

Gemeente Kampen
Ruimtelijke Onderbouwing
Kraton 4
IJsselmuiden



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	3
1.1 Ligging projectgebied.....	4
1.2 Geldend bestemmingsplan.....	5
HOOFDSTUK 2 Onderzoek.....	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Beschrijving van het project	6
2.3 Beleidskader.....	7
2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid	10
2.5 Water	12
2.6 Ecologie.....	14
2.7 Cultuurhistorie	16
2.8 Verkeerskundige aspecten.....	17
HOOFDSTUK 3 Uitvoerbaarheid	19
3.1 Economische uitvoerbaarheid	19
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
HOOFDSTUK 4 Juridische regeling	20
4.1 Algemeen	20

1 Inleiding

Eind 2006 heeft Wielink Diervoeders BV zijn groothandelsactiviteiten gescheiden van de detailhandels activiteiten en is er begin 2007 een professionele invulling gegeven aan de detailhandelsactiviteiten aan de Kraton 4 in IJsselmuiden onder de naam Petstop BV. Het concept van Petstop BV is succesvol gebleken. In een vertrouwelijke brief aan B&W is weergegeven wat de groei in omzetcijfers inhoud vanaf het jaar 2007 t/m 2010. (bron: jaarrekeningen 07, 08, 09 en 10). 2011 is afgesloten met een groei van 9% en 2012 met een groei van 10,5%. Inmiddels zijn er 15 personen werkzaam bij Petstop BV.

Petstop BV geeft aan dat deze ontwikkeling met deze omvang van omzet uniek is in de branche waarin Petstop BV werkzaam is en uitzonderlijk te noemen is, mede omdat de “economische crisis” deze branche niet voorbij gaat. Om succesvol te blijven is volgens Petstop, een luisterend oor voor de geluiden van de klanten en inspiratie vanzelfsprekend om vervolgens in te kunnen spelen op de markt door middel van verandering cq uitbreiding van winkelindeling en assortiment.

Een gevolg van (positieve) ontwikkeling die Petstop BV tot op heden heeft meegemaakt is dat het assortiment is meegegroeid. Het gaat enerzijds om producten die niet in een verwarmde winkel uitgesteld kunnen worden, welke nu uitgesteld zijn voor het winkelpand onder tenten. Om dit aan het zicht te onttrekken is er dringend behoefte aan een uitbreiding op in m2 op begane grond niveau met een aangepast klimaat. Anderzijds kan Petstop BV, door de opgelegde beperking van een assortimentslijst welke dateert van **2002**, het assortiment niet aanpassen en uitbreiden aan deze tijd en toekomstige trends.

Vrijstelling gebruik voor detailhandel

De destijds verleende vrijstelling voor detailhandel van 450m2 (ano 2002) werd door Petstop BV in 2006 al voorzien als “aan de krappe kant”. Daarom is er een vrijstelling aangevraagd voor uitbreiding van m2, in de vorm van een verdieping. De vergunning hiervoor is verleend in juni 2006. De voorgestelde uitbreiding van deze verkoopruimte op verdiepingsniveau in deze situatie is nooit volledig uitgevoerd om het feit dat een groot deel van de producten (o.a. plantjes, pootgoed, enz) niet gepresenteerd kunnen worden in het huidige winkelklimaat. Daarnaast zijn de middelen om de verdieping toegankelijk te maken, naar deze tijd, voor deze situatie niet inpasbaar (lift, roltrap enz.). Tevens is het een gegeven dat verkoopruimte op een verdieping beduidend minder publiek trekt dan verkoopruimte op de begane grond.

Assortimentlijst

De assortimentlijst (ano 2002) waar Petstop BV zich aan moet houden is inmiddels sterk gedateerd. Hierdoor kan Petstop BV niet (tijdig) inspelen op de markt en ontwikkelingen en toekomstige trends verwerken in haar assortiment, wat resulteert in een verkoop dus gemiste omzet. De branchevervaging, zoals die al jarenlang gaande is in de detailhandel en dus ook in sector waarin Petstop opereert, maakt dat de assortimentlijst een grote beperking betekent voor de bedrijfsvoering van Petstop. Voor Petstop ligt hier een groot gevaar omdat klanten elders hun weg zoeken, waar ze wel het volledig brede assortiment kunnen vinden dat in de sector waarin Petstop opereert normaal wordt aangeboden. Een onderneming vastpinnen aan een assortimentlijst is iets wat niet meer van deze tijd is omdat het haar kans tot groei in assortiment en meegaan in de huidige en toekomstige trends dwarsboomt. Dit levert een serieus gevaar op voor de bedrijfsvoering en de

toekomstverwachting cq levensvatbaarheid van Petstop BV. Zoals gezegd is de branchevervaging overal zichtbaar is. (bijv.. bouwmarkt en supermarkt met diervoeding, fietsen en tuinartikelen. Groene vakhandel met vuurwerk, kleding, enz., enz.)

De directie van Petstop is er zich ernstig van bewust dat er op korte termijn een uitbreiding in begane grond m2 en het vervallen van de assortimentslijst plaats moet vinden. Dit is volgens Petstop BV dan ook noodzakelijk om de positieve ontwikkeling niet te laten stagneren en geen ondergang aan het eigen succes te riskeren, maar zijn groeiende ontwikkeling doorgang te laten vinden op deze locatie in de gemeente Kampen.

De gemeente is geen voorstander van uitbreiding van detailhandelsactiviteiten op bedrijventerrein Spoorlanden. De gemeente is echter wel bereid de reeds verleende vrijstelling voor detailhandelsactiviteiten op de verdieping te realiseren op de begane grond. Daarvoor dient het bestemmingsplan aangepast worden. Afsproken is dat deze aanpassing meegenomen wordt in de actualisatie van het bestemmingsplan "Spoorlanden-Zendijk".

1.1 Ligging projectgebied

De locatie aan de Kraton ligt aan de zuid-zijde van de dorpskern IJsselmuiden. IJsselmuiden is onderdeel van de Gemeente Kampen. In afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven welke gelegen is op het bedrijventerrein "De Spoorlanden". Het gebied wordt omsloten door veel functies, wonen, bedrijven en agrarische sector.



Afbeelding 1. Petstop BV aan de Kraton 4 te IJsselmuiden

1.2 Geldend bestemmingsplan

De voor het projectgebied vigerende bestemming is Bedrijfsdoeleinden. Het geldend bestemmingsplan heet "Bestemmingsplan industrieterrein-oost" en is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 21 mei 1980.

De aanvraag principe verzoek bouwplan is in strijd met artikel 3 lid A en artikel 11 lid A en B van de bij dit plan behorende voorschriften omdat de gronden aangewezen voor bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor handel en industrie, het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in artikel 3 bedoelde gronden en opstallen voor detailhandel. Er zijn geen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Er is in 2002 vrijstelling verleend ex art. 19, lid 3 WRO ten behoeve van de uitoefening van detailhandelsactiviteiten voor wat betreft diervoeders en (andere) "welkoopachtige" artikelen.

In 2006 is er vrijstelling verleend ex art. 19, lid 1 WRO voor het vergroten van de winkel met een verdieping.

2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen die bij de aangevraagde bestemmingsplanherziening komen kijken. In dit hoofdstuk 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

Na overleg en toezeggingen van het B&W over detailhandel op beoogde locatie is Dhr. E. Wielink senior in 1988 verhuisd met zijn bedrijf van handel in dierenbenodigdheden van Wilsum naar het bedrijventerrein "De Spoorlanden" in IJsselmuiden. Na het verder groeien van het bedrijf is in 2006 de groothandel (Wielink Diervoeders BV) verhuisd naar Kraton 5 en de detailhandel professioneel ingericht op locatie Kraton 4 onder de naam Petstop BV. Het concept boekte al vrij snel succes en maakt tot op heden jaarlijks een forse groei mee. Petstop BV heeft nu een punt bereikt dat het door haar succes in moeilijkheden dreigt te komen. Dit is te wijten aan de beperking van de sterk gedateerde assortimentslijst (anno 2002) waardoor het bedrijf niet in kan spelen op de vraag uit de markt en niet kan inspelen op de nieuwe trends. Tevens komt het bedrijf door haar forse groei begane grond m2 tekort met een juist klimaat waar de producten (o.a. plantjes, pootgoed, enz) gepresenteerd kunnen worden.

2.2.1 Beoogde situatie

Petstop is inmiddels uitgegroeid naar een toonaangevend bedrijf binnen haar branche. De directie, tevens eigenaren en wonende in de gemeente Kampen, pleiten voor het teniet doen van de assortimentslijst en een andere indeling van m2 detailhandelsoppervlak wat een uitbreiding op begane grond m2 betekent. Het aantal m2 wordt hiermee niet uitgebreid ten opzichte van de vergunde situatie. Het plan is om aan de noordwest-zijde een uitbreiding te realiseren zoals is weergegeven op tekening BA01 en BA02. (Zie bijlage 1 en 2) Maatvoeringen e.d. staan op genoemde tekeningen vermeld. Met het mogelijk maken van deze benutting van de m2 op begane grond niveau wordt Petstop BV hiermee uit de "gevarenzone" gehaald en is er ruimte in te kunnen spelen op de markt door middel van veranderingen en uitbreiding van winkelindeling en assortiment om vervolgens een verdere groei en ontwikkeling te kunnen realiseren.

2.2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Omdat de aanbouw tegen een bestaand bedrijfgebouw doorgetrokken wordt en het één geheel lijkt, is de ruimtelijke inpassing acceptabel. Het plan is samen met de foto's van de omgeving op 17-10-2012 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie vindt het plan acceptabel, passend in de omgeving en zagen vanuit stedenbouwkundig inzicht geen problemen. Tevens zullen de huidige uitgestalde buitenplantjes, e.d. in de nieuwe situatie in het nieuwe gedeelte komen te staan, wat een rustiger beeld zal opleveren. Het is wenselijk dat er een positief welstandsadvies ligt voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Nationaal beleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daar streeft het Rijk in het algemeen naar meer dan basiskwaliteit. Met betrekking tot de economie, infrastructuur en verstedelijking bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de stedelijke gebieden in Noord- en Zuid-Holland, Brabant, Limburg, Gelderland, Overijssel en Groningen.

De locatie waar het project is gepland, ligt in geen van deze genoemde gebieden van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het project is niet in strijd met het nationale beleid.

Ontwikkelingsperspectief nationaal landschap IJsseldelta

In de Nota Ruimte zijn verschillende Nationale Landschappen aangewezen en het plangebied ligt in één daarvan; het Nationaal Landschap IJsseldelta. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet vergroot worden. De opgave voor het gebied IJsseldelta is in eerste instantie uitgewerkt in een ontwikkelingsperspectief. Daarna volgt uitwerking in een uitvoeringsprogramma.

Het gebied IJsseldelta heeft drie kernkwaliteiten, namelijk:

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

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Nationaal Landschap IJsseldelta. Provinciale Staten van Overijssel, de raden van de gemeenten Kampen, Zwartewaterland en Zwolle en het Algemeen bestuur van het waterschap Groot Salland hebben in 2006 een nieuw ontwikkelingsperspectief bepaald voor de IJsseldelta. Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt van het Nationaal Landschap (of, met andere woorden: de kernkwaliteiten behouden en versterken). Samengevat en toegespitst op het project en omgeving: koestering van de waarden en versterking van de beleving van de delta. Bij nieuwbouw dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen dorpsontwikkeling, bouwstijlen, materialen en beplanting en het behouden en versterken van landschapspatronen (in combinatie met een goede landbouwkundige inrichting). Bijzondere aandacht verdient de landschappelijke inrichting van de overgangen van de kern naar het landschap. Het voorstel om uitbreiding bedrijfsruimte op het industrieterrein te realiseren, past binnen de voorwaarden.

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.

Binnen de omgevingsvisie is het perceel als bedrijventerrein aangemerkt, binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap, als veenweidegebied, bij de ontwikkelperspectieven wordt het gebied aangemerkt als buitendijk gebied, beekdal of veenweidegebied. Op de verordeningsevenals de omgevingsvisiekaart heeft het project de benaming bedrijventerreinen 1955-nu gekregen.

Bij de realisatie van de bedrijfsuitbreiding wordt voldoende rekening gehouden met de kwaliteitsambities en de randvoorwaarden vanuit de omgevingsvisie. De gebiedskenmerken en karakteristieken worden bij de realisatie gerespecteerd.

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 IJsselmuiden liggen bijzondere kansen rond het bestaande station en op de kop van Spoorlanden. Met de goede bereikbaarheid, de ligging naast het centrum en de unieke positie aan de IJssel is dit een uitstekende locatie voor intensivering met wonen. Rond het stationsplein en op de kop van het bedrijventerrein Spoorlanden wordt gedacht aan een bijzonder nieuw stedelijk woonmilieu, een waterfront met een uniek zicht op de historische stad van Kampen aan de overzijde van de IJssel. Daarnaast liggen hier potenties voor een verdiepte parkeergarage die een functie kan vervullen voor het centrum. De verouderde bedrijvigheid op de Kop van Spoorlanden zal verdwijnen. Het project, de uitbreiding van de bedrijfsruimte, past binnen de structuurvisie 2030. De plannen zoals in de welstandsnota omschreven staan dragen hiertoe bij. De uitbreiding sluit qua vorm, materialisatie en kleurstelling aan bij de bestaande bouwmassa zodat na het realiseren van de uitbreiding een bedrijfspand ontstaat met een eenduidige en herkenbare uitstraling.

Beleidsnota 'Detailhandel op bedrijventerreinen' (2009)

Met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen is in 2009 een beleidsnota vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota is een uitwerking van de detailhandelsstructuurvisie uit 2007. Aanleiding voor de nota was dat geconstateerd werd dat op de diverse bedrijventerreinen in de gemeente Kampen diverse detailhandel voorkwam. Dit gebeurt in allerlei varianten. Het kan gaan om verkoop van ter plaatse geproduceerde producten als ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdactiviteit (groothandel), maar ook om rechtstreekse verkoop aan de particulier van producten als hoofdactiviteit. Ook volumineuze detailhandel komt in diverse vormen voor. In een aantal gevallen is er sprake van strijdig gebruik. Dit leidt tot handhaving(sverzoeken). De detailhandelsstructuurvisie, vastgesteld in 2007 door de gemeenteraad, signaleert het probleem van verspreiding van het perifere aanbod, waardoor deze sector matig functioneert en op meerdere locaties een rommelig beeld geeft.

In de beleidsnota 'Detailhandel op bedrijventerreinen' van 2009 is met betrekking tot de verschillende soorten detailhandel een richting bepaald die vervolgens in bestemmingsplannen moet worden vastgelegd. Eén van de uitgangspunten in de beleidsnota is ruimtelijke concentratie van publieksgerichte voorzieningen.

Tuincentra

In de beleidsnota is voor Tuincentra specifiek het volgende bepaald: "Gelet op het specifieke karakter van tuincentra, evenals het ruimtebeslag, is een vestiging op een bedrijventerrein niet altijd mogelijk. Vestiging in de kernrandzone wordt daarom niet uitgesloten. In de huidige situatie is er sprake van een solitaire detailhandelsvestiging op Spoorlanden. Er is geen clustering met andere detailhandel. Echter de huidige winkel is legaal gevestigd. De nu voorgestane uitbreiding is al planologisch mogelijk zodat er in planologisch opzicht geen sprake is van een uitbreiding, maar van een gewijzigde situering. Daarom is er geen sprake van strijd met het beleid.

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 3.1 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. Omdat bij deze wijziging geen uitbreiding van activiteiten is gemoeid en er in verband met het reeds aanwezig zijn van Petstop BV, is het niet aannemelijk dat de wijziging invloed heeft op het geluidsniveau wat vanuit huidige situatie wordt geproduceerd.

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.

De realisatie van de uitbreiding van het bedrijfspand aan de Kraton 4 valt onder de 2e situatie, projecten met minder dan 500 woningen. Deze zal de luchtkwaliteit amper beïnvloeden en het zal er niet toe leiden dat de lucht 'in betekenende mate' wordt vervuild.

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.

Het dichtstbijzijnde kwetsbare object van de risicokaart met de aanduiding 'ander object' is op 80 meter afstand. Dit is een fabriekshal waar producten voor installateurs gemaakt worden (prefab schoorstenen, rookgasafvoer- en ventilatiesystemen op maat), waar een opslag aanwezig is. Vervolgens ligt een 2^o object met gelijke aanduiding. Dit is een AGF (aardappelen, groenten en fruit

overslag)-bedrijf, waar tevens een opslag aanwezig is. Het andere bedrijf is Nutricia Foods en deze is gelegen op 940 meter. Genoemde bedrijven zijn op de kaart weergegeven. Genoemde bedrijven zijn geen risico voor de te realiseren uitbreiding bedrijfspand.

Gelet op het feit dat de uitbreiding buiten deze contour is gelegen, kan worden vermeld dat er geen sprake is van toename van het groepsrisico.

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).

Gezien de omvang van het project zal de invloed op de bodem beperkt zijn. Het verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd door Mateboer Milieutechniek bv op de locatie Kraton 4 te IJsselmuiden. Het onderzoek is uitgevoerd om te onderzoeken of er op de plek van de voorgenomen uitbreiding verontreinigde stoffen aanwezig zijn.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het betreffen de componenten cadmium, barium en lood. De overige onderzochte componenten zijn niet verhoogd aangetoond. De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB (som 7) en minerale olie in de grond zijn niet bekend. In de grond zijn geen antropogene bijmengingen waargenomen. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater betreffen mogelijk deels van nature verhoogde achtergrondwaarden. Het is bekend dat dergelijke verhoogde waarden in de omgeving worden aangetoond.

Bij de andere boringen zijn er geen waarnemingen waaruit bodemverontreiniging blijkt. Op grond van de resultaten van het onderliggende verkennende bodemonderzoek zijn er vanuit het milieu hygiënisch oogpunt, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, geen bezwaren tegen de geplande uitbreiding op het perceel. Ook tijdens de bemonstering van het grondwater zijn er geen zintuiglijk bijzonderheden waargenomen.

2.4.5 Kabels en leidingen

Buisleidingen

Binnen de gemeente Kampen bevinden zich (hogedruk) aardgasleidingen. Binnen of nabij het plangebied zijn echter geen aardgasleidingen gelegen waarvoor bepaalde veiligheidscontouren in acht genomen zouden moeten worden.

Hoogspanningsmasten

Nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen waarvan de invloed zich uitstrekt tot in het plangebied.

2.5 Water

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

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 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.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 100 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderkant vloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem, wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied of door het plaatsen van nieuwe peilbuizen.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Ligt er binnen het plangebied een kernzone of beschermingszone hoofdwatergang of watergang van het waterschap?

Binnen het plangebied ligt geen kern en beschermingszone van een hoofdwatergang van het Waterschap Groot Salland.

Vindt er een lozing plaats op het oppervlaktewater?
Er vindt geen lozing van water op het oppervlaktewater plaats.

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
Er vindt geen grondwateronttrekking plaats.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater:

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces:

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 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. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

2.6 Ecologie

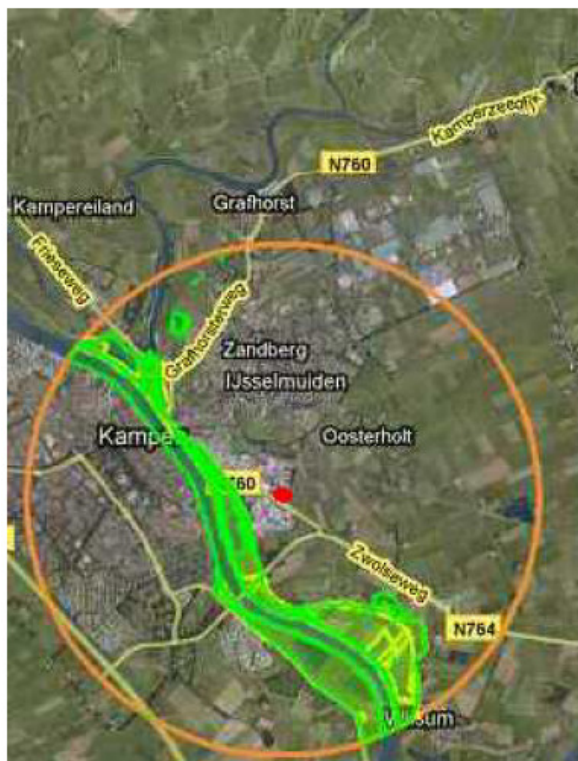
Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

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 Ganzenfoeragegebied.

Het project is gepland op een afstand van circa 450 meter van het Europees Habitat- en Vogelrichtlijngebied 'Uiterwaarden IJssel'. In het gebied tussen het project en het Europees Habitat- en Vogelrichtlijngebied, is sprake van een bedrijventerrein. Het project betreft een uitbreiding bedrijfspand, waarbij geen sprake is van ammoniakuitstoot, geur en/of toename van geluid.

De realisatie van het project heeft naar verwachting geen significant negatieve invloed op de Europese habitat- en Vogelrichtlijngebieden.



- Natura 2000
- Beschermde natuurmonumenten (2001)
- Wetlands (2005)
- Nationale Landschappen (2007)
- Nationale Parken (2007)
- Ecologische Hoofdstructuur (2007)

1. natuurgebieden zoekt.
2. Kies welk type natuurgebied u wilt zien en klik vervolgens op 'Toon'.
Let op! Alleen binnen de aangegeven cirkel worden de natuurgebieden aangegeven.
3. Wilt u meerdere typen natuurgebied tegelijk zien, selecteer dan opnieuw een type en klik op 'Toon'.

Toelichting

1. Klik op de kaart om het middelpunt aan te geven van het gebied waar u binnen een straal van 4 km

Het project, weergegeven met de rode stip, valt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of binnen een Natura2000-gebied. Het is op ruim 450 meter gelegen, binnen een groter bedrijventerrein, en zal geen invloed hebben op het gebied.

Het project ligt op ruim 500 meter van het habitatrictlijn gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Het project, heeft geen ammoniak- en geuruitstoot. Het project is gelegen op het bedrijventerrein Industrierrein Oost. In het gebied dat ligt tussen het project en het habitatgebied is andere industrie aanwezig, zodat geen significant effect wordt verwacht op het habitatgebied.

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.

Vanuit de Flora- en Faunawet moet er worden gekeken naar het effect van de uitbreiding van bedrijfspand op de planten en diersoorten in de omgeving. Het project ligt op een bestaand en bebouwd bedrijventerrein. De grond waarop de uitbreiding plaatsvindt, is ingericht met verharding. Uit de quickscan wordt er geen te beschermen flora en fauna verwacht. Een ontheffing volgens artikel 75 Flora- en Faunawet is dan ook niet nodig.

Flora

Het gehele perceel is gelegen op het bestaande bedrijventerrein het Industrierrein Oost. Doordat er sprake is van een bedrijventerrein, is de aanwezigheid van natuur- en landschapselementen en de daarbijbehorende vegetatie nihil. De nieuwbouw van het kantoor zal geen effect hebben op de aanwezige flora.

Fauna

Door het ontbreken van natuurlijke elementen op het bedrijventerrein is de aanwezigheid van en de variatie in de verschillende faunasoorten beperkt.

2.7 Cultuurhistorie

2.7.1 Archeologie

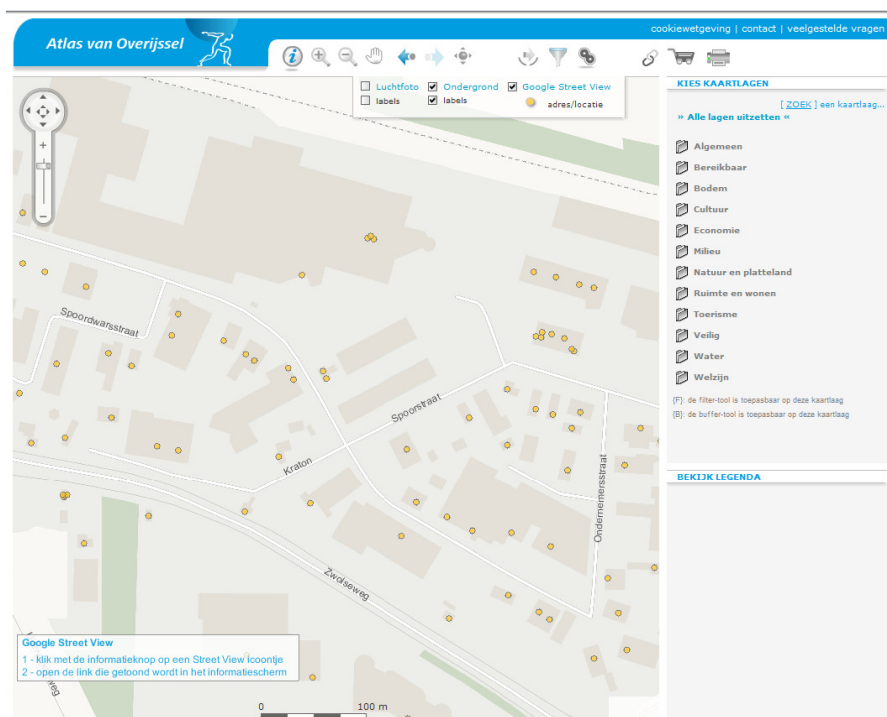
In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van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

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

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

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

Uit een inventarisatie naar te verwachten archeologische vondsten ter plaatse van het project, blijkt dat het gebied ten aanzien van archeologische waarden niet gekarteerd is en dat er ten aanzien van archeologische monumenten geen waarde is (zie onderstaande kaart). Op grond van deze waarnemingen en de aanwezigheid van een bedrijventerrein met de ontwikkelingen die daar hebben plaatsgevonden in de laatste decennia, is het niet aannemelijk dat er archeologische waarden aanwezig zijn en is een verder onderzoek niet noodzakelijk.



2.7.2 Monumentenzorg

Op bestaand bedrijfspand is geen monumentenzorg van toepassing.

2.8 Verkeerskundige aspecten

Omdat er sprake is van uitbreiding van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de huidige situatie en een groei trend de laatste jaren tot op heden is er sprake van uitbreiding van verkeersaantrekkende bewegingen. De Spoorstraat is een weg met een zo'n grote verkeersintensiteit dat alle met deze bedrijfstak verbandhoudende verkeersbewegingen, opgaan in het reguliere verkeersbeeld. Op het terrein is voldoende ruimte tot parkeren en het keren van auto's en vrachtwagens. Ingevolge de kengetallen dienen bij een tuincentrum/groencentrum 2,55 parkeerplaatsen per 100 m² wvo aanwezig te zijn. Dit betekent dat er 17 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, hetgeen ruimschoots

gerealiseerd kan worden. Bovendien is de mogelijkheid aanwezig extra parkeergelegenheid te realiseren op kavel 572, tegenover Kraton 4.

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 deze situatie is sprake van een initiatief van Petstop BV, waarbij de gemeente Kampen alleen medewerking verleent door middel van de vervaardiging van het plan. De kosten die verbonden zijn aan de planontwikkeling en de eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander zal in een planschadeverhaalsovereenkomst tussen partijen vastgelegd worden. Een verdere beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

3.1.2 overige aspecten

Dit is niet van toepassing.

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 bestemmingsplan 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. De planregels van het bestemmingsplan Spoorlanden-Zendijk worden van toepassing verklaard op het plangebied.