaan 60 te Kampen in de gemeente Kampen'. Project KAM.SAC.WTO, rapportnummer 11065738.

Samenvatting

Econsultancy heeft het proces van de watertoets doorlopen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Wederiklaan 60 te Kampen in de gemeente Kampen.
Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

Algemene gegevens
In de huidige situatie is de locatie bebouwd met school en enkele bijgebouwen (± 3.300 m^2). De directe omgeving is voorzien van tegels (toegangsweg en schoolplein, ± 2.100 m^2). Het overige terreindeel is onverhard. Het afstromend hemelwater afkomstig van de huidige bebouwing wordt afgevoerd via het rioolstelsel.
Het voorgenomen bouwplan voorziet in de realisatie van 44 wooneenheden (± 2.500 m^2) met parkeerterreinen en overige verharding (± 2.500 m^2).

Bodemopbouw en grondwater
De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand van ongeveer 0,2 m dikte. Daaronder bevindt zich een ophooglaag bestaande uit zwak tot matig grindig, zwak siltig, matig grof tot zeer grof zand.
De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zwak grindig, matig grof tot zeer grof zand. Op ongeveer 3,50 m-mv bevindt zich een veenlaag. Bij meetpunt 03 bevindt zich op 2,60 m-mv een kleilaag en vanaf 2,80 een veenlaag.

Het grondwaterniveau bevond zich gedurende de veldwerkzaamheden tussen de 0,9 en 1,2 m -mv. De heersende GHG voor de onderzoekslocatie bevindt zich op < 0,4 m -mv.

Doorlatendheid
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 4 in-situ doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlagen is geclassificeerd als goed tot zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van 1,3 tot > 10 m/dag zijn aangetoond.

Vanwege de voor het plangebied heersende GHG, wordt geadviseerd om het hemelwater afkomstig van de daken en het verhard terrein niet in de bodem te infiltreren. Het hemelwater dient, conform het advies van het Waterschap en de gemeente, geloosd te worden op de, naast de onderzoekslocatie gelegen, watergang. De lozing dient plaats te vinden in de vorm van een (natuurlijke) bodempassage.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van een lozing van maximaal 240 m^3 bij een kortdurige bui (2 uur) en 443 m^3 bij een langdurige bui (48 uur). De lozing dient plaatsvinden via een natuurlijke bodempassage. Gedurende de verblijftijd van het overtollig hemelwater in de bodempassage vindt tevens infiltratie van hemelwater plaats. De hoeveelheid infiltrerend hemelwater is afhankelijk van de grootte van de bodempassage alsmede de verblijftijd van het af te voeren hemelwater.

In het kader van duurzaam waterbeheer verwacht Econsultancy een praktische oplossing te hebben geboden voor de omgang met afstromend hemelwater, waarbij rekening is gehouden met de wensen en eisen van de opdrachtgever, de gemeente Kampen en het Waterschap Groot Salland.

2.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de EHS (Nota Ruimte) (gebiedsbescherming) en met de Flora- en faunawet (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.

2.6.2 Soortenbescherming

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

In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland

voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van een bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief.

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

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

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

Econsultancy heeft voor de locatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden onderstaand kort beschreven. Voor het volledig rapport word verwezen naar de bijlage: 'Quickscan flora en fauna, Wederiklaan 60 te Kampen in de gemeente Kampen'. Project KAM.SAC.ECO1 rapportnummer 11065737.

Ligging ten opzichte van beschermde gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid, van een gebied dat is aangewezen tot een Natura 2000-gebied dan wel de Ecologische hoofdstructuur. Aantasting van deze gebieden is zodoende niet aan de orde

Vogels

De locatie is door de aanwezigheid van bomen en struiken geschikt voor algemene broedvogels. Een nest van een merel is tijdens hetveldbezoek aangetroffen. De aanwezige bomen zijn gecontroleerd op nestholtes welke niet zijn aangetroffen. Verder biedt de bebouwing weinig mogelijkheden als nestgelegenheid. Er zijn tevens geen indicaties dat op de onderzoekslocatie een gemeenschappelijke slaapplaats aanwezig is.

Vleermuizen

Volgens het cursusdictaat "Vleermuizen en Planologie" (Limpens et al 2009) is de onderzoekslocatie gelegen in een gebied waar verscheidene soorten vleermuissoorten potentieel kunnen voorkomen.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Op verschillende plekken aan het gebouw zijn geschikte openingen in de vorm van spouwgaten aangetroffen die vleermuizen toegang verlenen tot de spouwmuren. Er is derhalve niet op voorhand uit te sluiten dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen bevindt. De mogelijk te verwachten vleermuissoorten zijn gewone dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger. Een aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen (mei t/m eind september) dient meer uitsluitsel te geven over het gebruik van de onderzoekslocatie door vleermuizen.

De plannen zullen geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Ten noorden van de onderzoekslocatie is een bomen rijk parkje aanwezig met water. In de directe omgeving is daardoor ruim voldoende geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen. Het voorgenomen bouwplan zal eveneens geen potentiële vliegroutes verstoren.

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van een protocollair nader onderzoek binnen het geschikte seizoen (mei – eind september) kan dit vastgesteld worden.

Vleermuisonderzoek Wederiklaan 60 te Kampen, Gemeente Kampen
Door Econsultancy is een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd met betrekking op de balts/paarverblijf. Overig onderzoek zoals zomer- en kraamverblijf is buiten beschouwing gelaten. Tijdens veldonderzoek zijn binnen de onderzoekslocatie dwergvleermuizen waargenomen. Buiten de onderzoekslocatie is daarentegen nauwelijks vleermuisactiviteit waargenomen. Dit geeft een beeld dat de onderzoekslocatie een belangrijk gebouw voor vleermuizen kan vormen.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c
Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen bevindt, in de vorm van een baltsverblijf. Hierdoor treden er door de voorgenomen sloop overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. Hierdoor is het noodzakelijk om ook de overige verblijfsfuncties van vleermuizen duidelijk te krijgen. De maatregelen die worden voorgesteld na het volledige onderzoek, vastgelegd in een activiteitenplan, kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag zal vervolgens worden beantwoord met een positieve afwijzing/verklaring van geen bedenkingen. Hiermee bevestigt Dienst Regelingen dat de voorgenomen werkwijze overtreding van de Flora- en faunawet voorkomt.
Voor het volledig rapport wordt verwezen naar de bijlage: 'Vleermuisonderzoek Wederiklaan 60 te Kampen, Gemeente Kampen' Project KAM.SAC.ECO2 rapportnummer 11096018.

Overige zoogdieren
De onderzoekslocatie vormt door het voorkomen van dichte begroeiingen geschikt habitat voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren als egel, rosse woelmuis en huisspitsmuis.

Aanbevolen wordt enkele weken voorafgaand aan de sloop een inspectie uitte voeren van de binnenzijde van het gebouw, waardoor uitsluitsel kan worden gekregen over de aanwezigheid van steenmarter. Het voorkomen van grondgebonden zoogdieren (mogelijk uitgezonderd steenmarter) waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Amfibieën, reptielen en vissen
Doordat wateroppervlakten op de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën en het voorkomen van vissen op de onderzoekslocatie uitgesloten.

De onderzoekslocatie vormt geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten. De waterloop die zich aan de noordzijde van de onderzoekslocatie bevindt kan onderkomen bieden aan de soorten. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de ruigte en de dichte begroeiingen. Voor de te verwachten soorten geldt een algehele vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. Op de onderzoekslocatie is geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig.

Libellen en dagvlinders
Voor libellen geldt dat water nodig is ter voortplanting, gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen.

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Vaatplanten
Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde vaatplanten, waarvoor geen vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling geldt, op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Ecologisch Werkprotocol Wederiklaan 60 te Kampen, Miecon bv
In het voortraject is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Econsultancy en een gedeeltelijk nader onderzoek naar vleermuizen. Daaruit is gebleken dat het gebouw en de omgeving in ieder geval in gebruik is als baltsplaats voor gewone dwergvleermuizen (Pipistrellus pipistrellus). Daarnaast kunnen in het voorjaar vogels gaan broeden in de groenstructuren rondom de gebouwen. Als laatste heeft men geconstateerd dat mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren zoals de steenmarter (Martes foina) gebruik kunnen maken van het plangebied. Om meer informatie te krijgen over het gebruik van het plangebied is een nader onderzoek naar vleermuizen geadviseerd gedurende het kraamseizoen van 2012. Een dergelijk onderzoek vergt veel tijd. Omdat de tijd ontbreekt is daarom gekozen om over te gaan tot overmitigatie. Bij overmitigatie neemt men de aanwezigheid van de mogelijk voorkomende soorten als uitgangspunt. Door uit te gaan van de aanwezigheid van de grootst mogelijke populatie in het meest gevoelige stadium zijn alle maatregelen te treffen die de ecologische functionaliteit van het plangebied waarborgen. Alle te nemen maatregelen staan beschreven in het ecologisch werkprotocol. Ten behoeve van vleermuizen wordt onder andere het plaatsen van een vleermuistoren aanbevolen, nestkasten voor gierzwaluwen en eventueel stenen schuilruimte voor soorten als steenmarter.
Het protocol dient aanwezig te zijn op de locatie gedurende de werkzaamheden en dient bekend te zijn onder de betrokken werknemers.

Voor het volledig rapport wordt verwezen naar de bijlage: ‘Ecologisch Werkprotocol Wederiklaan 60 te kampen’ Miecon bv.

2.7 Cultuurhistorie en Archeologie

2.7.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale weteving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie. De beslissingsbevoegdheid over archeologische monumentenzorg met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Kampen berust bij de overheid als bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Econsultancy heeft voor de locatie een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusie en het selectieadvies van dit onderzoek is overgenomen. Voor het volledig rapport word verwezen naar de bijlage: 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek, Wederiklaan 60 te Kampen, Gemeente Kampen. Project KAM.SAC.ARC rapportnummer 11065736'.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat tot maximaal 280 cm -mv uit een laag opvulzand en een zwak humeuze kleilaag. Hieronder bevindt zich bosveen, voor het merendeel van het plangebied tot minimaal 400 cm -mv. Alleen in het uiterst zuidoostelijke deel plangebied is (net) binnen 4 m -mv de top van het dekzand aanwezig.

De aangetroffen bodemopbouw komt totaal niet overeen met de verwachte geologische opbouw binnen het plangebied. In de ondergrond komt géén begraven dekzandrug voor. Voor het plangebied geldt dat voor alle archeologische perioden de archeologische verwachting laag moet zijn.

Archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd zullen niet meer aanwezig zijn, aangezien de top van het oorspronkelijke klei-op-veen-dek is afgegraven. Indien er eventueel toch resten van Jager-Verzamelaars in de top van de dekzandafzettingen aanwezig zijn, ondanks de lage verwachting, dan bevinden deze zich op een diepte ver buiten de geplande bodemingrepen ten behoeve van de nieuwbouw.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureau-onderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het onderzoek adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

2.8 Verkeerskundige aspecten

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied ligt ingesloten door een tweetal interne ontsluitingswegen van de wijk; de Wederiklaan en de Silene. De Wederiklaan is vervolgens aangetakt op de Flevoweg welke onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van Kampen.
De school wordt in de huidige situatie ontsloten middels een doodlopend straatje die aantakt op de Silene. Aan dit straatje zijn eveneens de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd.

De nieuwbouw zal na sloop op nagenoeg de zelfde locatie gerealiseerd worden. Grootschalige aanpassingen aan de ontsluitingsstructuur zijn om deze reden niet

noodzakelijk. Het trace van het huidige straatje blijft nagenoeg gelijk, enkel de aansluiting op de Silene is naar zuid-westelijke richting verplaatst. Ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerkelder wordt een tweede aansluiting op de Silene gerealiseerd.
De omliggende fiets- en voetpaden worden geoptimaliseerd waarbij tevens een nieuwe brug voor een betere aansluiting met het bovenliggend parkgebied zorg draagt.

De nieuwe functie zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door de ligging en ontsluiting van het plangebied direct aan de hoofdtoegangsweg van de wijk en een kloppende parkeerbalans (gerealiseerd op eigen terrein) kan verondersteld worden dat deze toename in verkeersbewegingen niet belastend zal zijn voor het omliggend woongebied.

Parkeren
Voor de nieuwbouw is een parkeernorm gehanteerd van 1.8 parkeerplaats per wooneenheid. Met deze norm wordt ruimschoots voldaan aan de normen zoals die gesteld worden door het CROW (Publicatie 182; Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering). Uitgaande van 44 wooneenheden resulteert dit in een parkeerbehoefte van totaal 79 parkeerplaatsen., waarvan 13 ten behoeve van bezoekers. 48 Parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in een parkeerkelder onder het appartementen complex. De overige benodigde parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan het te handhaven straatje. Hiermee zijn al de benodigde parkeerplaatsen binnen de contouren van het plangebied gerealiseerd.

3 Uitvoerbaarheid

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

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gerealiseerd door woningcorporatie DeltaWonen. De binnen het project te realiseren woningen en appartementen worden na oplevering toegevoegd aan de woningvoorraad van de woningcorporatie. Het betreft hier de bouw van woningen, zodat sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met DeltaWonen. Hierin wordt de grondverkoop en het bouw- en woonrijp opleveren van de grond en het planschadeverhaal geregeld. De kosten van bouw- en woonrijp maken en de plankosten worden vanuit de grondopbrengst gedekt. Hiernaast krijgt DeltaWonen van de gemeente een BLS- bijdrage ter grootte van € 625.000,- voor de realisatie van ondergronds parkeren. De rest van de kosten zijn voor deltaWonen. Gelet hierop zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro noodzakelijk is.

<u>Vooroverleg</u>
Het bouwplan past binnen de gevallen zoals genoemd in de 'Vooroverleglijst Ruimtelijke [plannen' van de provincie Overijssel (bestaand bebouwd gebied/ woningbouw). Gelet hierop kan van vooroverleg met de provincie worden afgezien. Hiernaast is overleg gevoerd met het Waterschap Groot Salland.

Bijlagen:

- ‘Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest), Wederiklaan 60 te Kampen’
  Projectnummer 112071/PK
  Mateboer Milieutechniek

- ‘Watertoets, Wederiklaan 60 te Kampen in de gemeente Kampen’
  Project KAM.SAC.WTO rapportnummer 11065738
  Econcultancy

- ‘Quickscan flora en fauna, Wederiklaan 60 te Kampen in de gemeente Kampen’
  Project KAM.SAC.ECO1 rapportnummer 11065737
  Econcultancy

- ‘Vleermuisonderzoek Wederiklaan 60 te Kampen, Gemeente Kampen’
  Project KAM.SAC.ECO2 rapportnummer 11096018
  Econsultancy

- ‘Ecologisch Werkprotocol Wederiklaan 60 te kampen’
  Miecon bv.

- ‘Archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek, Wederiklaan 60 te Kampen, Gemeente Kampen’
  Project KAM.SAC.ARC rapportnummer 11065736
  Econcultancy