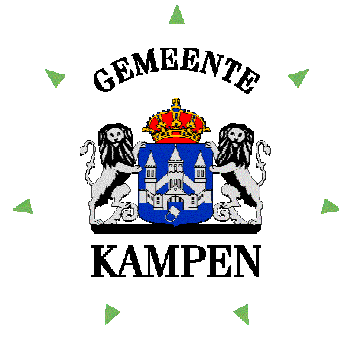


Uitwerkingsplan

# Woonwijken Kampen, uitwerking centrumgebied

NL.IMRO.0166.0099100-VB01 (Vastgesteld)

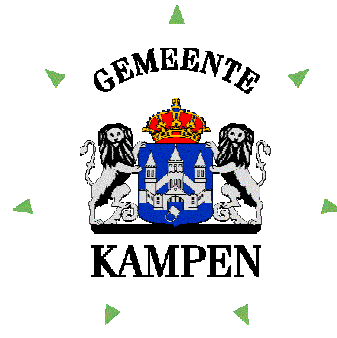




Uitwerkingsplan

# Woonwijken Kampen, uitwerking centrumgebied

NL.IMRO.0166.00991040-VB01 (Vastgesteld)





# Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Ligging projectgebied	2
1.2 Geldend bestemmingsplan	3
2 Onderzoek	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Planbeschrijving	7
2.3 Beleidskader	10
2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid	13
2.5 Water	16
2.6 Ecologie	16
2.7 Cultuurhistorie	18
2.8 Verkeerskundige aspecten	19
3 Uitvoerbaarheid	21
3.1 Economische uitvoerbaarheid	21
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
4 Juridische regeling	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Nadere toelichting planregels	23
5 Inspraak en overleg	25
5.1 Vooroverleg	25
5.2 Zienswijzen	25



# 1 Inleiding

De gemeente Kampen en woningbouwvereniging DeltaWonen werken samen aan het vernieuwen van de Hanzewijk in Kampen. In deze wijk wordt de bestaande bouw, bestaande uit 940 portiekwoningen, vervangen door nieuwbouw. De nieuwe Hanzewijk wordt een gemelleerde wijk met huur- en koopwoningen, appartementen en eengezinswoningen. Ook komt er een compleet nieuw centrum in de wijk waarin, naast winkels, ook zorg- en welzijnsvoorzieningen komen.

De juridische kaders voor de genoemde ontwikkelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Woonwijken Kampen. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 21 juli 2011. Voor de Hanzewijk is gebruik gemaakt van uit te werken bestemmingen voor de gebieden waar nog stedelijke vernieuwing moet plaatsvinden. Hierdoor kan in een later stadium dieper ingegaan worden op de exacte stedenbouwkundige inrichting van het gebied.

Inmiddels zijn een tweetal uitwerkingsplannen vastgesteld, namelijk "Hanzewijk, 1e uitwerking, 1e partiele herziening" en "Hanzewijk, 1e uitwerking, 2e partiele herziening". Deze uitwerkingsplannen maken de bouw van de inmiddels in gebouwde grondgebonden woningen en appartementen in de Hanzewijk mogelijk. Daarnaast is de vestiging van een gezondheidscentrum in de voormalige school aan de Arent toe Boecopsingel planologisch geregeld. Inmiddels zijn deze uitwerkingsplannen opgegaan in het bestemmingsplan Woonwijken Kampen.

Het doel van het onderhavige uitwerkingsplan **Woonwijken Kampen, centrumgebied Hanzewijk** is om het gedeelte aan de westzijde van de Hanzewijk nader in te vullen. In dit gebied moet een nieuw wijkwinkelcentrum met woningbouw worden gerealiseerd ter vervanging van het bestaande winkelcentrum. Belangrijke basis voor dit plan zijn naast de in het (moeder)bestemmingsplan Woonwijken Kampen opgenomen randvoorwaarden, de voorwaarden zoals deze zijn neergelegd in het Beeldregieplan voor de vernieuwde Hanzewijk. In dit beeldregieplan zijn de ruimtelijke uitgangspunten, richtlijnen en randvoorwaarden geformuleerd waaraan de uitvoeringsplannen voor de Hanzewijk moeten voldoen. Het beeldregieplan vormt hiermee het toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte.

Het uitwerkingsplan **"Woonwijken Kampen, centrumgebied Hanzewijk"** bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no. **NL.IMRO.0166.00991100-VB01**);
- regels.

## 1.1 Ligging projectgebied

De locatie betreft de westelijke begrenzing van de Hanzewijk. Het perceel is ongeveer 24.000 m<sup>2</sup> groot. De locatie is momenteel braakliggend en is ingesloten tussen de nieuwbouw in de Hanzewijk en de woningbouw in De Greente. De grenzen worden gevormd door de Beneluxweg in het zuiden, de Dr. Damstraat in het oosten, De Colijnlaan in het westen en de Ommelandsingel in het noorden.



## 1.2 Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan Woonwijken Kampen van toepassing. Op grond van dat plan heeft het plangebied de bestemming Centrum - Uit te werken. Het onderhavige plan omvat de uitwerking van een deel van deze gronden. In deze paragraaf is het uitwerkingsplan getoetst aan de uitwerkingsregels zoals in de genoemde bestemmingen is opgenomen.





## Artikel 21 Centrum - Uit te werken

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1, 2 en 3;
- c. kantoren;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen,

als ook voor woonstraten, paden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterlopen, met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

### 21.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 21.1 genoemde bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer dan 250 bedragen;
- b. de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsactiviteiten mag niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 18 m, met dien verstande dat:
  1. voor ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestemming de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 40 m;
  2. indien de bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. van het bestemmingsvlak dient niet minder dan 10% te worden bestemd voor groenvoorzieningen en/of water;
- f. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

### 21.3 Bouwregels

Zolang en voorzover de in lid 21.2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

### 21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.3, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Figuur: Uitsnede uit te werken bestemming Centrum moederplan Woonwijken Kampen

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' de bestemming 'Centrum - uit te werken'. De regels bepalen dat binnen deze bestemming onder andere detailhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen.

### Uitwerkingsregels

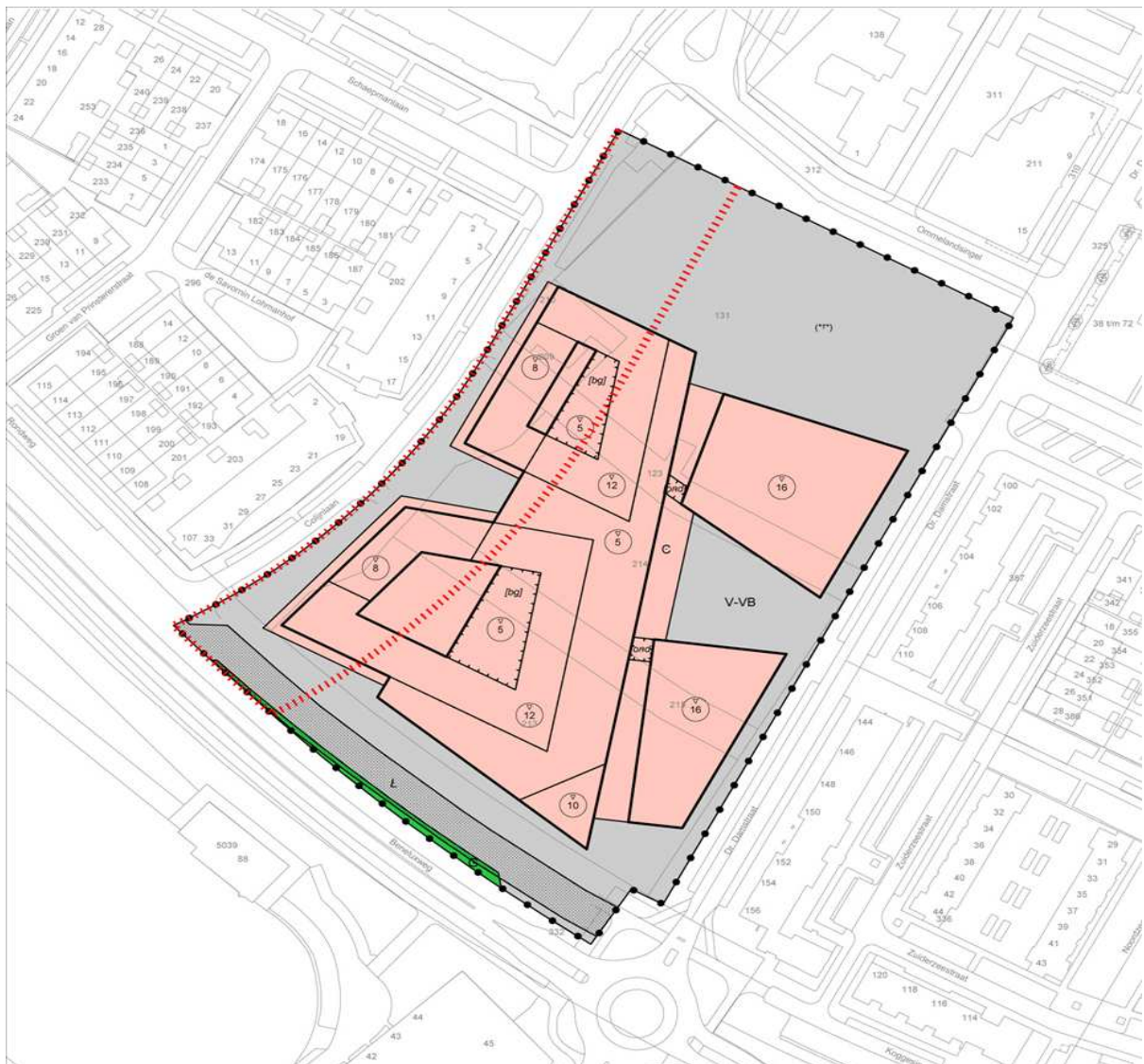
De uitwerkingsregels bepalen dat het aantal te bouwen woningen binnen de bestemming maximaal 250 mag bedragen. Hiernaast is een maximale winkelvloeroppervlakte voor detailhandel van 4000 m<sup>2</sup> in het plangebied toegestaan. 10% van de gronden van het bestemmingsvlak moeten worden bestemd voor water en/of groenvoorzieningen. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 18 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. In dit geval is op de plankaart voor het gedeelte grensend aan de Colijnlaan is een strook met een bouwhoogte van 12 meter aangegeven. Hiernaast is het mogelijk om voor maximaal 10% van het buiten deze aanduiding gelegen gebied een bouwhoogte van maximaal 40 meter aan te houden.

Andere eisen zijn dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) maximaal de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde mag bedragen. Ook dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

## Bouwplan in relatie tot uitwerkingsregels

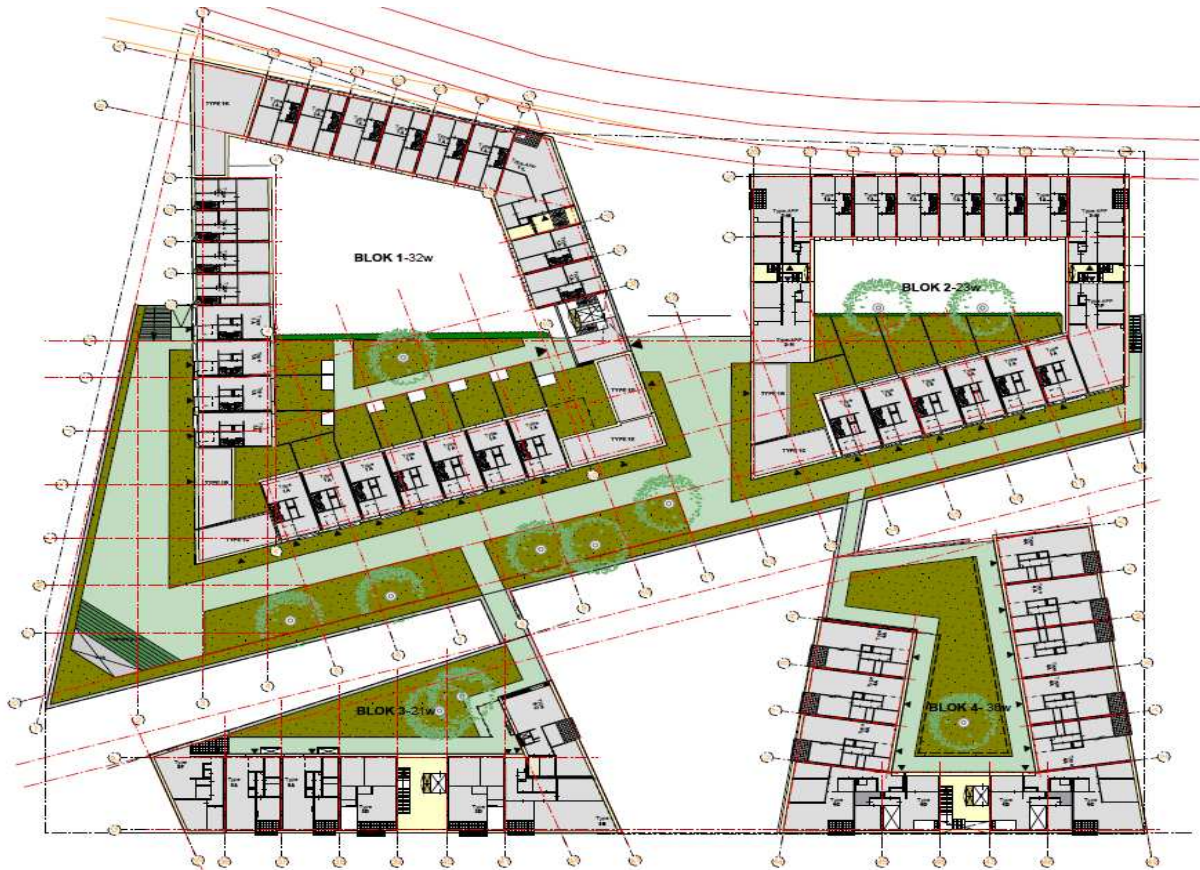
Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de realisatie van 112 woningen en 4000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel. De gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 16 meter. De aantallen woningen en het oppervlak aan detailhandel uit het moederplan wordt niet overschreden. Ook de in de zone aangegeven maximale bouwhoogte van 12 wordt niet overschreden.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat er op een deel van de gevels van de woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden. Gelet hierop wordt tegelijkertijd met het uitwerkingsplan een hogere waarde procedure gevoerd. In het gebied is een parkeerbehoefte van 296 parkeerplaatsen. Ditzelfde aantal parkeerplaatsen wordt binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gerealiseerd, zodat aan deze uitwerkingsregel wordt voldaan.



Figuur: Uitwerkingsplan in relatie tot de zone maximale bouwhoogte (rood gestippeld) uit het moederplan

Ook aan de eis dat minimaal 10% van het plangebied moet worden ingericht met groenvoorzieningen of water wordt voldaan. Binnen de bestemming Groen en Verkeer - Verblijfsgebied wordt circa 7,6 % van de gronden als groenvoorziening ingericht. In de overige oppervlakte wordt binnen de bestemming Centrum meer dan voldoende voorzien, o.a. door de groenvoorzieningen binnen het semi-openbare gebied op de 1e verdieping.



Figuur: Groenvoorzieningen op de 1e verdieping



## 2 Onderzoek

### 2.1 Algemeen

Jurisprudentie stelt dat naast de toetsing aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan ook bezien moet worden of de uitwerking binnen de bij het bestemmingsplan gegeven regels niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de uitwerking en de totstandkoming van de uitwerking niet in strijd is met het recht. Jurisprudentie stelt hierbij dat hierbij in aanmerking kan worden genomen dat naarmate een bestemmingsplan jonger is, het er eerder voor kan worden gehouden dat een goede ruimtelijke ordening is ingesloten in de uitwerkingsregels (RvS, 6-8-2003, 200206714/1). In dit hoofdstuk zal dan ook op de voor het onderhavige plangebied relevante aspecten summier worden ingegaan, gelet op het recente moederplan dat uitgewerkt wordt. Het betreft hier niet alleen de ruimtelijke problematiek maar ook de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

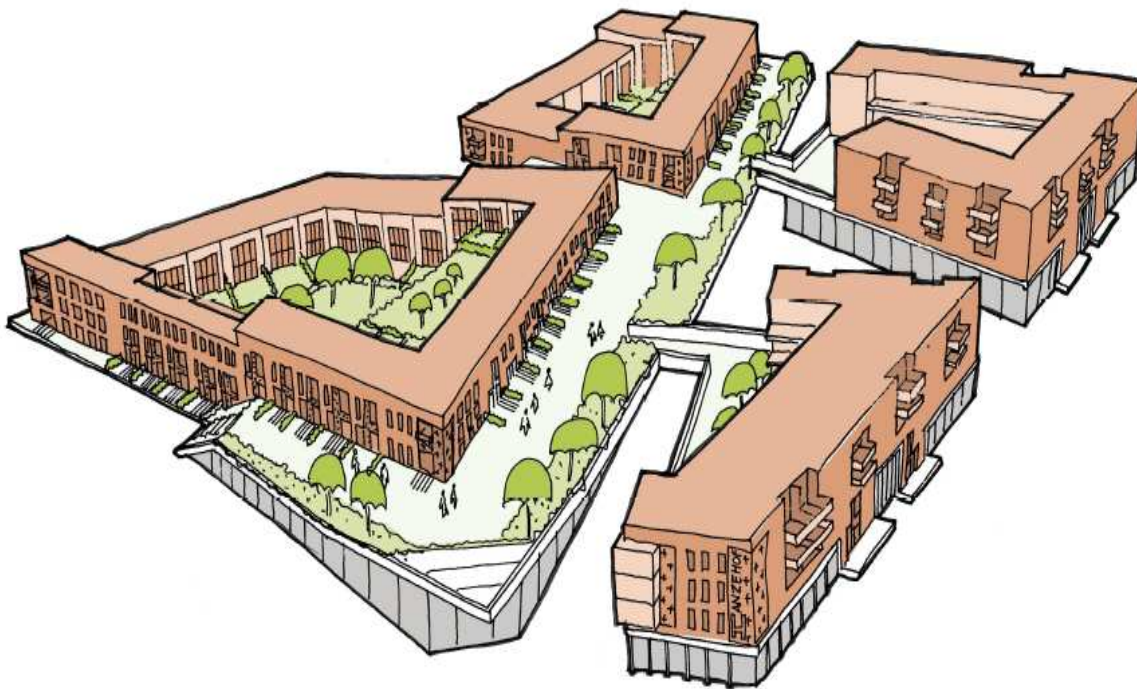
### 2.2 Planbeschrijving

#### 2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het centrum valt uiteen in twee gebiedsdelen, centrum-noord en centrum-zuid. De twee wijkdelen zijn met elkaar verbonden door het Hanze-erf, het plein gelegen in de as van de Hanzelaan. Het ten noordwesten gelegen deel van de Hanzewijk dat midden jaren 90 van de vorige eeuw is gerenoveerd en het recent verkavelde zuidoostelijk deel, gebouwd vanaf 2008, krijgen hier een verbinding. Zo zorgt het Hanze-erf er voor dat de verschillende gebiedsdelen van de Hanzewijk aan elkaar gesmeed worden. Dwars door het centrum-zuid gaat een langzaam verkeer verbinding die genoemde wijkdelen op buurtniveau met elkaar verbindt. Deze gaat deze verbinding via de centrumbebouwing: via de entreeruimte van de grootste wijksupermarkt.

Het centrum-zuid is opgebouwd uit vier bouwblokken, die in uitzondering op de overige bouwblokken van de Hanzewijk geen rechthoekige vorm hebben. De blokken hebben een vrije vorm met scherpe en stompe hoeken. De centrumbebouwing wordt op de bestaande omringende bebouwing van de Hanzewijk betrokken door de situering van de rooilijnen aan de noordwest- en zuidoostzijde parallel aan die van de tegenoverliggende bestaande bebouwing, die deel uitmaakt van de orthogonale hoofdopzet van de bouwblokken van de Hanzewijk. Het centrumgebied onderscheidt zich van de rest van de Hanzewijk in zijn stedenbouwkundige opzet, de architectonische verschijningsvorm en de aanwezigheid van bijzondere functies. Het centrumgebied is de ontmoetingsplek van de wijk.

In het deel ten zuiden van het Hanze-erf komt het woon-winkelcentrum. De kern van het woon-winkelcentrum wordt gevormd door een winkelstraat met een plein eraan dat ruimte biedt voor ontmoeting. Het woon-winkelcentrum krijgt een extravert karakter: goed zichtbaar en toegankelijk van buiten af. De winkels zijn opgenomen in wandvormige bebouwing met ruimte voor winkelvoorzieningen in de begane grondlaag en daarboven woningen, grotendeels 2 en 3 bouwlagen hoog. De winkels hebben een extra hoge begane grondlaag (circa 4 meter hoogte). Het architectonisch accent aan de Rondweg/Beneluxweg markeert de aanwezigheid van het centrum bovenwijks.



### Voorzieningen

De voorzieningen in het wijkwinkelcentrum bestaan uit twee supermarkten, kleinschalige detailhandel en mogelijk andere voorzieningen. In totaal gaat het om maximaal 4000 m<sup>2</sup> wvo (ca. 6000 m<sup>2</sup> bvo) aan detailhandelsvoorzieningen. De supermarkten zijn zo gesitueerd dat zo min mogelijk geveloppervlak grenst aan het publieksgerichte openbare gebied.

De laad- en losvoorziening voor de supermarkten is inpandig gesitueerd en bereikbaar vanaf de Rondweg. De Colijnlaan wordt gevrijwaard als gebruik van bevoorrading. Omdat de los- en laadplaats niet op een parallelle wijze plaats vindt waardoor er haaks gemaneuvreerd gaat worden is een vrijliggend fietspad tussen de parkeerplaatsen en de berm langs de Beneluxweg noodzakelijk. Een doorsteek vanaf de Beneluxweg naar de Rondweg en andersom voor laad- en losverkeer is acceptabel, mits het overige verkeer hier geen gebruik van maakt.

De overige winkels vormen met de supermarkten een logische eenheid en zijn gelegen in de looproute. Vanuit de directe woonomgeving zijn de winkelvoorzieningen voor voetgangers goed bereikbaar. Eventuele overige voorzieningen kunnen voor een deel op de eerste verdieping, boven de winkels gesitueerd worden.

### Wonen

In het woon-winkelcentrum komen zowel appartementen als grondgebonden woningen. De laatste categorie is gelegen aan de Colijnlaan, de appartementen komen boven de winkels. De bouwhoogte is twee, maar overwegend drie bouwlagen, al dan niet op een onderlaag van winkels. Het aantal grondgebonden woningen bedraagt 23 stuks, het aantal woningen boven de winkels heeft een

potentieel van totaal 89 wooneenheden, zowel goedkoop als middenduur. In totaal telt het plan maximaal 112 wooneenheden.

### Parkeererf

Het Hanze-erf krijgt een verbijzonderde inrichting. De Hanzelaan wordt hier vormgegeven als een parkeererf. Deze benaming duidt op het karakter van dit deel van de Hanzelaan: de ene keer in gebruik als parkeerplein, bezet door geparkeerde auto's en de andere keer is het als evenementenplein in gebruik en heeft het een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie is ondergeschikt op dit deel van de Hanzelaan. De ruimte rondom de centrumbebouwing is ingericht als een parkeererf; dat wil zeggen dat als er geen auto's staan er geen uitzicht is op lege parkeervakken, maar op een aantrekkelijk ingerichte 'vloer' van het woon-winkelcentrum.

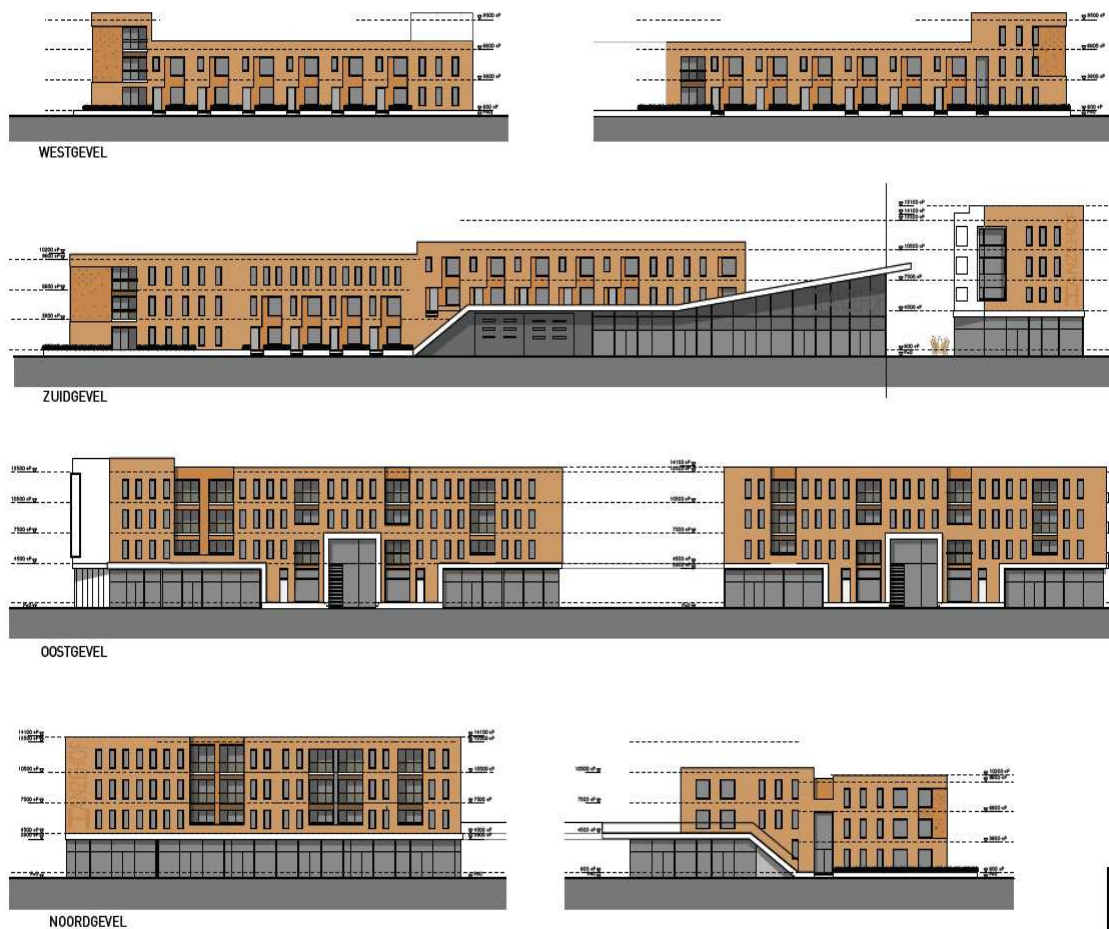
### Architectonisch ontwerp

De bebouwing van de begane grondlaag is alzijdig en heeft een levendige uitstraling. De rooilijn van de begane grondlaag volgt in hoofdzaak de rooilijnen van de overige bebouwing aan de omliggende straten. De toegangen vanaf de randen (Colijnlaan, Rondweg, Dr. Damstraat en Hanze-erf) worden geaccentueerd o.a. door verbijzonderingen in de rooilijn. In het midden van het woon-winkelcentrum komt een 'knip' in de bebouwing, die de realisatie van een informele voetgangersverbinding mogelijk maakt (parallel aan de Hanzelaan) in het verlengde van de Savorin Lohmanhof en de 'groene strip' die uitkomt bij de Dr. Damstaat.

Verder heeft het een rustige uitstraling door eenheid in materiaalgebruik en in de dakvorm. Een herkenbare dakrand accentueert de beëindiging van de gevels. Differentiatie in hoogte van de samenstellende delen van het bouwblok en transparante delen in de bebouwing ter hoogte van de collectieve entrees verlevendigen het beeld.

Ter plaatse van hoogteaccenten wordt extra aandacht besteed aan de architectonische integratie van deze accenten met de onderbouw. De volumeopbouw is 'sculpturaal', waarbij is gestreefd om de onderbouw van winkels en de bovenbouw van woningen tot een eenheid te laten zijn. Hierbij is met name een vloeiende verticale beweging met geleidelijke hoogteaccenten van belang. Aan de vormgeving van de daken en dakranden van de hoogteaccenten is bijzondere aandacht besteed.

De gevels aan de binnenzijde van het centrumgebied wijken af van die aan de buitenzijde, grenzend aan de openbare ruimte. Hier is ook een contrasterend kleur- en materiaalgebruik toegestaan.



geveloverzicht 1:500

299 Hanzewijk | VO | 29-11-2011



## Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op maaiveld langs de randen van het plangebied. Voor het winkelend publiek is een goed geïntegreerde parkeeroplossing van cruciaal belang voor de aantrekkelijkheid. Deze parkeervoorziening is in de directe nabijheid van het winkelgebied gesitueerd en speels ingericht. Het aantal parkeerplaatsen dat op het plein Hanze-erf gerealiseerd wordt is gebonden aan een maximum van 150. Hierdoor blijft er voldoende ruimte over voor verblijfsfunctie, in combinatie met looproutes en aankledingsgroen. Kortom: een kwalitatief goed ingericht gebied met multifunctioneel gebruik.

## 2.3 Beleidskader

### 2.3.1 Nationaal beleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere

verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De Rijksoverheid brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Hierom kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slecht 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijk groei geent op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

In dit geval betreft het een voorgenomen ontwikkeling waarvoor provincie en gemeenten verantwoordelijk zijn, aangezien sprake is van een ontwikkeling van woningen op een inbreidingslocatie. Hiernaast wordt aan de uitgangspunten voor verstedelijking voldaan.

### **2.3.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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



## Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Binnen het plan zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven van toepassing:

- Steden als motor.
- Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus.

Het plan ligt in een woonwijk waar de volgende onderwerpen gelden:

- Ruimte voor herstructurering
- Inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

De beoogde ontwikkeling in het plan betreft een inbreiding en past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De volgende vier lagen zijn voor het plangebied van toepassing:

- natuurlijke laag: Oeverwallen: oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. In dit geval wordt woonbebouwing op een oeverwal toegevoegd.
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: nvt.
- stedelijke laag: Woonwijken 1955-nu: nieuwe bebouwing voegt zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel. Er wordt voortgeborduurd op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp. In dit geval wordt qua architectuur en massa aangesloten bij de omliggende bebouwing.
- lust- en leisurelaag: nvt.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen uitbreiding van de woonfunctie past binnen het provinciale beleid.

### **2.3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Kampen 2030

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

In dit beleidsdocument wordt ingezet op inbreiding en het afbouwen van in gang gezette ontwikkelingen, waaronder de herstructurering van de Hanzewijk waar dit plan onderdeel van uitmaakt. De ontwikkeling past dan ook in het gemeentelijk beleid.

#### Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra' (vastgesteld 21-10-2010)

Dit beleid is een aanvulling op de bestaande detailhandelsstructuurvisie. In het beleid is besloten om binnen de gemeente Kampen twee sterke wijk-winkelcentra te creëren. Het buurtwinkelcentrum aan de Dr. Damstraat wordt verplaatst en uitgebreid tot volwaardig wijkwinkelcentrum van ca 4000 m<sup>2</sup> vwo voor de wijk Hanzewijk - Brunnepe - Hagenbroek (ca. 8500 inwoners). Voor de inwoners van deze wijk vormt dit de belangrijkste aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zal voor het centrum ook sprake zijn van toevloeiing uit andere nabijgelegen wijken. Gezien de goede ligging en

bereikbaarheid van de nieuwe locatie, behoort dit zeker tot de mogelijkheden. Voor het dagelijkse aanbod dient circa 2500 m<sup>2</sup> vwo tot maximaal 3000 m<sup>2</sup> vwo aan winkelruimte gereserveerd te worden, zo veel mogelijk in te vullen door verplaatsters. Voor de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de omvang tussen de 1000 en 1500 m<sup>2</sup> vwo, inclusief verplaatsters.

De hierboven geschetste gewenste ontwikkeling wordt door dit uitwerkingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

## **2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid**

Het uitgangspunt is dat met de realisering van het plan een goede omgevingsituatie 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 3.6 lid 1 onder b 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.

#### wegverkeerslawaaï

In de omgeving van het bouwplan Hanzewijk liggen de wegen Beneluxweg, Rondeweg Colijnstraat en de Dr. Damstraat. Voor de Beneluxweg geldt een maximum snelheid van 50 km/h, voor de overige wegen bedraagt deze 30 km/h.

De geluidszone van de Beneluxweg bedraagt 200 meter, omdat deze weg in stedelijk gebied is gelegen en twee rijstroken heeft (art. 74 Wgh). Het bouwplan Hanzewijk is op circa 33 meter van de Beneluxweg gelegen en ligt daarmee binnen de geluidszone van de Beneluxweg. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient ook aandacht geschonken te worden 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).

Voor een nieuwe situatie bedraagt de voorkeurgrenswaarde 48 dB (artikel 82 Wgh). Een hogere waarde dan de voorkeurgrenswaarde kan vastgesteld worden door het college van Burgemeester en Wethouders met een maximum van 68 dB, aangezien sprake is van vervangende nieuwbouw in een stedelijke situatie betreft (artikel 83 Wgh). Dit dient onderbouwd te worden met de motivatie waarom maatregelen aan de bron (de weg) en/of in de overdracht (het tussengebied, in de vorm van bijvoorbeeld een scherm) niet worden toegepast.

#### Conclusie

Er is akoestisch onderzoek ([gemeente Kampen, 29 februari 2012](#)) gedaan naar het wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek volgt dat de hoogste geluidsbelasting vanwege de Beneluxweg 54 dB (inclusief correctie) bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh. De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt niet overschreden. Als geluidsreducerende maatregelen aan de bron en in de overdracht niet haalbaar zijn, kan door middel van een aanvraag hogere waarde, de hogere geluidsbelasting toegestaan worden.

De geluidsbelasting vanwege de Dr. Damstraat en Colijnlaan bedraagt maximaal respectievelijk 56 en 49 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 Dr. Damstraat en de Colijnlaan niet aan

de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximaal ten hoogst toelaatbare waarde(68 dB). De geluidsbelasting vanwege de Ommelandsingel bedraagt 41 dB en voldoet aan de voorkeurgrenswaarde.

#### 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.

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

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

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van 112 woningen mogelijk, waardoor het plan op dit onderdeel onder deze grenzen blijft.

Voor wat betreft de overige functies in het plangebied (waaronder voornamelijk detailhandel) kan binnen de gemeente Kampen middels een eenvoudige berekening afdoende worden aangetoond dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden en dat er daarom op dit punt (luchtkwaliteit) geen belemmeringen zijn. Ook hier is dit het geval.

In de '[Rapportage Luchtkwaliteit Beneluxweg na realisatie Hanzewijk](#)' (15 februari 2012) zijn voor een aantal stoffen concentraties uitgerekend naast de drukste weg in de nabijheid van het plangebied. Met het rekenmodel CAR versie 10 zijn ter plaatse van de Beneluxlaan berekeningen uitgevoerd.

De berekende concentraties zijn de som van de door het RIVM bepaalde achtergrondconcentraties (de basiskwaliteit van de lucht in het gegeven jaar, op basis van metingen en modelberekeningen door het RIVM) en de lokale bijdrage van het verkeer. Van alle in de Wet genoemde stoffen zijn de

concentraties van fijn stof en stikstofdioxiden meestal het meest bepalend, indien de concentraties van deze stoffen onder de grenswaarden blijven zullen ook de andere genormeerde stoffen (waaronder o.a. zwaveldioxide en benzeen) hier onder vallen.

Om extra veiligheid in de berekeningen in te bouwen zijn ongunstige aannames gedaan wat betreft de toekomstige verkeersintensiteit en is er vanuit gegaan dat deze direct optreedt en niet pas op termijn. Deze intensiteit kan daarom (naar boven) afwijken van andere in dit plan genoemde verkeersintensiteiten

Ook wat betreft de overige invoer wordt bewust de veilige kant gekozen. Op basis van de in de bijlage (noemen) opgenomen gegevens is dit controleerbaar en reproduceerbaar.

#### conclusie

De conclusie is dat er geen sprake is van een overschrijding van de in de Wet genoemde grenswaarden, er dus voldaan wordt aan art. 5.16 lid 1 sub a van de Wet en lucht kwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

#### **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 te 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.

Het plangebied is niet gevestigd binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In de directe omgeving van het plangebied vindt ook geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

#### **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).

Ter plaatse van de toekomstige bebouwing is in 2007 een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Mateboer Milieutechniek bv, projectnummer 072151/AVA, datum 03-12-2007) uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de toekomstige bebouwing geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetoond. Op basis hiervan is er geen belemmering voor de bouw van woningen en winkels op de locatie.

#### **2.4.5 Milieuzonering**

Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Om het plangebied heen zijn voornamelijk woningen gelegen. Hiernaast is het bestaande winkelcentrum naast het plangebied gesitueerd, maar deze zal na de bouw van het nieuwe wijkwinkelcentrum afgebroken worden. Overigens zijn hier enkel functies in een lichte milieucategorie gevestigd (horeca, dienstverlening en detailhandel). Het plangebied zelf is te karakteriseren als gemengd gebied, omdat er verschillende functies worden gevestigd. Het betreffen hier allemaal functies in een lichte milieu-categorie (categorie 1), zoals horeca, detailhandel en dienstverlening. Deze verhouden zich goed met de woonfunctie, zodat er geen sprake is van milieuhinder.

## **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.

In het kader van de vaststelling van het moederplan Woonwijken Kampen is overleg gevoerd met het Waterschap. Voor dit plan kan worden aangesloten bij de waterparagraaf uit het moederplan.

## **2.6 Ecologie**

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

### **2.6.1 Gebiedsbescherming**

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn

Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. Hiernaast zijn binnen de gemeente Kampen een aantal gebieden aangewezen als Weidevogelgebied en/of Ganzenfoerageergebied.

Het plangebied is niet gesitueerd in of in de directe nabijheid van Natura 2000 gebied, EHS-gebied of weidevogel- en/of ganzenfoerageergebied.

### 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 het bestemmingsplan, maar in de vergunningfase van een initiatief.

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

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

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

Er is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd ([Quickscan Flora- en faunawet winkelcentrum Hanzewijk, Kampen, 1 februari 2012, Ecogroen Advies BV](#)). Uit het rapport volgen de volgende conclusies:

- In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde of bedreigde plantensoorten aangetroffen of te verwachten;
- Vaste verblijfplaatsen, vliegroutes en belangrijk foerageergebied van vleermuizen ontbreken in het plangebied;
- Verspreid in het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten;
- Aanwezige bomen vormen broedgebied voor algemeen voorkomende broedvogels;
- De aanwezige ruigte en strooisellaag vormen marginaal overwinteringsgebied voor laag beschermde amfibieën. Zwaarder beschermde amfibieën, waaronder Rugstreeppad, zijn niet aangetroffen of te verwachten;

- Er zijn geen reptielen, vissen, ongewervelden en weekdieren aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied.
- Bij de beoogde plannen gaan mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren. Voor de aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen altijd voorkomen dienen te worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli.

Er zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor dit uitwerkingsplan.

## 2.7 Cultuurhistorie

### 2.7.1 Archeologie

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

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

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

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

Het gebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart als gebied met een lage verwachtingswaarde aangegeven. Voor dit gebied geldt een vrijstelling voor bodemingrepen en te



bebouwen oppervlakten bij ingrepen kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> of dieper dan 1m onder maaiveld. Deze drempels worden in casu niet overschreden, zodat archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten.

## 2.7.2 Monumentenzorg

Binnen het plangebied zijn geen objecten aanwezig met cultuurhistorische betekenis.

## 2.8 Verkeerskundige aspecten

De parkeerbehoefte voldoet aan de norm die gesteld wordt aan parkeren volgens de ASVV. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,5 pp/won waarvan 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren. Deze norm wordt voor de gehele te vernieuwen Hanzewijk gehanteerd. Voor de supermarkten en overige detailhandel wordt een parkeernorm aangehouden van 3,2 pp/100 m<sup>2</sup> bvo/wgo.

Theoretisch komt dit neer op 168 parkeerplaatsen voor woningbouw (112 x 1,5). De supermarkten en overige detailhandel vragen om  $6000/100 \times 3,2 = 192$  parkeerplaatsen. Cumulatief is dat 360 parkeerplaatsen. [Goudappel Coffeng](#) heeft onderzocht in hoeverre een rekenfactor voor dubbelgebruik wonen/detailhandel kan worden toegepast. Uit ervaringscijfers is dit 10% van de totale parkeervraag, wat neer komt op een vermindering van 36 stuks. In het omliggend woongebied is de mogelijkheid van het dubbel gebruik van parkeren van 30 stuks. De parkeervraag is daardoor 296 stuks. De parkeercapaciteit is volgens de ontwerpinstelling openbare ruimte 296 stuks.



Figuur: inrichtingstekening parkeren





## **3 Uitvoerbaarheid**

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

### **3.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **3.1.1 Grondexploitatie-wet**

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In het kader van de vaststelling van de start van de herstructurering van de Hanzewijk is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Hiernaast is in een samenwerkingsovereenkomst (27 juni 2005) met Deltawonen het planschadeverhaal geregeld. In deze Samenwerkingsovereenkomst is in het bebouwingsprogramma vastgelegd dat deltaWonen een winkelcentrum in de Hanzewijk realiseert. De gemeente maakt het gebied bouw- en woonrijp. Het gebied is inmiddels bouwrijp. Tijdens en direct volgende op de oplevering zal de gemeente het gebied inrichten. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in de GREX Hanzewijk. Gelet hierop is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

### **3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

## 4 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het uitwerkingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien. Qua vormgeving en planregels is voor zover mogelijk aangesloten bij de SVBP2008 en de binnen de gemeente Kampen gehanteerde bestemmingsplanregels en begripsbepalingen, waarbij de regels van het moederplan Woonwijken Kampen leidend zijn.

Burgemeester en wethouders besluiten over het uitwerkingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging.

### 4.1 Algemeen

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

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

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. De omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen is vermeld in hoofdstuk 2. tevens worden per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld. Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Hoofdstuk 4 ten slotte bevat regels ten aanzien van de tenaamstelling van het plan.

### 4.2 Nadere toelichting planregels

Hierna volgend worden -voor zover nodig- de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

#### *Bestemming Groen*

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het gebied en regelt zo de hier aanwezige groenzone. Bij het opstellen van de bestemmingsbepalingen is grotendeels aangesloten bij het moederplan; gebouwen zijn uitgesloten en voor andere bouwwerken zijn gelijkkluidende hoogtematen opgenomen.

#### *Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied*

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor het verblijfsgebied en de parkeergelegenheden. Voor het binnenterrein is een terras bij recht mogelijk gemaakt door de aanduiding 'terras'. Hiernaast is er een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van eventueel andere terrassen bij horecagelegenheden. Hiernaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een markt of standplaatsen.

Net als bij de bestemming 'Groen' is bij het opstellen van de bestemmingsbepalingen zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan. Ook hier zijn gebouwen uitgesloten en voor andere bouwwerken zijn gelijkkluidende hoogtematen opgenomen.

### *Bestemming Centrum*

Binnen de bestemming Centrum is een onderscheid gemaakt tussen functies op de begane grond en functies op de verdiepingen. Op de begane grond zijn mengfuncties mogelijk: wonen, detailhandel, horeca, kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen. Het aantal woningen is gemaximeerd op 112, de detailhandel op een verkoopvloeroppervlak van 4000 m<sup>2</sup>. Omdat het hier om verkoopvloeroppervlak gaat is het buiten deze 4000 m<sup>2</sup> mogelijk om voor de functie detailhandel magazijnruimte in te richten. Qua horeca-categorieën is Horeca 1 en 2 toegestaan, waartoe de lichtere horeca behoort zoals een snackbar, croissanterie of restaurant (geen cafe's of discotheken). Voor het binnenterrein is een terras bij recht mogelijk gemaakt door de aanduiding 'terras'

Het is mogelijk om bij de woningen op de begane grond bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50 m<sup>2</sup> te bouwen. Hiernaast is het voor de woningen op de 1e verdieping welke aan de binnentuinen zijn gesitueerd, om ook bijbehorende bouwwerken te bouwen. Deze gebieden zijn aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen'.

## **5 Inspraak en overleg**

### **5.1 Vooroverleg**

In het kader van de vaststelling van het moederplan "Woonwijken Kampen" is al vooroverleg gevoerd met de diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat vooroverleg hiernaast niet wettelijk is voorgeschreven voor een uitwerkingsplan, kan het uitwerkingsplan gelijk als ontwerp ter inzage worden gelegd.

### **5.2 Zienswijzen**

Het plan heeft van 11 april tot 22 mei 2012 ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden gedurende deze termijn in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

---

Gemeente Kampen  
Burgemeester Berghuisplein 1  
P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen  
T : 038-3392999  
W : [www.kampen.nl](http://www.kampen.nl)  
E : [info@kampen.nl](mailto:info@kampen.nl)

