



Gemeente Kampen
Ruimtelijke onderbouwing
Bouwplan Aanhangers B.V. hoek Teslastraat/Carlsonstraat

1 Inleiding

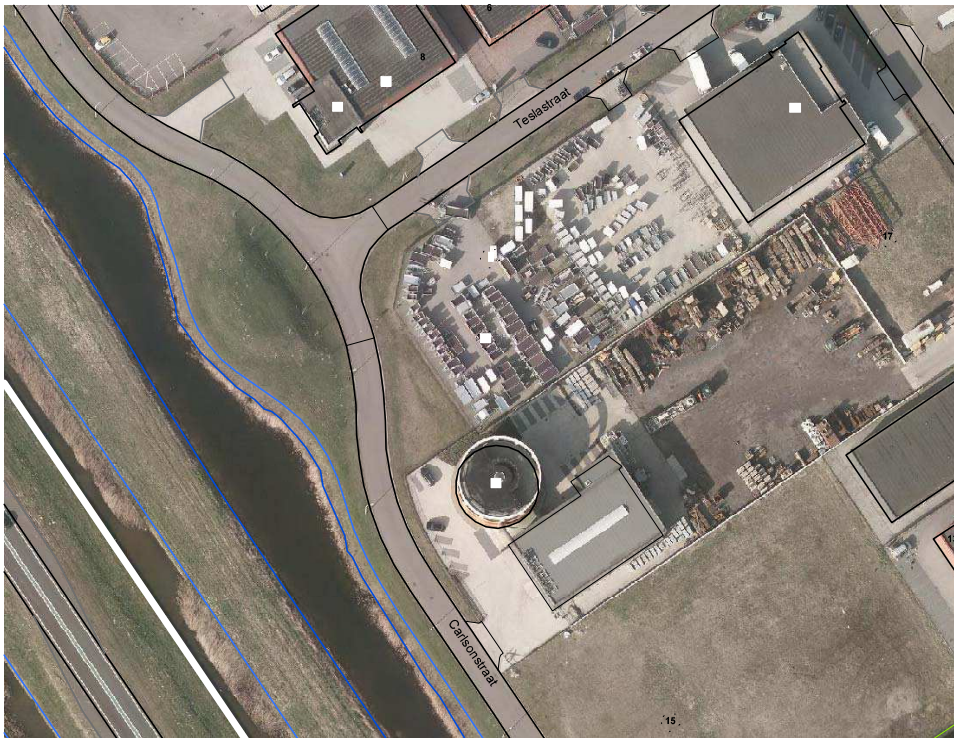
Het bedrijf Aanhangcars B.V. is gevestigd op de locaties Teslastraat 4 en Carlsonstraat 19. Initiatiefnemer heeft op 25 april 2013 een aanvraag omgevingsvergunning inclusief (bouw)plan ingediend. De voorgenomen ontwikkeling betreft het bouwen van een bedrijfsruimte op de hoek Teslastraat / Carlsonstraat. De uitbreiding is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering ter plaatse.

Uit de beoordeling van de gemeente is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, er is namelijk een geringe overschrijding van het bouwvlak en de detailhandel past niet binnen de geldende bestemming. Omdat binnenplanse afwijkingsmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In de voorliggende situatie wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

1.1 Ligging projectgebied

Het perceel van de nieuwe bedrijfsruimte is gelegen op de hoek van de Teslastraat / Carlsonstraat in Kampen op het Bedrijvenpark Rijksweg 50. Op de volgende afbeelding is een luchtfoto van het projectgebied weergegeven. Het besluitgebied van de omgevingsvergunning geeft de exacte begrenzing van het projectgebied weer.



Afbeelding: Luchtfoto projectgebied

1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijksweg 50 – 2010' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010.

De aanvraag is, zoals aangegeven, op twee punten strijdig met het bestemmingsplan. Dit betreft een geringe overschrijding van het bouwvlak op de hoek van de Teslastraat / Carlsonstraat en het gebruiksverbod voor detailhandel.

2 Onderzoek

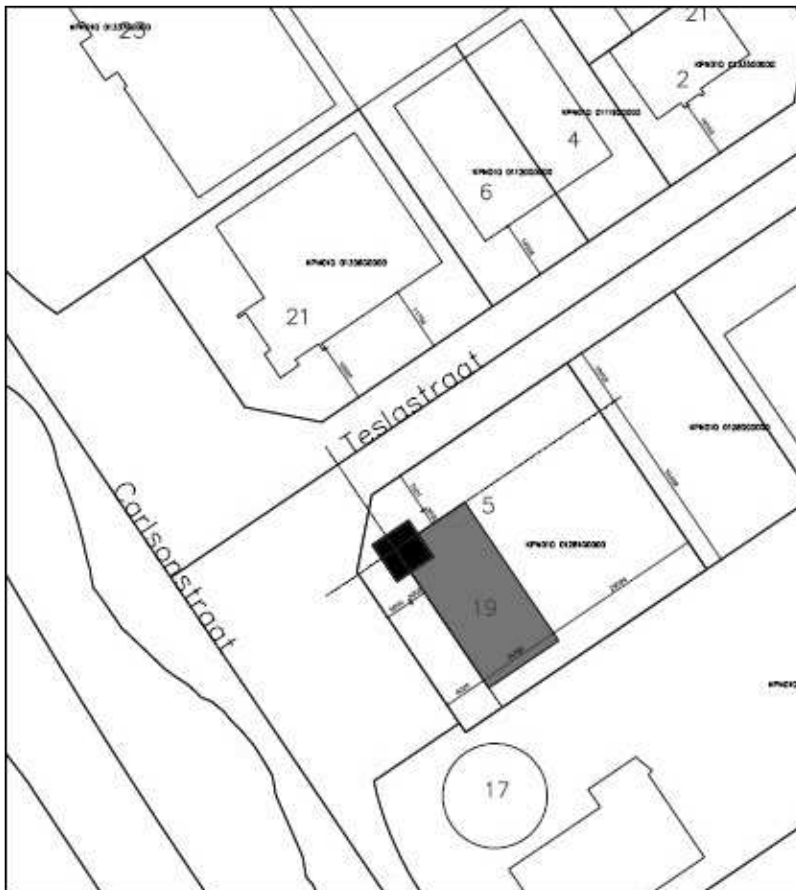
2.1 Algemeen

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 ruimtelijke onderbouwing komen kijken. In dit hoofdstuk wordt dan ook op de voor het onderhavige projectgebied relevante aspecten 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.

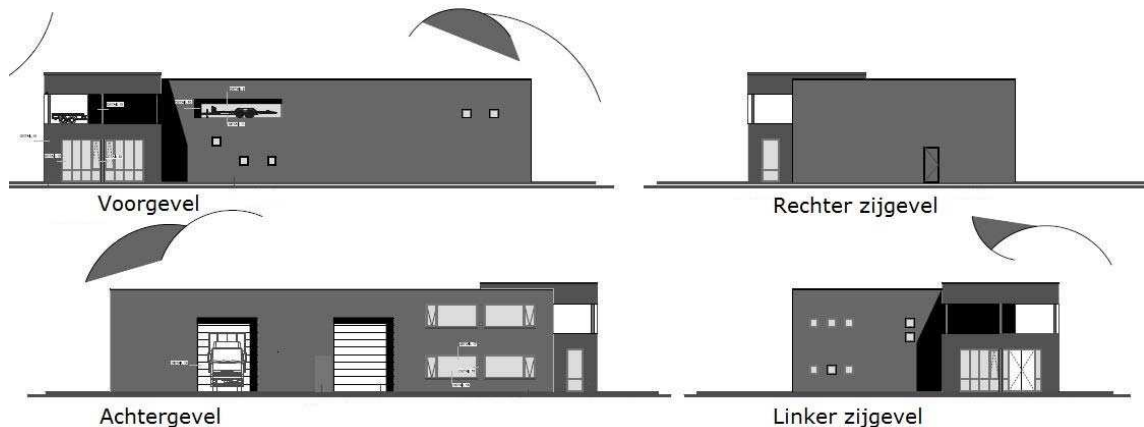
2.2 Huidige en toekomstige situatie

Het bedrijf Aanhengcars B.V. is een dealer in aanhangers. Al jaren is het bedrijf een grote dealer in aanhangers. Het bedrijf is gevestigd op de locaties Teslastraat 4 en Carlsonstraat 19 in Kampen. Het bedrijf ligt op een aantrekkelijke locatie op het bedrijventerrein Rijksweg 50 en de ontsluitingen via de weg, onder andere op de N50.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe bedrijfsruimte met verkoopruimte op de hoek Teslastraat / Carlsonstraat. Op de volgende afbeeldingen zijn de situering en de gevelaanzichten van de bedrijfsruimte in beeld gebracht. Het bouwplan is in bijlage 1 gedetailleerd weergegeven.



Afbeelding: Situatieschets



Afbeelding: Gevelaanzichten

Bedrijfsruimte

Op de hoek Teslastraat / Carlsonstraat zijn nog bedrijfsruimten aanwezig. Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van de stalling van aanhangers. Het voornemen is om op het perceel een bedrijfsruimte te realiseren. De uitbreiding is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering ter plaatse. De bedrijfsruimte heeft een bouwhoogte van circa 7 meter en een oppervlakte van circa 600 m².

Detailhandel

Al sinds het begin van de vestiging van Aanhengcars B.V. in 2005 is er, gezien het karakter en samenstelling van de verkochte producten (aanhangwagens en boten), sprake van (beperkte) detailhandel, waarvoor elders geen plek te vinden is. De soort detailhandel is gelijk te stellen aan de verkoop van auto's, boten en caravans. Omdat in de huidige tijdgeest het gedogen niet meer past, heeft de gemeente Kampen er voor gekozen om dit te formaliseren en vooraf aan te geven. Dit houdt dus geen wijziging in van de doelgroep of de verhouding tussen detailhandel en groothandel, maar simpelweg een formalisatie. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren om (beperkte) detailhandel in de geproduceerde artikelen toe te staan.

Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts een geringe verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de huidige situatie. Aangezien de invloed op het aantal verkeersbewegingen dermate gering is, vormt dit geen probleem. De locatie is goed bereikbaar. De ontsluiting van het terrein is geregeld door middel van de bestaande in- en uitritten op de Teslastraat. Op het perceel wordt voldoende ruimte gereserveerd voor manoeuvreerruimte. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Een belangrijk aspect van de voorgenomen ontwikkeling is de integratie van het plan met de omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie past de bedrijfsruimte binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte.

De locatie ligt op het Bedrijvenpark Rijksweg 50. Voor het bedrijvenpark geldt het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijksweg 50. Het bedrijvenpark biedt plaats aan hoogwaardige bedrijvigheid. Dit uit zich zowel in de architectonische kwaliteit van de bedrijfsgebouwen als in de inrichting van de openbare ruimte. De voorgenomen ontwikkeling betreft een invulling van het bedrijvenpark.

Het projectgebied is reeds in gebruik voor de betreffende bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan wordt bij de hoek (het accent) gering overschreden, namelijk met slechts 3 meter. Dit doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Juist op deze plaats is in de ruimtelijke opbouw van het bedrijvenpark sprake van een verbijzondering in wegbehoop en bouwvlak. Een accent in de bebouwing benadrukt hierdoor deze locatie in het totale ontwerp.

Het bouwplan past daarmee binnen de stedenbouwkundige opzet van de bebouwingsstrook waarin de locatie is gelegen. Het bouwplan sluit stedenbouwkundig-ruimtelijk aan bij de maat, schaal, situering en uitstraling van de aanwezige bebouwing in de omgeving. De detaillering, kleuren en materialen passen binnen de architectuur van de rest van het bedrijvenpark. Het gebouw heeft een heldere vormgeving. De voorgevel van de bedrijfsruimte is op de N50 gesitueerd. De bebouwing voegt zich in de bestaande structuur en richting van de gebouwen. Met het bouwplan wordt aangesloten op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het plan is op 20 februari 2013 behandeld in de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft daarbij mondeling akkoord gegeven op het bouwplan. Het plan is acceptabel en passend in de omgeving en sluit aan bij de kaders die in het beeldkwaliteitsplan zijn verwoord.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationaal ruimtelijk beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het projectgebied is het nationale belang 'ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie' van toepassing. Het projectgebied ligt in een groot gebied dat is aangewezen als 'Kansrijk gebied windenergie'. De locatie ligt op een bestaand bebouwd bedrijventerrein en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op zones van eventuele windturbines.

Voor de N50 geldt het nationale belang van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen. De N50 maakt onderdeel uit van het 'bestaand hoofdwegennet'. Een goed hoofdnetwerk van wegen is ten gunste van de bereikbaarheid van het bedrijf.

In zijn algemeenheid dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals opgenomen in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling op een beperkt oppervlak. De ontwikkeling draagt bij aan de economische versterking van het gebied. Het nationale ruimtelijke beleid leidt niet tot beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt het niet nodig geacht om een verdere koppeling met het nationaal beleid te maken.

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 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 de Omgevingsvisie is het perceel als 'Bedrijventerrein' aangemerkt. In de ontwikkelingsperspectieven is het gebied aangewezen als 'Bedrijventerreinen 1955-nu'. Bij de realisatie van het bouwplan wordt hieraan invulling gegeven en wordt voldoende rekening gehouden met de kwaliteitsambities en de randvoorwaarden vanuit de Omgevingsvisie.

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.

De realisatie van het bouwplan is niet in strijd met de structuurvisie.

Kadernotitie detailhandel op bedrijventerreinen

In 2009 heeft de gemeenteraad een kadernotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen' vastgesteld. In deze notitie is vastgelegd welke vormen van detailhandel de gemeente waar wil toestaan op de bedrijventerreinen. Vervolgens zijn deze kaders vastgelegd in de nadien opgestelde bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. De gemeente heeft er voor gekozen om bepaalde vormen van detailhandel toe te staan en deze te concentreren in zogenaamde 'concentratiegebieden', die het dichtst bij de woonbebouwing zijn gelegen. Het Melmerpark is onder meer aangewezen voor grootschalige en perifere detailhandel. Daarnaast is een gedeelte van het Bedrijvenpark Rijksweg 50 aangewezen als autoboulevard. Omdat de verkoop van aanhangwagens qua omvang goed te vergelijken is met de verkoop van auto's, bestaan er geen bezwaren om in dit geval mee te werken aan detailhandel.

Welstandsnota

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert.

Het voorliggende plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft, zoals reeds aangegeven, op 20 februari 2013 mondeling akkoord gegeven op het plan.

2.4 Milieutechnische toelaatbaarheid

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

2.4.1 Geluid

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

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen geluidgevoelig object betreft, behoeft hier niet verder op ingegaan te worden.

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.

Aangezien het hier gaat om een zeer beperkte afwijking van het bestemmingsplan, zal er geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarden.

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 perceel is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente vindt plaats over de weg, water en buisleiding. Op basis van recent onderzoek door Verkeer&Waterstaat blijkt dat, voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en buisleiding, in de gemeente Kampen op dit moment geen aandachtspunten of knelpunten bestaan met betrekking tot het plaatsgebonden risico en 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 het van belang om 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 projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de beoogde functie(s).

Voor de locatie en de omgeving is ten behoeve van het bestemmingsplan voor Bedrijvenpark Rijksweg 50 een bodemonderzoek opgesteld (Oranjewoud, kenmerk 15009-66526, datum 18 november 1998). De gemeente heeft aangegeven dat dit bodemonderzoek nog steeds als representatief kan worden gezien voor de locatie. Nadat het onderzoek is uitgevoerd, is het terrein in gebruik geweest als agrarisch perceel of braakliggend terrein. Er hebben dus voor zover bekend geen bodembedreigende / bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden.

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 gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Aangezien het hier gaat om een bestaand bedrijventerrein en de afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zeer gering is, kan in dit geval de watertoets achterwege blijven. Het perceel is reeds verhard en daar verandert nagenoeg niets aan.

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 projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of de EHS. Op ruim 1,6 kilometer afstand van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Ketel- en Vossemeer'. De EHS ligt op ruim 1,5 kilometer vanaf het projectgebied.

Gezien de afstand van het projectgebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur, de ligging in een bebouwd gebied met bijbehorende infrastructuur, maar vooral ook de aard en de beperkte aanpassingen is geen ecologisch onderzoek nodig. De beperkte, kleinschalige voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (weidevogels).

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 plan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het projectgebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zogenoemde 'AMvB artikel 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.

De locatie van het projectgebied betreft een verhard bedrijventerrein. Daarmee kan worden geconcludeerd dat zich daar geen door de wet beschermde flora en fauna aanwezig is. Een ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

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.

Voor het projectgebied geldt een lage verwachtingswaarde. Hier kunnen archeologische resten liggen die afgedekt zijn door een minimaal 35 centimeter dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvallaag, plaggendek et cetera) en zijn daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Vanwege de lage verwachtingswaarde, het gebruik van de locatie in het verleden en de beperkte, kleinschalige ontwikkeling kan aangenomen worden dat er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

2.7.2 Monumentenzorg

Het projectgebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten, aanwezig.

3 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of bij een ruimtelijke onderbouwing 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 economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij het eerste 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 of ruimtelijke onderbouwing voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

3.1.1 Grondexploitatie­wet

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

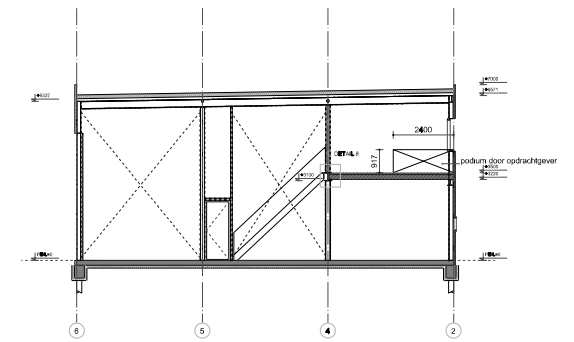
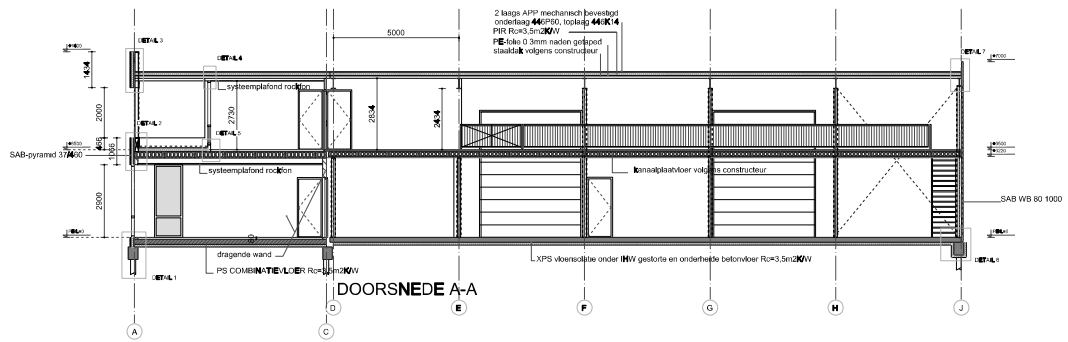
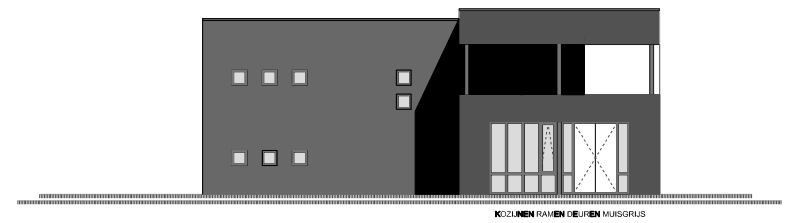
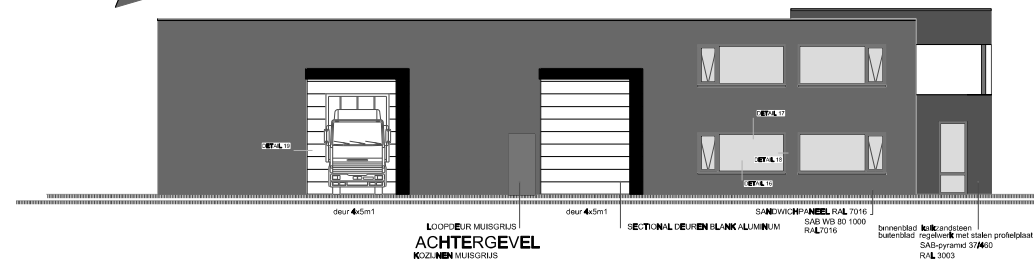
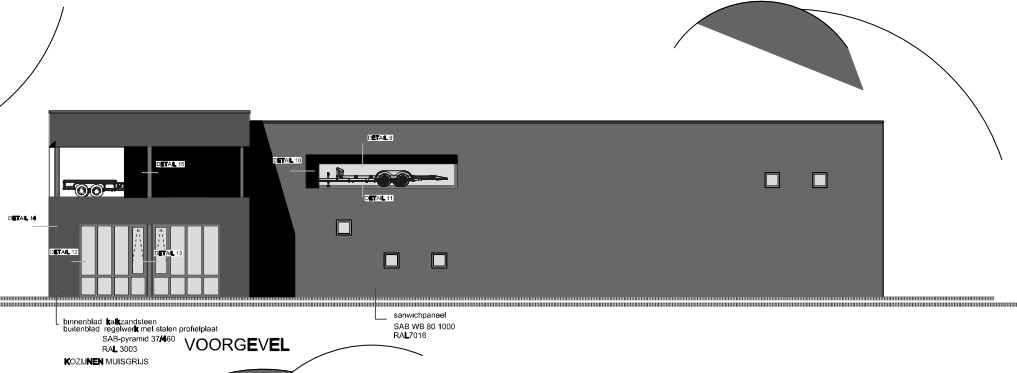
Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Er is echter geen sprake van kosten als bedoeld in afdeling 6.2 van het Bro.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning gepubliceerd. De omgevingsvergunning 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.

juli 2013.

Bijlage 1 Bouwplan



BOUWKUNDIG - ONTWERP - BIJ ADVESBUREAU

ZEINTRA EN VAN DIJK

Opdrachtgever(s): AANHANGCARS KAMPEN
Werk: NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTE AAN DE CARLSONSTRAAT 19
Onderwerp: BESTEKTEKENING GEVELS EN DOORSNEDEN
Getekend: CMZ **Revisie, A:** D:
Datum: 18-04-2013 **B:** E:
Schaal: 1:100 **C:** F:

Werknummer: 131442
Bladnummer: 2
Formaat: A1 **Gecontroleerd:**

Hoordweg 2, Postbus 64, 8260 AB Kampen. Telefoon: 038 33 13 125, Fax: 038 33 11 109

