

# **Ruimtelijke onderbouwing Parallelweg 28 IJsselmuiden**

Gemeente Kampen

Datum: 14-11-2016

Versie: 6.0

Status: Definitief

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>			<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel			4
1.2	Ligging van het plangebied			4
1.3	Vigerende planologische situatie			5
1.4	Leeswijzer			6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskaders</b>			<b>7</b>
2.1	Vigerend bestemmingsplan			7
2.2	Welstandsnota (2004)			7
	2.2.1	Situering		7
	2.2.2	Vormgeving		8
	2.2.3	Detaillering, kleur en materialen		8
2.3	Landschappelijke inpassing			8
	2.3.1	Uitgangspunten		8
	2.3.2	bebouwingslinten en tochten		9
	2.3.3	Oudendijk		9
	2.3.4	De omgeving van de Koekoekspolder		9
	2.3.5	Conclusie		10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>			<b>11</b>
3.1	Ontwikkelingsgeschiedenis			11
	3.1.1	Koekoekspolder		11
	3.1.2	Plangebied		11
3.2	Huidige situatie			11
3.3	Toekomstige situatie			12
3.4	Onderbouwing noodzaak afwijkingen			13
	3.4.1	Situering bedrijfswoning		13
	3.4.2	Situering kantoor		14
	3.4.3	Overschrijding bouwvlak		15
	3.4.4	Overschrijding bouwhoogte schoorsteen		15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieukundige</b>			
<b>uitvoerbaarheid</b>		<b>17</b>	<b>11</b>	
4.1	Algemeen			17
4.2	Archeologie			17
4.3	Milieu			18
	4.3.1	Milieuzonering		18
	4.3.2	Geur		19
	4.3.3	Bodem		19
	4.3.4	Geluid		19
	4.3.5	Luchtkwaliteit		20
	4.3.6	Externe veiligheid		22
4.4	Water			22
	4.4.1	Watertoets		22
	4.4.2	Overstromingsrisico		24

4.5	Ecologie	26
	4.5.1 Gebiedsbescherming	26
	4.5.2 Soortenbescherming	26
4.6	Verkeer	27
4.7	Kabels en leidingen	28
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29
	5.2.1 Grondexploitatiewet	29
	5.2.2 Overige aspecten	29
Bijlage 1	tekening T-01 toekomstige terreininrichting	
Bijlage 2	tekening SIT-02 huidige en toekomstige situatie	
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Parallelweg 26	
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5	Besluit vergunning Waterschap	
Bijlage 6	Klic melding locatie	

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied betreft perceel sectie I nummer 136, 1904 1905 en 1973 gelegen aan de Parallelweg te IJsselmuiden. Aan de hand van afspraken die in het verleden privaatrechtelijk zijn gemaakt en vastgelegd is er een ontwerp gemaakt voor het vestigen van een bedrijf op deze locatie. Op 11-06-2015 is hiervoor bij de Gemeente Kampen een vergunningaanvraag via het omgevingsloket ingediend. Aangezien de aanvraag gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, dient middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan. Middels een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de toekomstige situatie voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostkant van IJsselmuiden, kadastraal sectie I, 136, 1904, 1905 en 1973. Aan de oostzijde bevindt zich de ontsluiting Parallelweg die noordelijk aansluit op de Kamperzeedijk en zuidelijk op de Koekoeksweg. Het perceel is bestraat met betonklinkers en de aanliggende kavels zijn grasland met bestemming bedrijventerrein. Het plangebied is onderdeel van een tuinbouwgebied de Koekoekspolder.

**Figuur 1 – luchtfoto en kadastrale ligging plangebied**



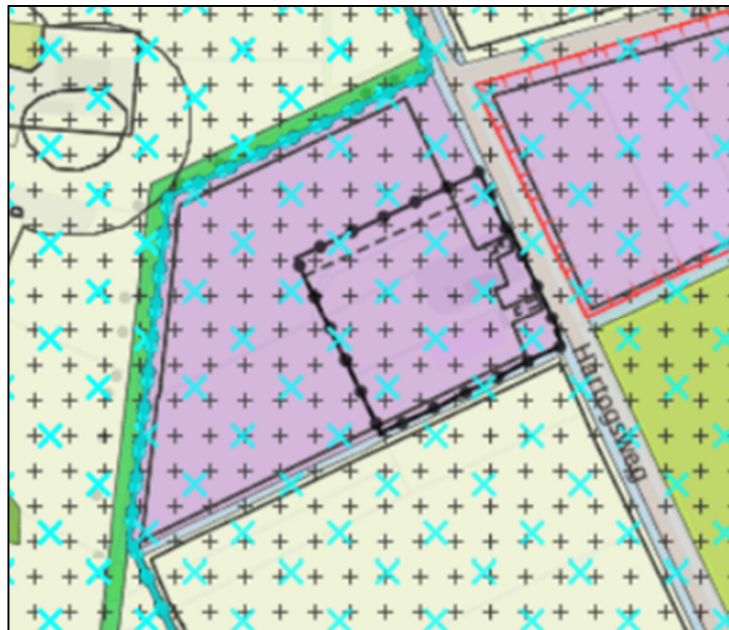
### 1.3 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014, 1<sup>e</sup> wijziging', vastgesteld op 09-12-2014.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn ter plaatse toegestaan volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven en ter plaatse van Parallelweg 26-28 aanvullende bedrijfsactiviteiten in de vorm van Agrarische loon- en aannemersbedrijf op het gebied van grond-, water- en wegenbouw en hoveniersbedrijf. Daar waar een specifieke aanduiding van bedrijven geldt, is geen milieu categorie gespecificeerd.

In onderstaand figuur is een uitsnede van het plangebied uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

**Figuur 2 - uitsnede bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)**



van de nieuwbouw gezocht bij de regels bestemmingsplan. een goede worden afgeweken Globaal staat de

30m van de grens oostzijde en op 7m van de grens aan de zuidzijde. De strijdigheid met het bestemmingplan is de overschrijding van het bouwblok aan de oostzijde en zuidzijde met respectievelijk 12 en 6 meter.

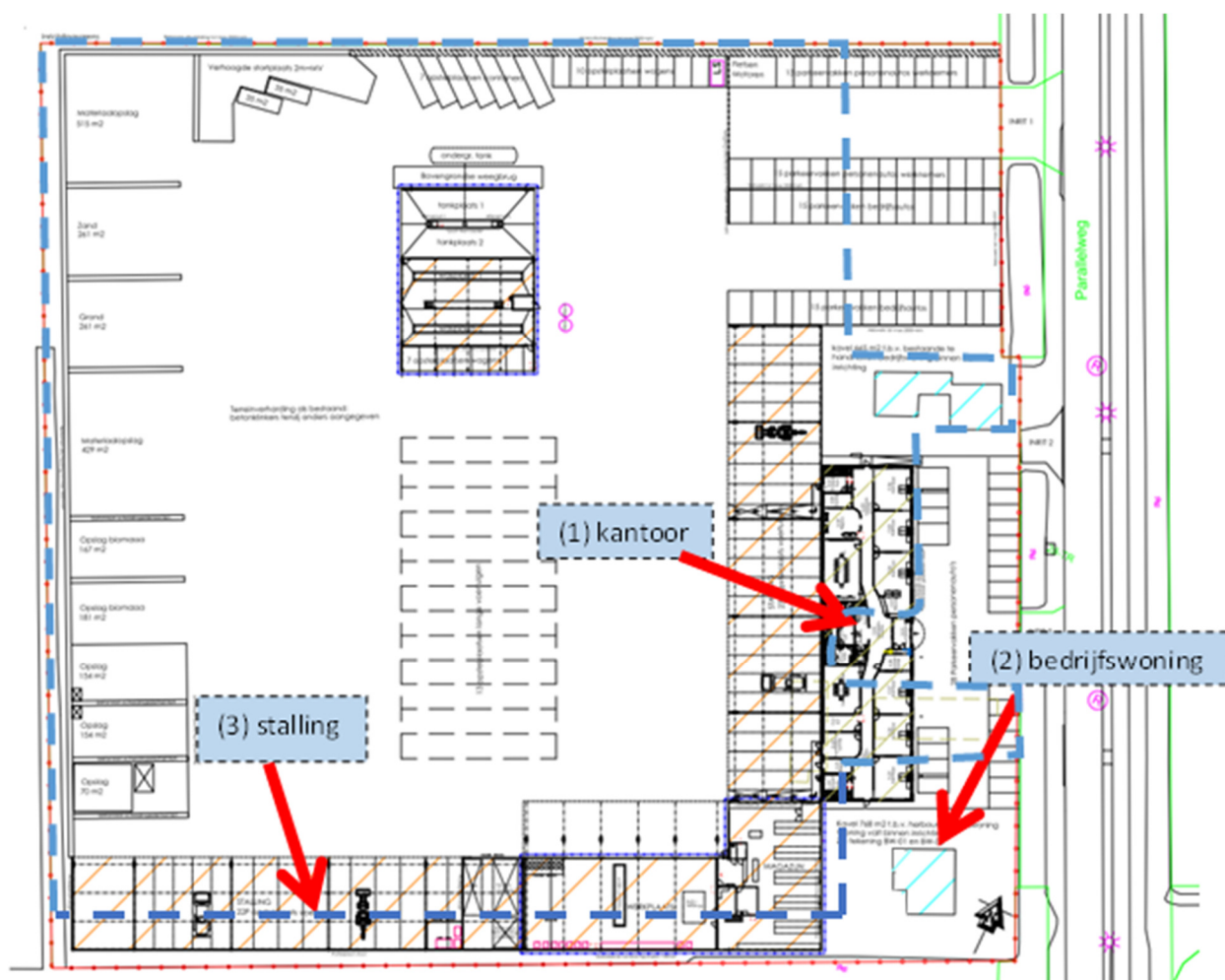
Voor de realisatie wordt aansluiting in het Echter moet voor bedrijfsvoering van het bouwblok. rooilijn op 18m en

Figuur 3 is een plot van de situatietekening van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het bouwblok (blauw gestreept opgenomen) wordt overschreden op locatie (1) voorgevel/oostzijde kantoor, (2) hoek voorgevel/oostzijde vs zijgevel/zuidzijde bedrijfswoning en (3) zijgevel/zuidzijde schuren.

Daarnaast wordt voor de realisatie van een schoorsteen ten behoeve van de biomassaverbrandingsinstallatie afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de noodzaak tot het afwijken van de vigerende bestemmingsregels.

**Figuur 3 - terreininrichting nieuwe situatie (incl. bouwvlak bestemmingsplan en afwijkingen)**



## 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 2.
- In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande en toekomstige ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- De milieukundige uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

# Hoofdstuk 2      Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het integrale beleid samengevat dat relevant is voor de omgeving van het plangebied. Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen.

## 2.1 Vigerend bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014"

De realisatie van een agrarisch loon- en aannemersbedrijf op het gebied van grond-, water- en wegenbouw en een hoveniersbedrijf is in het vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014" mogelijk gemaakt.

In de toelichting van dit zeer recente bestemmingsplan is ten aanzien van de relevante Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke beleidskaders de haalbaarheid van het glastuinbouwgebied, inclusief tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, beschreven.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling qua gebruik passend is op grond van het vigerende bestemmingsplan, wordt bij de toetsing aan de verschillende beleidskaders aangesloten op het gestelde in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan.

De in paragraaf 1.3 genoemde afwijkingen hebben geen relevantie ten aanzien van het Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke beleid. Ten aanzien van de afwijkingen van het bestemmingsplan is voor wat betreft het gemeentelijke beleid uitsluitend de welstandsnota en de landschappelijke uitgangspunten relevant.

## 2.2 Welstandsnota (2004)

De gemeente heeft een Welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Kampen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Kampen wil dan ook zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Daarnaast wil zij ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. Deze Welstandsnota is daartoe geschreven.

De Welstandsnota is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

De gemeente heeft per deelgebied vastgelegd welke criteria toegepast dienen te worden. In de Welstandsnota is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied "Polder de Koekoek". Over de omgeving van het plangebied worden de volgende gebiedscriteria aangehouden:

### 2.2.1 Situering

- Woonhuizen dienen met de voorgevel op de weg georiënteerd te worden.
- Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
- De nieuwe bijgebouwen zijn met de nokrichting haaks op, dan wel parallel aan de weg gelegen.

## **2.2.2 Vormgeving**

- Voor nieuwe woonhuizen, vrijstaande bedrijfswoningen, gelden de criteria uit paragraaf 6.2.
- De plattegrond van nieuwe bijgebouwen is rechthoekig.
- De vormgeving van de bedrijfsbebouwing is divers, maar de grotere hallen zijn onder één kap.
- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen.
- Bij (ver)nieuwbouw dienen de plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels op elkaar te worden afgestemd.
- Op- en aanbouwen aan de woningen dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.
- Op- en aanbouwen aan de bedrijfsbebouwing dienen ontworpen te worden in samenhang met het bestaande gebouw.

## **2.2.3 Detaillering, kleur en materialen**

- Voor de detaillering van de woonhuizen gelden de criteria uit paragraaf 6.2.
- De detaillering en het kleurgebruik is zorgvuldig, maar diverse kleuren en materialen zijn toegestaan.
- Het materiaal van de kassencomplexen is transparant.
- De kleuren van de bijgebouwen zijn gedekt.

Voor een uitgebreide beschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota.

Bij de voorgenomen ontwikkeling, en het ontwerp van het kantoor en de nieuwe bedrijfswoning, zie hiervoor paragraaf 3.3, is rekening gehouden met de geldende welstandscriteria. De welstandscommissie zal als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure het bouwplan beoordelen.

## **2.3 Landschappelijke inpassing**

### **2.3.1 Uitgangspunten voor Koekoekspolder**

Conform het gemeentelijke beleid geldt als uitgangspunt toekomstige ontwikkelingen om de landschappelijke waarden in de Koekoekspolder waar redelijkerwijs mogelijk te behouden. Redelijkerwijs omdat het volledig behouden van alle waarden op zekere gespannen voet staat met de aanwijzing van het gebied als concentratiegebied voor de glastuinbouw.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers in de Koekoekspolder vormen de bebouwingslinten, de tochten en de Oudendijk (zie figuur 4).



**Figuur 4 - Belangrijkste structuurdragers van de Koekoekspolder**



### **2.3.2 Bebouwingslinten en tochten**

Het landschappelijk beleid zet in op het behoud van het landschappelijke casco van bebouwingslinten en tochten. Voor het behoud van de bebouwingslinten is het gewenst dat de huidige onbebouwde (groene) erfzones van 20 meter aan weerszijden van de wegen blijven bestaan. Dit heeft met name betrekking op de situering van kassen en bedrijfspanden en niet op de situering van bedrijfswoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de nieuwe tweede bedrijfswoning verder van de Parallelweg af komen te liggen als de reeds gesloopte voormalige tweede bedrijfswoning. Het te realiseren kantoor komt op ca. 20 meter van de weg af te liggen, grotendeels in lijn met het vigerende bestemmingsplan.

Ook ten aanzien van de tochten is het gemeentelijk beleid gericht op bescherming. Daartoe zijn ze positief bestemd. Het vigerende bestemmingsplan stelt geen vergaande eisen aan de afstand tussen de tochten en (nieuwe) kassen en bedrijfsgebouwen. De watergang grenzend aan het plangebied is niet aangewezen als belangrijke structuurdrager. Gelet hierop veroorzaakt de realisatie van bedrijfsbebouwing op een afstand van minimaal 1 meter geen significante afbreuk aan de landschappelijke waarden van de Koekoekspolder. Een strakke afscheiding met bedrijfsbebouwing geeft een strakke verkaveling in vergelijking met eerst een erfafscheiding, ruimte voor opslag en een aantal meter verder pas bedrijfsbebouwing.

### **2.3.3 Oudendijk**

De Oudendijk kenmerkt de oude poldergrens van de Koekoekspolder en heeft daarom cultuurhistorische waarde. Aangezien het plangebied niet in de directe nabijheid van de Oudendijk is gelegen, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de cultuurhistorische waarde van de Oudendijk.

### **2.3.4 De omgeving van de Koekoekspolder**

Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is ook om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het glastuinbouwgebied ten opzichte van het omringende landschap. Primair vindt deze inpassing plaats via de begrenzing van het glastuinbouwgebied c.q. het plangebied: aan de zuid- en oostzijde wordt de grens gevormd door brede bestaande groene zones. Aan de oostrand bestaat deze zone uit een strook met hakhout met daarachter de dijk en het water van de Bisschopswetering. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit een dichte singel en een bomenrij met daarachter de Hagendoornweg.

Aan de westzijde loopt het plangebied over in de dorpsrand van IJsselmuiden. Om een goede inpassing naar het kleinschalige uiterwaardenlandschap te borgen zijn op het beoogde bedrijventerrein aan de westzijde van het plangebied de buitenste kavels relatief klein en gelden bovendien eisen aan de maximale bebouwingshoogte (10 meter) en het maximale bebouwingspercentage (75%).

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten voor wat betreft de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Enkel de hoogte van de schoorsteen overschrijdt de maximale bouwhoogte. Dit is noodzakelijk om rookgassen in hogere luchtlagen te laten mee vloeien en overlast te minimaliseren (zie hiervoor tevens paragraaf 3.4.4.). Gelet op de afstand van het plangebied tot het dorp IJsselmuiden en de geringe omvang van de schoorsteen kan gesteld worden dat deze overschrijding van de bouwhoogte geen negatieve effecten zal hebben op de waarden van het kleinschalige uiterwaardenlandschap en het dorp IJsselmuiden.

### **2.3.5 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling wijkt op enkele onderdelen af van de in het vigerende bestemmingsplan planologisch beschermde landschappelijke waarden. Ondanks deze (ondergeschikte) afwijkingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het landschap van de Koekoekspolder.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

## 3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

### 3.1.1 Koekoekspolder

Polder De Koekoek is in feite het laatste vierkant binnen het schaakbordpatroon van polder Mastenbroek dat is drooggelegd. Deze droogmaking geschiedde pas in 1911 tezamen met Zwijnsleger, nadat in 1907-1909 het gemaal De Rambonnet was gebouwd (na ingebruikneming van het gemaal Lutterzijk buiten werking). Pas in 1958 zijn de waterschappen van De Koekoek en Mastenbroek samengevoegd. Polder De Koekoek is zeer regelmatig verkaveld, bijna een volmaakt vierkant met de afwateringssloten uitkomend op de Machinetocht en de Hoofdtocht (T-vormig).

In de beleids- en structuurvisies wordt getracht de tuinbouw te clusteren in het bestaande gebied en voor gerelateerde bedrijven is op deze locatie bedrijventerrein ontwikkeld.

### 3.1.2 Plangebied

Voorheen was op deze locatie een kleinschalig tuindersbedrijf en veehouderij gevestigd. Sinds het definitief worden van het bestemmingsplan in 2014 zijn op deze percelen volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven en ter plaatse van Parallelweg 26-28 aanvullende bedrijfsactiviteiten in de vorm van Agrarische loon- en aannemersbedrijf op het gebied van grond-, water- en wegebouw en hoveniersbedrijf toegestaan.

## 3.2 Huidige situatie

Sinds 2008 zijn ontwikkelingen gaande op dit perceel en heeft er sloop plaatsgevonden van een deel van de bestaande bebouwing. De percelen zijn omstreeks vanaf 2008 eigendom geworden van de initiatiefnemer met het doel de vestiging van zijn bedrijf. Huidige situatie volgens bijlage 2: tekening SIT-02.

**Figuur 5 – Foto's plangebied**



### 3.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil op het terrein nieuwbouw kantoor, werkplaats, schuren, magazijn en bedrijfswoning realiseren. Deze plannen zijn bij het bevoegd gezag bekend onder aanvraagnummer 1820733. In bijlage 1 is een tekening van de beoogde terreininrichting opgenomen en bijlage 2 tekening SIT-02 is een tekening van de toekomstige situatie. Huidige opstallen, behalve de noordelijke bedrijfswoning, zullen worden gesloopt. Figuur 7 is een tekening van de gevelaanzichten van de bedrijfswoning en het kantoor.

**Figuur 7 – bij benadering aanzichtstekeningen bouwplan kantoor en bedrijfswoning**



### 3.4 Onderbouwning noodzaak afwijkingen

#### 3.4.1 Situering bedrijfswoning

##### Noodzaak bedrijfswoning

De huidige noordelijke bedrijfswoning zal worden bewoond door de KAM coördinator en tevens terreinbeheerder van de initiatiefnemer. Het is belangrijk dat de KAM coördinator en terreinbeheerder op locatie aanwezig is zodat er strikte toezicht is op veiligheid en gezondheidsaspecten. De werkzaamheden van de terreinbeheerder bestaan onder andere uit het openen en afsluiten van gebouwen, klaarzetten materieel/-iaal voor de volgende ochtend en ondersteunen tijdens calamiteiten zoals gladheidbestrijding. De piektijden van de terreinbeheerder zijn in de ochtend wanneer medewerkers vertrekken, in de avond wanneer medewerkers terug komen en tijdens calamiteiten. Grote projecten voor Rijkswaterstaat kennen hoge verantwoordelijkheden en kortingen indien niet aan de verplichtingen wordt voldaan. Calamiteiten zoals bijvoorbeeld (storm)schade en gladheidbestrijding hebben korte aanlooptijden en daarvoor is een terreinbeheerder op locatie noodzakelijk. De terreinbeheerder en KAM coördinator moet bij een melding calamiteit via de directie direct de eerstelijns acties op operationeel niveau uitzetten. Materieel moet gereed worden gemaakt, medewerkers geïnstrueerd en voorzieningen worden getroffen binnen zeer korte tijd. De lange beschikbaarheid, piektijden en verplichtingen m.b.t. calamiteiten maken deze bedrijfswoning voor de KAM coördinator en terreinbeheerder voor de bedrijfsvoering noodzakelijk.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning is voor de initiatiefnemer bestemd. Het betreft een familiebedrijf en de initiatiefnemer steekt elk uur in zijn directievoering van zijn bedrijf en projecten. Hierdoor is toezicht gewaarborgd. Het rendabel houden van het bedrijf vergt strikte toezicht en mede omdat werktijden onregelmatig zijn is het van belang op locatie te wonen. Calamiteiten zoals bijvoorbeeld (storm)schade en gladheidbestrijding hebben korte aanlooptijden. Hiervoor is op directieniveau capaciteit nodig om de eerste acties binnen de projectorganisaties uit te zetten. De strikte directietoezicht, lange beschikbaarheid en verplichtingen m.b.t. calamiteiten maken deze bedrijfswoning voor de initiatiefnemer noodzakelijk voor de uitvoering van het bedrijf. Het plan Koekoekspolder geeft deze ruimte om de combinatie wonen en werken mogelijk te maken bij intensieve (familie) bedrijven.

### **Noodzaak afwijkende situering**

Met de voorgenomen ontwikkeling is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke kwaliteit en karakteristieke identiteit van het gebied. De strakke lange lijnen van de bebouwing, woning op 'voorkop' van het bedrijf en inpassing van groene hagen en afscheiding zijn kenmerkend. De woning op de 'voorkop' in de hoek in plaats van de huidige situatie creëert een open aanzicht en heeft als voordeel dat het de toekomstige ontwikkeling niet hindert. De huidige locatie bedrijfswoning is om deze reden zeer ongewenst voor het aanzicht, landschappelijke waarden en de bedrijfsvoering.

Het ontwerp voor de bebouwing en de inrichting kenmerkt zich door de toegankelijkheid. Vanaf de Parallelweg is het direct duidelijk waar men zich moet begeven voor het kantoor of terrein. Beide hebben een aparte inrit gescheiden door een watergang tussen de parallelweg en het perceel. Het kantoor is voor de bedrijfshallen geplaatst zodat het een prominente plek heeft. De woning is op dezelfde wijze georiënteerd als het bedrijf, namelijk op de bedrijfsweg. De voorgevel is derhalve naar die zijde gericht. De linker gevel is gericht naar agrarische gronden en de rechter gevel is gericht naar het bedrijf.

Wanneer de afwijking van het bouwvlak niet mogelijk is en daardoor de plannen niet volgens bijlage 2 uitgevoerd kunnen worden, heeft dit nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en gebiedskenmerken. De karakteristieke lijnen en toegankelijkheid worden nadelig beïnvloed door het niet verplaatsen van de woning en uitbreiden van het bouwvlak. De bedrijfswoning op de huidige locatie staat prominent op het perceel en geeft beperkingen voor de toegankelijkheid van het kantoor en de parkeerruimte.

### **3.4.2 Situering kantoor**

Het ontwerp voor de bebouwing en de inrichting kenmerkt zich door de toegankelijkheid en efficiëntie. Vanaf de Parallelweg is het direct duidelijk waar men zich moet begeven voor het kantoor of terrein. Het kantoor is voor de bedrijfshallen geplaatst zodat het een prominente plek heeft in het geheel. Vanwege de materialen en machines die tijdens bedrijfsvoering worden gebruikt is het noodzakelijk de volledige ruimte van het terrein te benutten voor een efficiënte bedrijfsvoering. Bedrijfsvoertuigen moeten de mogelijkheid hebben op het terrein te keren en te parkeren/stallen. Wanneer deze mogelijkheid niet aanwezig is zal dit kunnen leiden tot gevaarlijke situaties en/of een toename in schade. Het huidige bouwvlak geeft onvoldoende ruimte om dit efficiënt te kunnen inrichten. Wanneer het kantoor naar achteren schuift volgens het voorgeschreven bouwvlak zal dit gevolgen hebben voor het aantal onder dak te stallen machines. De levensduur van machines wordt aanzienlijk verlengd wanneer deze onder het dak worden gestald.

Het alternatief op het ontwerp in deze aanvraag is een ontwerp dat de lijnen van het bouwvlak volgt. Deze lijnen zijn zeer ongestructureerd wat ten nadele is voor de welstand en zorgen ervoor dat de toegankelijkheid van het gebouw beperkt wordt. Een ongeordende ruimte zal in het oog springen en de karakteristieke waarde van het landschap gaat verloren. De karakteristieke lijnen met daarmee de ruimtelijke kwaliteit en gebiedskenmerken worden positief beïnvloed door het uitbreiden van het bouwvlak.

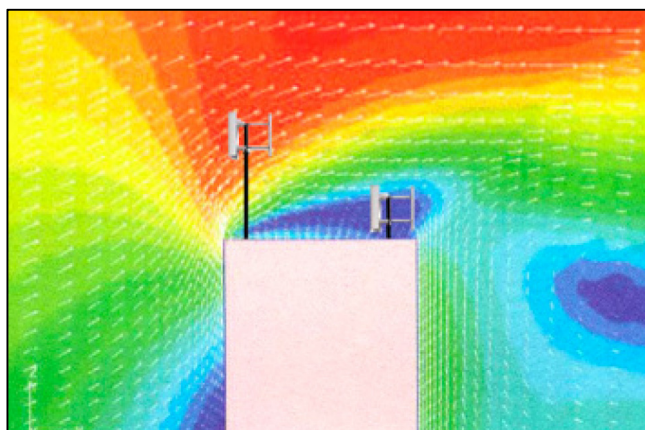
### 3.4.3 Overschrijding bouwvlak

Vanwege de materialen en machines die tijdens bedrijfsvoering worden gebruikt is het noodzakelijk de volledige ruimte te benutten. Wanneer er een strook van c.a. 3 of 7m achter de bebouwing ontstaat zal deze alsnog worden benut als opslagruimte. Men kan zich wellicht goed voorstellen dat hier materialen en machines worden opgeslagen en er een 'rommelhoek' ontstaat. Een ongewenste ruimte zal in het oog springen en de karakteristieke waarde van het landschap gaat verloren. Beter is het daarom het bouwvlak voor gebouwen te vergroten tot 1m vanaf de erfgrans aan de zuidzijde en daarmee tevens af te wijken van artikel 5.2.1 lid b. Bij de aanwezigheid van een watergang wordt niet gebouwd op het talud / binnen het talud-vlak. Door deze maatregel kan de ruimte tot 1m vanaf de erfgrans zuidzijde verantwoord en optimaal worden benut en worden ingericht volgens de kenmerkende landschapswaarden.

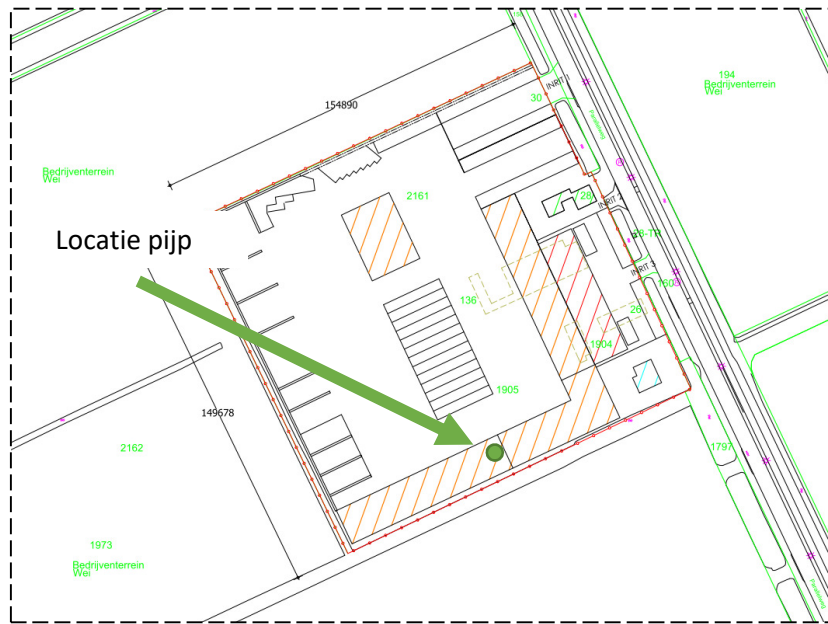
### 3.4.4 Overschrijding bouwhoogte schoorsteen

Voor de afvoer van rookgassen als gevolg van verbranding wordt normaliter een schoorsteen opgericht. Bij biomassaverbrandingsketels is de stelregel deze schoorsteen minimaal 8m boven de omgevingsbebouwing te laten uitsteken. De reden hiervoor is de stroming van de luchtlagen. Indien de schoorsteen minder hoog is, is de kans dat de rookgassen neerslaan aanzienlijk groter als gevolg van turbulentie door bebouwing. Neerslaan als gevolg van turbulentie verhoogt de kans op overlast in de omgeving. Hieronder een afbeelding van een CFD simulatie van de luchtstroming rondom een gebouw. De blauwe gebieden illustreren de luwten en groene gebieden zijn turbulenties. Belangrijk is om de schoorsteen tot in de rood/oranje gebieden te laten steken. De schoorsteen bevindt zich volgens de milieutekening op het terrein minimaal 80m en maximaal 140m uit het hart van de parallelweg en minimaal 10 meter uit de zijgrens. De hoogte van de pijp is 8m boven belendende bebouwing en 18m boven maaiveld. De installatie en capaciteit hiervan staat beschreven in de melding activiteitenbesluit en de hierbij gevoegde depositieberekening.

**Figuur 8 – Afbeelding CFD simulatie luchtstroming**



**Figuur 9 – locatieaanduiding schoorsteenpijp (uitsnede situatietekening)**



# Hoofdstuk 4 Milieukundige uitvoerbaarheid

## 4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke procedure een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de volgende milieukundige uitvoerbaarheidsaspecten:

- Archeologie;
- Milieu;
  - Milieuzonering;
  - Geur;
  - Bodem;
  - Geluid;
  - Luchtkwaliteit;
  - Externe veiligheid;
- Water
- Ecologie;
- Verkeer;
- Kabels en leidingen;
- Besluit m.e.r.

## 4.2 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. Kampen heeft vastgesteld archeologiebeleid dat verankerd is in de Erfgoedverordening en de Erfgoednota. Het perceel heeft op de gemeentelijke archeologische waardenkaart een lage archeologische verwachting. Uit onderzoek is niet gebleken dat vervolgonderzoek noodzakelijk is voor dit perceel. Er geldt dan ook vrijstelling, al blijft de meldingsplicht uit de Monumentenwet van kracht.

### **Conclusie**

Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.3 Milieu**

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.

### **4.3.1 Milieuzonering**

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

Indien er bedrijven in de omgeving aanwezig zijn hebben deze in een vergunning of in het activiteitenbesluit vastgelegde rechten. Een gevoelig object te dichtbij bouwen kan impliciet betekenen dat het bedrijf aan zwaardere eisen moet voldoen waardoor het bedrijf planschade kan claimen.

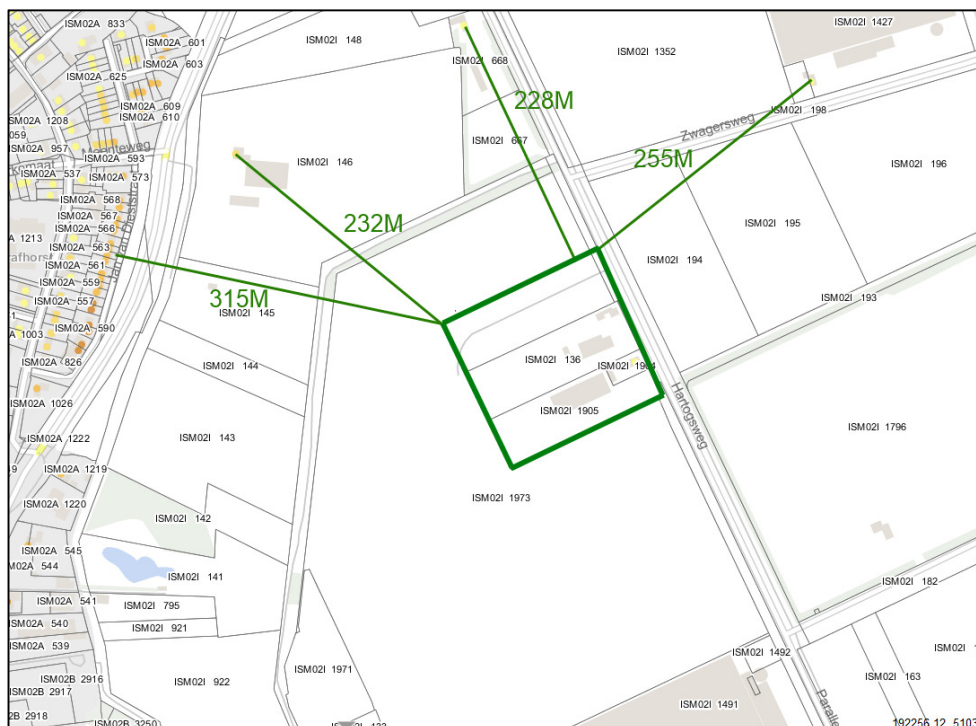
Onderzocht moet daarom worden of dergelijke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn en uitgesloten moet worden dat deze door de wijzigingen benadeeld worden. Alleen in geval bedrijven in de omgeving geprojecteerd zijn (het bestemmingsplan maakt de vestiging mogelijk maar ze zijn nog niet gerealiseerd) kan gebruik worden gemaakt van de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering".

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn ter plaatse toegestaan volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven en ter plaatse van Parallelweg 26-28 aanvullende bedrijfsactiviteiten in de vorm van Agrarische loon- en aannemersbedrijf op het gebied van grond-, water- en wegenbouw en hoveniersbedrijf. De maximaal toegestane milieucategorie is dan 3.1 voor de tuinbouwgerelateerde bedrijven (Dienstverlening t.b.v. de landbouw en hoveniersbedrijven SBI-2008 016 en aannemersbedrijven SBI-2008 41, 42, 43). De aan te houden richtafstand tot woning binnen gemengd gebied is dan 30 meter. De afstand tussen deze bestemming en het plangebied bedraagt ruim 200 m. Deze woningen leveren dus geen belemmering op voor de nieuwbouw.

Woningen in de omgeving:

- Zwagersweg 4 IJsselmuiden (bedrijfswoning)
- Zwagersweg 2 IJsselmuiden (bedrijfswoning)
- Parallelweg 34 IJsselmuiden (burgerwoning)
- Parallelweg 36 IJsselmuiden (burgerwoning)
- Parallelweg 16 IJsselmuiden (bedrijfswoning)
- Grafhorsterweg 5a IJsselmuiden (bedrijfswoning)

**Figuur 10 – aanzienlijke afstanden tot woningen (bron: gisopenbaar.overijssel.nl)**



Omgekeerd heeft de verplaatsing van de bedrijfswoning geen negatieve invloed op planbestemming van de overige percelen op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is toegestemd op tuinbouw gerelateerde bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1. De planlocatie met specifieke aanduiding heeft in het bestemmingsplan geen specifieke milieucategorie. Zoals omschreven is de afstand tussen bedrijven en woningen bij deze categorie minimaal 30m. De rooilijn van de woning schuift t.o.v. de oude situatie naar achteren en de afstand tot overige toekomstige bedrijven neemt daarbij toe. De afstand is bij benadering 40m. De afstand tussen de zuidelijke rooilijn van het betreffende perceel en de noordelijke rooilijn van het perceel aan de zuidzijde wordt c.a. 13m voor de stalling(3) en 19,5m voor de bedrijfswoning(2).

#### 4.3.2 Geur

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de geurconcentratie die gedurende een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan dient voor het aspect geur bekeken te worden of er bij een omliggende of te vestigen geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven door de vestiging van geurgevoelige objecten niet worden belemmerd.

Ter plaatse van Veilingweg 2 en 4 zijn intensieve veehouderijen gevestigd (varkens). Deze bedrijven vallen binnen milieucategorie 4.1 (Fokken en houden van varkens SBI2008 0146). De aan te houden richtafstand tot de nieuwe woning binnen gemengd gebied is dan 200 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 1.000 meter. Deze bedrijven leveren dus geen belemmering op voor de nieuwbouw van het kantoor en de herbouw bedrijfswoning.

### **Conclusie**

Het aspect geur leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.3 Bodem**

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en de daarbij behorende Circulaire Bodemsanering 2009 en voor het toepassen van grond het 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).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (Hunneman Milieu Advies Raalte BV Verkennend Bodemonderzoek maart 2010, aanvullend onderzoek Mateboer milieutechniek BV september 2010, Hunneman Milieu Advies Raalte BV Insitu Partijkeuring december 2009, Hunneman Milieu Advies Raalte BV partijkeuring januari 2014 en Verkennend bodemonderzoek Grontmij Overijssel december 2001). De onderzoeken zijn gebundeld en er is aanvullend onderzoek uitgevoerd op locatie voor de locaties die niet voldoende geïventariseerd waren. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlagen 3.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende NEN-normen, richtlijnen en protocollen en voldoet aan de wet- en regelgeving betreffende de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden in het bodemwerkveld.

Er zijn vanuit desk studie en veldonderzoek op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de bodemkwaliteit op het perceel ongeschikt is. Dit is eveneens bevestigd in de recente aankoopakte.

### **Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. De bodemonderzoeken bevestigen dat het aspect bodem niet leidt tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.4 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.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is een onderzoek naar verkeerslawaaai uitgevoerd door onderzoeksbureau Geluid Plus te Almelo (bijlage 5, opgesteld 09-06-2015).

In dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Parallelweg ter plaatse van gevels van de toekomstige woning berekend.

### **Resultaten**

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd. De op de gevels berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Parallelweg is ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren bedrijfshal en bedrijfswoning in het plangebied lager dan de voorkeursgrenswaarde. In kader van de Wet geluidhinder is voor de nieuwbouw geen belemmering aanwezig.

### **Conclusie**

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3.5 Luchtkwaliteit**

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

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

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.
- Figuur 11 geeft een weergave van de qerius (PM<sub>10</sub>) in het gebied rondom de kavel aan de Parallelweg. Een waarde van < 23 ug/m<sup>3</sup> fijnstof is hier van toepassing. Deze achtergrondconcentraties zijn zeer laag en de kans op een overschrijding van de grenswaarde als gevolg van de activiteiten op het terrein van Groen Beheer Grafhorst BV lijkt daarom zeer klein.

**Figuur 11 – Luchtkwaliteit: gehalte aan fijnstof PM<sub>10</sub> in de omgeving**



De gemiddelde waarde voor het gehalte van NO<sub>2</sub> per kuub in de nabijheid van de kavel is < 20 µg/m<sup>3</sup>. Deze achtergrondconcentraties zijn zeer laag en de kans op een overschrijding van de grenswaarden als gevolg van de activiteiten op het terrein van de lijkt daarom zeer klein.

**Figuur 12 – luchtkwaliteit: gehalte aan NO<sub>2</sub> in de omgeving**



voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling maakt een herbouw mogelijk van één woning en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Ook gezien de achtergrondconcentraties betreft het initiatief met een beperkt risico. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

### 4.3.6 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.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico PR  $10^{-6}$  en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR  $10^{-6}$ . Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

#### Buisleidingen

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

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

## 4.4 Water

### 4.4.1 Watertoets

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 wettelijk verankerd in het Besluit 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 gemeente Kampen (VGRP 2011-2015) van belang.

Het waterschap Groot Salland is op de hoogte van de plannen en heeft voor de te vergunnen activiteiten een vergunning afgegeven. Bijlage 6 betreft het besluit. Vanuit water zijn er geen bezwaren tegen de initiatieven.

#### 4.4.2 Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (paragraaf 2.14.4) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden. In het vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014" is ten aanzien van het overstromingsrisico een analyse uitgevoerd. De afwijking van het vigerende bestemmingsplan hebben geen invloed op het gestelde in bovenstaande risico-inventarisatie.

Deze analyse wordt navolgend integraal overgenomen

##### Analyse

Het plangebied ligt in dijkkring 10 Mastenbroek en wordt binnen dijkkring 10 beschermd door waterkering 105 (zie navolgende figuur).

**Figuur 13 – Waterkeringen (Bron: Waterschap Groot Salland)**



Dijkkring 10 wordt IJssel aan de Zwolle en

het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle. Omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 10 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

omsloten door de westzijde, tussen IJsselmuiden, door

##### Risico-inventarisatie

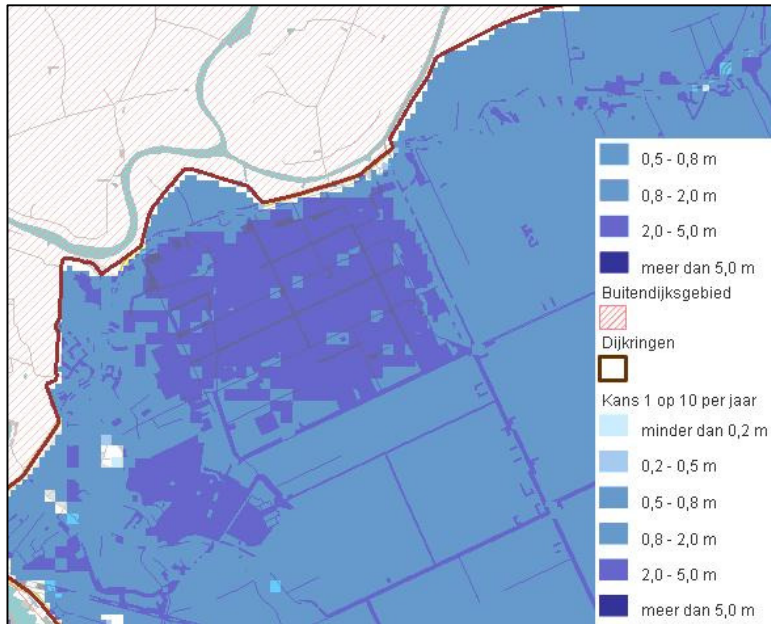
Waterkering 105 heeft een door de provincie Overijssel vastgestelde veiligheidsnorm: 1/100 jaar. De vastgestelde maatgevende hoogwaterstand is vastgesteld in 2006: NAP -0,55 m.

Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2000e per jaar. In het project Veiligheid Nederland in Kaart wordt de actuele kans op een overstroming per jaar groter dan 1% geschat. Indien de geïdentificeerde zwakke plekken in de dijkkring zijn aangepast bedraagt de geschatte overstromingskans 1/400e per jaar (Rijkswaterstaat DWW & Jacobs, 2005). Conform de aanname van het PBL, wordt voor de overstromingsrisicozonering bij een dergelijke overschrijdingskans (norm) uitgegaan van een kleine kans op overstromen (Pieterse e.a., 2009).

Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat op meer dan 5,0 meter voor de laagste gedeeltes van het plangebied (zie figuur Maximale waterdiepte).



**Figuur 14 – Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak, dijkkring 10 bij IJsselmuiden (Bron: Provincie Overijssel)**

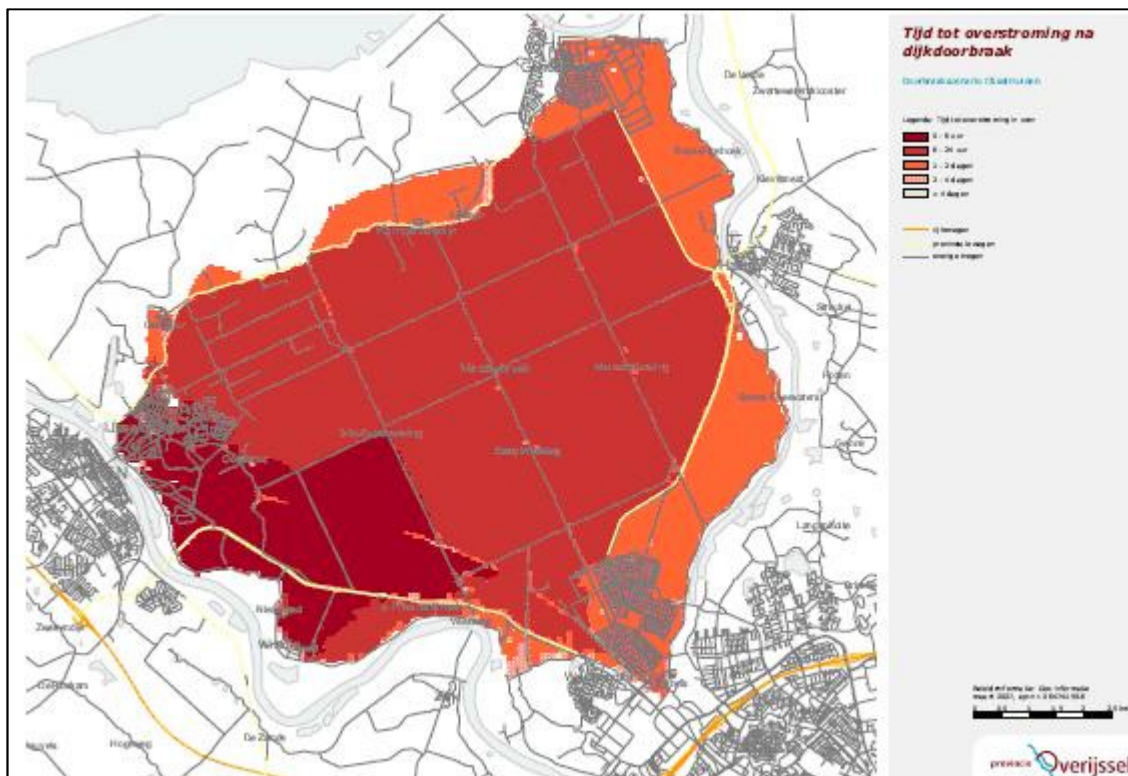


Voor dijkkring  
doorgerekend.  
voor polder de  
scenario met  
hoogte van

10 zijn 3 verschillende  
doorbraakscenario's  
Het maatgevende  
doorbraakscenario  
Koekoek is het  
een dijkdoorbraak ter  
IJsselmuiden. De tijd

tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor een dijkdoorbraak in IJsselmuiden geschat tussen de 6 en 24 uur (zie figuur Tijd tot kaart).

**Figuur 15 – Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak bij IJsselmuiden (Bron: Provincie Overijssel)**



## **Geschiktheidsbeoordeling / maatregelen**

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen de dijkringen Mastenbroek en IJsseldelta kunnen alleen voorzien in het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deze gebieden als er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. De voorwaarde van zwaarwegend maatschappelijk belang wordt niet gesteld ten aanzien van agrarische functies en incidentele woonbebouwing waarvan in het bestemmingsplan sprake is. Het gaat bij dit plan om de realisatie van een modern tuinbouwgebied, wat als zwaarwegend maatschappelijk belang kan worden aangemerkt. Vooralnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Hoe deze in geval plaatsvinden is onderwerp van het beleid voor risicocommunicatie dat (landelijk) in ontwikkeling is en door de gemeente, samen met waterschap en de Veiligheidsregio IJsselland, ook wordt ontwikkeld.

## **4.5 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.

### **4.5.1 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.

De percelen rondom het beoogde woonperceel worden intensief agrarisch gebruikt. Het perceel bestaat al enige tijd uit verharding in de vorm van betonklinkers wat de aanwezigheid van (beschermde) flora en/of fauna ter plaatse uitsluit. Op basis van de terreinkenmerken, de lokale aard van de ruimtelijke ingrepen en de afstand tot beschermde natuurgebieden (minimaal 700 m) wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuur of natuur buiten de Ecologische hoofdstructuur.

### **4.5.2 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 vergunningenfase van een initiatief.

Om te beoordelen of onderhavige ruimtelijke ontwikkeling 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.

Beschermde en bedreigde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en deze worden ook niet verwacht;

- Omdat bomen en bebouwing ontbreken kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten in het plangebied. De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten zoals Veldmuis, Huisspitsmuis en Mol te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen. De locatie is geheel verhard met betonklinkers en de kans dat een Veldmuis, Huisspitsmuis en/of mol op planlocatie aanwezig is, is klein;
- In het plangebied zijn geen sporen (exemplaren, nesten, braakballen et cetera) aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. In het plangebied ontbreken naar verwachting broedvogels.
- Permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied waardoor aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën kan worden uitgesloten. In het plangebied is in muizenholen en dergelijke overwintering te verwachten van een enkele algemene laag beschermde (Ff-wet tabel 1) amfibieënsoort als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander. Overwintering van de strikt beschermde Rugstreeppad (Ff-wet tabel 3/HR bijlage IV) wordt niet verwacht omdat geschikt biotoop (rulle bodems waar de soort zich diep kan ingraven, maar ook schuren en verwarmde kassen) ontbreekt.
- Verblijfplaatsen van reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden worden op basis van bekende verspreidingsgegevens niet in het plangebied verwacht.

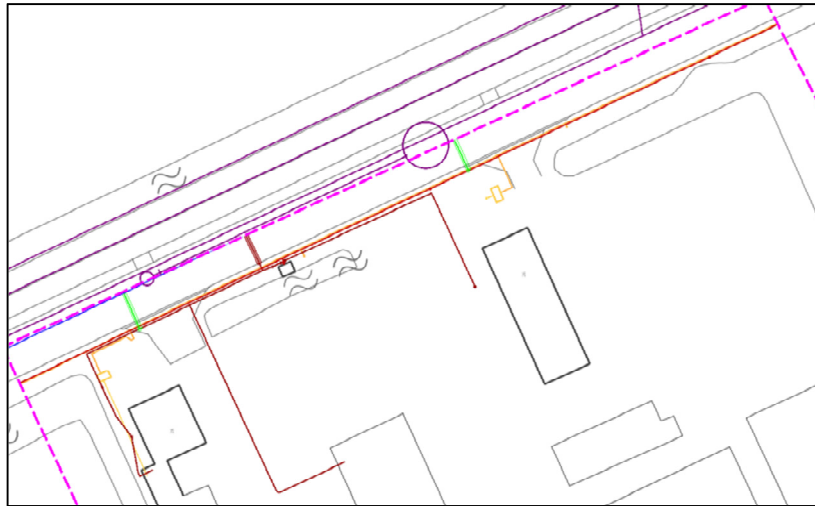
## 4.6 Verkeer

De te herbouwen bedrijfswoning zal bereikbaar zijn via de reeds aanwezige ontsluitingsweg (Parallelweg) zoals dit ook in de huidige situatie het geval is. Er zal gebruik gemaakt worden van de te verplaatsen inrit van het bedrijf om de woning te bereiken. De herbouw van de woning zal leiden tot afname van verkeersbewegingen (personenauto's) van en naar het bedrijf. Parkeerruimte wordt in voldoende mate gerealiseerd op het eigen terrein. De overschrijding van het bouwblok door stalling en kantoor leidt tot een gelijkblijvende aantal verkeersbewegingen.

## 4.7 Kabels en leidingen

Onderstaand figuur is een weergave van de Klic-melding die is gedaan voor het plangebied, zie bijlage 7. Langs de weg liggen diverse kabels en leidingen, maar die zijn allen gesitueerd buiten de eigendomsgrens van de initiatiefnemer in de leidingstrook van circa 3 meter naast de weg. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

**Figuur 16 - klic-melding (bijlage 7)**



# Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure 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.

## 5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op het verlenen van deze omgevingsvergunning de uitgebreide procedure van toepassing. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afd. 3.4 Awb) moet worden gevolgd.

De uitgebreide procedure duurt zes maanden en kan worden verlengd met zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft de gemeente in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen (of op een andere geschikte wijze) kennis van het ontwerp. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en op welke wijze dit kan geschieden.

### **Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal ten aanzien van onderhavige ontwikkeling afstemming plaatsvinden met de gebruikelijke overlegpartners.

### **Inspraak/zienswijzen**

De mogelijkheid bestaat tot het formeel kenbaar maken van zienswijzen. Hiertoe wordt het ontwerp van het te nemen besluit van de gemeente, met de daarop betrekking hebbende stukken voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan tijdens deze periode zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

## 5.2      Economische uitvoerbaarheid

### **5.2.1      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.

De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van dit besluit en de bouw, ontsluiting en aansluiting zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor eventuele verzoeken voor planschade. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege

### **5.2.2      Overige aspecten**

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden.