

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

IJSSEDELTA-ZUID, 4^E HERZIENING,
ZWARTENDIJK 8

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

IJSSELDELTA – ZUID, 4^E HERZIENING Zwartendijk 8

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum
Versie

Gemeente Kampen
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
7 december 2020
Ontwerpbestemmingsplan



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie plangebied	5
2.1 Ligging en bereikbaarheid	5
2.2 Verdieping plangebied en omgeving	5
2.3 Geldende planologische situatie	8
2.4 Toets aan initiatief	10
3. Beschrijving van het initiatief	11
3.1 Het plan	11
3.1.1 Algemeen	11
3.1.2 Vertaling in inrichtingsplan	11
3.2 Conclusie	12
4. Beleidskader	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	13
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	14
4.3 Provinciaal beleid	15
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.	15
4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	17
4.3.3 Omgevingsverordening	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Structuurvisie Kampen 2030	23
4.4.2 LOP 2010	24
4.4.3 Woonvisie Kampen 2016 - 2021	25
4.4.4 Welstandsnota gemeente Kampen 2017	25
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.2.1 Archeologie	27



5.2.2 Cultuurhistorie	27
5.3 Flora en fauna	28
5.4 Bodem	30
5.5 Geluid	32
5.6 Water	33
5.7 Bedrijven en milieuzonering	35
5.8 Externe veiligheid	36
5.9 Luchtkwaliteit	36
5.10 Verkeer en parkeren	37
5.11 Mer-beoordeling	38
5.12 Conclusie	39
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3 Economische uitvoerbaarheid	40
7. Toelichting op de regels	41
7.1 Inleiding	41
7.2 Opzet regels	41
7.2.1 Inleidende regels	41
7.2.2 Bestemmingsregels	41
7.2.3 Algemene regels	42
7.2.4 Overgangs- en slotregels	42
7.3 Nadere toelichting op de regels	42
Bijlagen	44
Bijlage 1. Quicksan ecologie	45
Bijlage 2. AERIUS-berekening	46
Bijlage 3. Verkennend asbestonderzoek	47
Bijlage 4. Nader asbestonderzoek	48
Bijlage 5. Akoetisch onderzoek	49
Bijlage 6. Watertoets	50



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwartendijk8 in Kampen bevindt zich een perceel met voormalige agrarische opstallen. Ter plaatse geldt een gemengde bestemming. Het plan is opgevat om ter plaatse een woonconcept te realiseren voor mensen die tijdelijk nergens anders kunnen wonen en op zoek zijn naar rust en een eigen plek om hun leven weer verder op te bouwen. Het betreft geen locatie waar geïndiceerde zorg wordt geboden, er zijn geen hulpverleners aanwezig en er is ook geen sprake van een zorgboerderij. Er wordt een tijdelijke woonsituatie aangeboden.

Om het plan mogelijk te maken dient een ruimtelijke en functionele transformatie van het erf plaats te vinden. Het plan ligt voor om bestaande opstallen te transformeren naar acht wooneenheden en om twee bedrijfswoningen te realiseren. Daarnaast zal een deel agrarisch land achter het erf als tuin en verblijfsrecreatie aangemerkt worden.

Het initiatief past niet volledig binnen de regels van het geldende bestemmingsplan IJsseldelta – Zuid. Om het plan mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

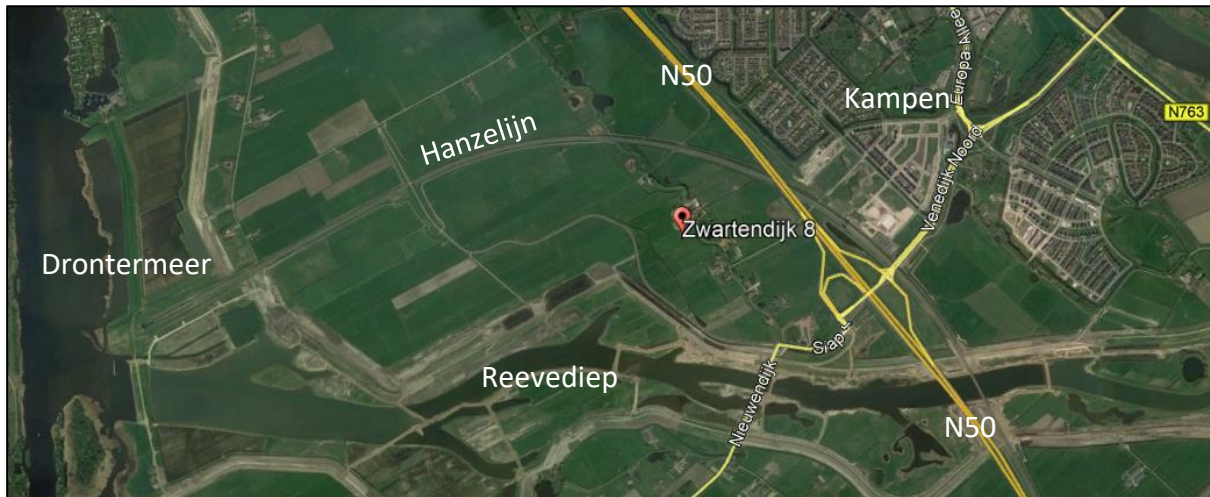
In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied betreft het perceel aan de Zwartendijk 8 in Kampen en is gelegen tussen Kampen en het Drontermeer, in de nabijheid van het Reevediep. Het plangebied is vanuit zuidelijke richting bereikbaar vanaf de N50, via de N764 en de Slaper. Vanuit noordelijke richting is het plangebied niet bereikbaar. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Ligging Zwartendijk 8.

Het plangebied ligt in de IJsseldelta. Dit is een gebied dat de laatste jaren veel aandacht heeft gehad in het kader van de beheersing van hoogwater. De regering introduceerde het landelijke project Ruimte voor de Rivier, een deltawerk voor de rivieren waarbij door het verdiepen, verbreden en verleggen van de bestaande rivieren een robuust rivierenet wordt gerealiseerd dat de kans op overstromingen marginaliseert. Naast de waterveiligheid heeft het project Ruimte voor de Rivier tevens als doel om de landschappelijke, natuurlijke en stedelijke kwaliteit van het rivierengebied te versterken. De IJssel heeft haar meer-armigheid teruggekregen, er is een bypass (het Reevediep) ten zuiden van Kampen aangelegd. Dit project, IJsseldelta-Zuid is vervolgens uitgebreid tot een unieke integrale gebiedsontwikkeling waarbij vele doelstellingen bijeen worden gebracht. Het plangebied ligt in het invloedgebied van het Reevediep.

2.2 Verdieping plangebied en omgeving

Omgeving

De kronkelige Zwartendijk wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing omringd door agrarisch land. Hier en daar bevindt zich een kolk. Daar waar voeger de agrarische functie overheerste, overheerst nu dit gedeelte van de Zwartendijk de woonfunctie. Enkele percelen kennen een gemengde bestemming waarbinnen maatschappelijke en/of recreatieve functies in combinatie met wonen zijn gevestigd. Tegenover en rechts naast het perceel Zwartendijk 8 bevinden zich woningen. Aan de linkerkant van het perceel (ten zuiden) liggen weilanden en is vrij uitzicht. De Zwartendijk wordt veel gebruikt door wandelaars en fietsers.



Plangebied

Het perceel waar de voorziene ontwikkeling plaatsvindt betreft een voormalig agrarisch perceel dat momenteel de bestemming Gemengd - 3 heeft. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied.

De bestaande bebouwing staat op ruime afstand van de weg. Dat maakt dat er voor de woning een tuin aanwezig is waar van oudsher fruitbomen staan. Ook bevindt zich aan de voorkant van het perceel een hooiberg. Ten behoeve van een goede afwatering bevinden zich aan de voor- en zuidzijde van het perceel watergangen. Deze zijn in eigendom van het waterschap. De watergang aan de voorzijde van het perceel wordt deels begeleid door bomen. Het perceel kent daardoor een groen aanzicht.



Aanzicht vanaf de Zwartendijk.



Sloot aan de voorzijde van het perceel.



De bebouwing op het terrein bestaat uit een voormalige boerderij, voormalige agrarische opstallen en een hooiberg. De boerderij wordt bewoond, de schuren zijn niet in gebruik. Achter het perceel bevinden zich tot aan het Drontermeer tijdelijk weilanden. Naast het perceel bevindt zich aan één kant een woning, aan de andere kant agrarisch land.

Op de volgende foto's is een impressie van de bestaande bebouwing en het achterliggende gebied.



Boerderij vanaf de achterzijde.



Bestaande voormalige agrarische opstallen.



Voormalige agrarische opstallen.



Hooiberg.



Zicht op achterzijde naastgelegen woning.

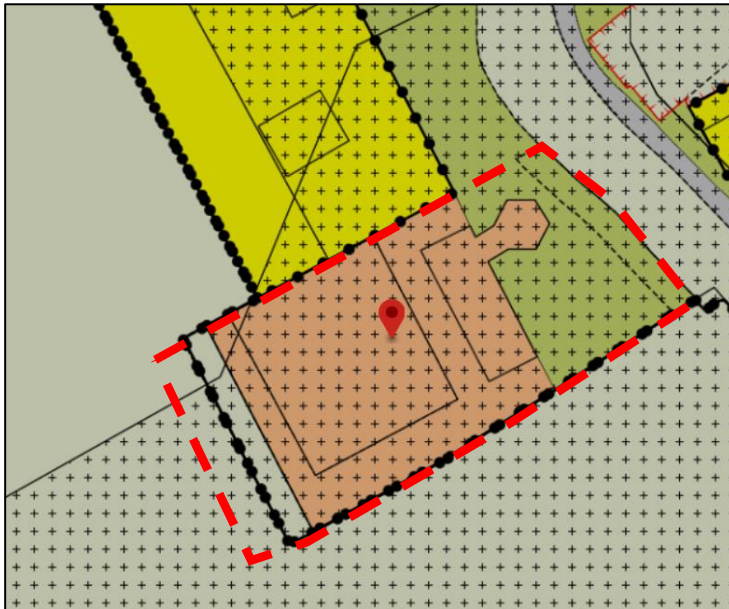


Wijds uitzicht op omliggend gebied.



2.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan IJsseldelta – Zuid (2015). Tevens is het Parapluplan parkeren (2019) van toepassing op het plangebied en is het Voorbereidingsbesluit Zorgwoningen vastgesteld door de gemeente Kampen in 2019. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Globale afbakening plangebied.

Bestemmingsplan IJsseldelta – Zuid

Binnen het Bestemmingsplan IJsseldelta – Zuid kent het plangebied de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming 'Gemengd – 3'

De voor 'Gemengd – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) maatschappelijke voorzieningen;
- b) een zorgboerderij;
- c) één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- d) bed and breakfast;
- e) verblijfsrecreatie met bijbehorende wellness en vergaderfaciliteiten;
- f) uitsluitend houtopstanden en overige groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- g) ondergeschikte horeca;
- h) ondergeschikte detailhandel;

met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) grondgebonden agrarisch gebruik;



- b) de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de instandhouding van bestaande kavelpatronen en slotenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- c) voet- en fietspaden, alsmede ontsluitingsvoorzieningen voor nooddiensten, ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- d) een sluis ten behoeve van het waterverkeer en een brug ten behoeve van het wegverkeer ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- e) een gemaal ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- f) een jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- g) water en voorzieningen voor de waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'water';

met daarbij behorende extensieve recreatie, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b) verhardingen;
- c) uitsluitend houtopstanden en overige groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

met daarbij behorende water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking, ontwikkeling en/of het herstel van cultuurhistorische waarden.

Functieaanduiding 'Landschapswaarden'

Voor de gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'landschapswaarden' geldt instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de instandhouding van bestaande kavelpatronen en slotenstructuur.

Functieaanduiding 'Houtsingel'

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen en/of houtgewas te kappen en/of rooien.



Overig

Naast de hiervoor aangegeven bestemmingen en functieaanduidingen, geldt dat er een bouwvlakken zijn weergegeven op het perceel en dat binnen dit bestemmingsplan deze bouwvlakken maximaal 80% bebouwd mogen worden.

2.4 Toets aan initiatief

Het initiatief voorziet in de mogelijkheid voor het tijdelijk huisvesten van mensen. Het betreft geen woonvoorziening voor geïndiceerde zorgbehoevenden en zijn als zodanig dan ook niet als zorgwoningen aan te duiden. De tijdelijke huisvesting valt zodende niet binnen de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' of 'zorgboerderij' die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.

Maatschappelijke voorzieningen worden gedefinieerd als:

'Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van niet-commerciële dienstverlening, daaronder tevens zorgwoningen begrepen, als ook ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'.

Een zorgboerderij wordt gedefinieerd als:

'Een zorginstelling waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking begeleid locatie gebonden agrarisch of landschappelijk georiënteerde werkzaamheden verrichten'.

Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat per bestemmingsvlak één bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Onderliggend plan maakt twee bedrijfswoningen mogelijk. Dit is strijdig.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een zorgwoning mogelijk. Definitie van 'zorgwoning' is:

'Woning geschikt voor mensen met een zorg- dan wel begeleidingsvraag'.

Op basis van voorgaande definitie kan niet goed worden bepaald wat onder een begeleidingsvraag wordt verstaan. Dat maakt dat in de regels van de het bestemmingsplan een specifiekere omschrijving van dit begrip wordt opgenomen én op de verbeelding een aanduiding wordt opgenomen die duidelijk maakt dat er geen sprake kan zijn van een reguliere woonvorm.

Binnen het gedeelte van het plangebied waar de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding 'landschapswaarden' geldt, wordt zijn recreatieve opstallen voorzien. Dit is in afwijking van het bestemmingsplan.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Het plan

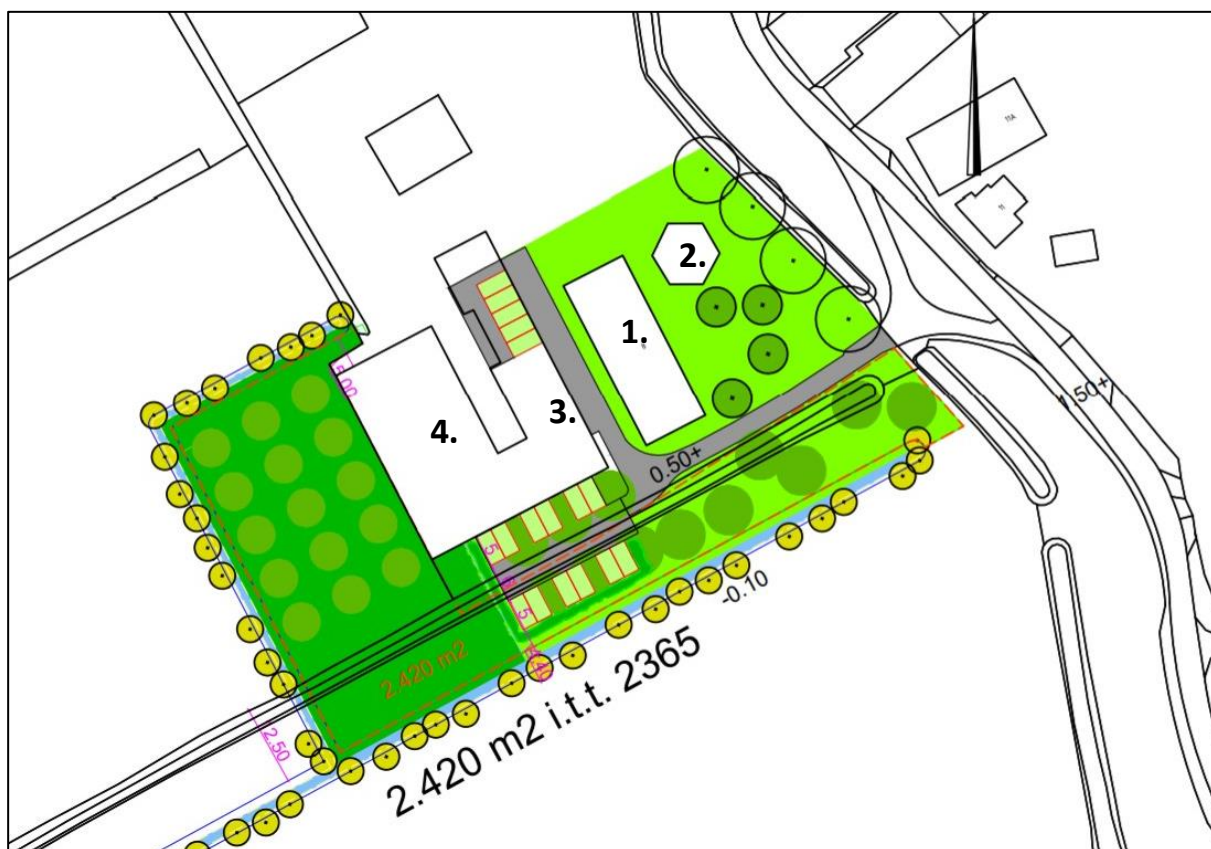
3.1.1 Algemeen

Op het perceel aan de Zwartendijk 8 was ooit een boerderij gevestigd. Deze functie heeft het perceel verloren. In het geldende bestemmingsplan kent de locatie een bestemming die sociaal-maatschappelijke en recreatieve functies mogelijk maakt. Onderliggend initiatief voor het realiseren van een 'leefgemeenschap' geeft hier invulling aan, maar op enkele onderdelen past het voorziene plan echter niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd.

Het plan voorziet in acht zelfstandige appartementen waar kwetsbare inwoners maximaal 1,5 jaar kunnen wonen. In deze kleinschalige leefgemeenschap staat noaberhulp centraal. Bewoners hebben in principe geen zorgindicatie, maar geven zelf aan dat ze een veilige woonomgeving nodig hebben om hun zaken weer op orde te krijgen. Hierbij valt te denken aan een (dreigende) burn-out, een dreigende (vecht)scheiding of mensen die hun baan en/of huis kwijtgeraakt zijn. Dit is de risicogroep die zonder interventie (terug) zou kunnen vallen op geïndiceerde hulp. Door de preventieve werkzaamheden van het Achtste Werk zou inzet van dure zorg voorkomen kunnen worden.

3.1.2 Vertaling in inrichtingsplan

Op onderstaande afbeelding is het voorziene plan weergegeven.



Inrichtingsplan Zwartendijk 8, Kampen.

De bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel (nummer 1) wordt benut voor het realiseren van twee bedrijfswoningen. De bestaande hooiberg (nummer 2) wordt benut voor verkoop



van streekproducten. De bestaande schuren op het achterterrein worden benut voor gezamenlijke activiteiten/atelier (nummer 3) en het realiseren van de 8 appartementen (nummer 4).

Naast de transformatie van de bestaande bebouwing, wordt ook het buitenterrein ingericht ten behoeve van een gezamenlijk gebruik. Zo worden een moestuin en een boomgaard aangelegd, evenals een nieuwe sloot die in verbinding staat met bestaande sloten. De bestaande groenstructuur aan de voorzijde van het erf blijft behouden. Parkeren vindt plaats op het terrein.

3.2 Conclusie

De plannen voor de transformatie van bestaande bebouwing in de vorm van een leefgemeenschap zijn ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar op de locatie. Leegstand wordt tegengegaan, wat de kwaliteit van zowel de panden als de omgeving ten goede komt. Daarnaast draagt het plan overeenkomstig gemeentelijk en provinciaal beleid bij aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Hierover meer in het volgende hoofdstuk. In de volgende hoofdstukken wordt het plan getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en milieukundige aspecten.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De centrale visie van de SVIR wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, te weten ‘concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig’, vertaald in 13 nationale belangen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan IJsseldelta – Zuid. Dit gebied heeft de afgelopen jaren een grote metamorfose ondergaan ten gevolge van de verwachte stijgende waterafvoer van de IJssel. De verwachting is dat in de toekomst de waterafvoeren van de rivieren (waaronder de IJssel) zodanig stijgen dat alleen het verhogen van dijken niet toereikend is. Om die reden heeft het Rijk de zogenaamde Planologische Kern Beslissing (PKB) ‘Ruimte voor de Rivier’ opgesteld. In deze PKB is een samenhangend pakket van rivierverruimende maatregelen vastgesteld die het stroomgebied van de Rijn (waaronder de IJssel) en de Maas beter beschermen tegen overstromingen. Naast veiligheid, heeft de PKB tot doel een bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied.

In de IJssel bij Kampen voorziet de PKB in een zomerbedverlaging gecombineerd met een bypass (hoogwatergeul), het Reevediep. De zomerbedverlaging houdt in dat de bodem van de rivier verlaagd wordt waardoor de waterstand bij hoogwater lager blijft. Het Reevediep bestaat uit de aanleg van een aftakking van de IJssel ten zuiden van Kampen richting het Drontermeer die bij hoogwater extra water kan afvoeren. Deze bypass krijgt naast een waterafvoeren-functie tevens een functie voor natuur en recreatie waardoor een aantrekkelijk en bijzonder landschap ontstaat. Het Reevediep ligt in de directe nabijheid van het plangebied en heeft zodoende enige relatie met het plangebied.

Gezien voorgaande geldt de hoofddoelstelling ‘Leefbaar & Veilig met waterveiligheid’ uit de SVIR hier als primair belang.



Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten

Onderliggend initiatief is niet in strijd met voorgaande doelstelling.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

In onderliggend initiatief is sprake van het realiseren van acht wooneenheden en één extra bedrijfswoning. Het plan is zodoende niet ladderplichtig.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het plan is niet Ladderplichtig. De totale ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.



4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief ligt in de IJsseldelta - Zuid. Dit is een gebied dat onderdeel uit maakt van het Reevediep, de bypass bij Kampen die is aangelegd in het kader van Ruimte voor de Rivier. In het kader van de aanleg van de bypass zijn woningen en bedrijven die een potentieel gevaar op overstromen vormden, gesaneerd. Onderliggend plangebied maakt geen onderdeel uit van potentieel overstroombaar gebied.

Daarnaast geldt dat het plan voorziet in transformatie van bestaande gebouwen. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding.

2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij onderliggend initiatief. Het transformeren van bestaande panden is op zichzelf al een duurzame opgave, maar hier wordt ook praktisch vorm aan gegeven. Op het gebouw worden zonnepanelen geplaatst, er worden duurzame materialen toegepast en de gebouwen worden gasloos.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.



Toets aan initiatief

Waar mogelijk wordt bij de transformatie van de panden gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit daar op aan. Bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige, duurzame woonfunctie. Tevens is de fysieke uitwerking van de plannen duurzaam van aard, zoals hiervoor beschreven en wordt aangesloten op landschappelijke kwaliteiten.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. Ten behoeve van het initiatief wordt bestaande landschap ontsierende (leegstaande) bebouwing getransformeerd, wat een kwaliteitsverbetering voor het landschap oplevert. Ook is hierdoor sprake van een duurzame benutting van de bebouwing. Hierdoor krijgt de bebouwing weer toekomstwaarde.

Daarnaast wordt aan de hand van een landschapsplan, afgestemd op de landschappelijke kenmerken van de omgeving, een kwaliteitsslag gemaakt.

Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in een woonfunctie voor mensen met een zorgvraag. Middels het initiatief van een leefgemeenschap is voor deze mensen een plaats in de maatschappij, wat bijdraagt aan de verbetering van de sociale kwaliteit.

Het initiatief draagt op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Door hergebruik van bestaande panden wordt voorkomen dat door leegstand kwalitatieve achteruitgang



van de leefomgeving ontstaat. Niet alleen door de opstellen een passende functie te geven, maar ook door dit te doen op basis van (architectonische en landschappelijke) afstemming op de omgeving.

Conclusie

Onderliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Het plangebied wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Onderliggend initiatief doet zich voor in de groene omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

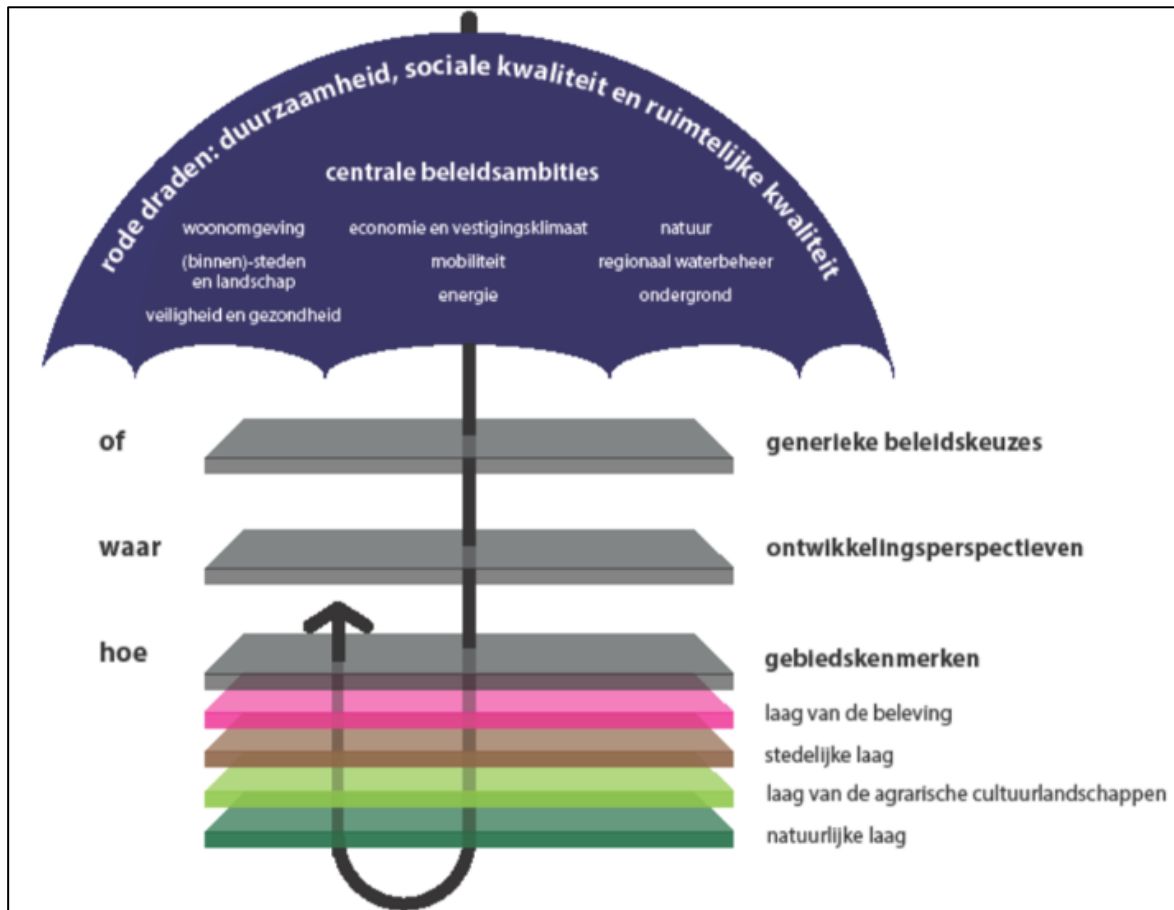
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.



Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.



1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van onderliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in onderliggende toelichting, onderdeel van het bestemmingsplan ten behoeve van de transformatieopgave.

De keuze voor een woonzorgconcept sluit enerzijds aan op de geldende bestemming, anderzijds sluit dit aan op de behoefte van een woonvorm voor mensen met een niet-geïndiceerde zorgvraag. De kwaliteit waarmee invulling wordt gegeven aan het initiatief is afgestemd op en met de omgeving. Met het initiatief wordt gelijktijdig de leegstand aan landschap ontsierende bebouwing teruggedrongen en vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de (bestaande) omgeving mogelijk gemaakt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar de voorziene woonvorm voorziet in een toekomstbestendigheid van de panden.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief ligt in het concentratiegebied Zwolle-Kampen en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.



4. Bovenregionale Afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief geeft hier invulling aan doordat de voorziene plancapaciteit onderdeel uitmaakt van de Regionale Woon Programming West-Overijssel, zoals in paragraaf 4.2.1 beschreven. In dat kader heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet niet in de toename van bebouwing maar transformatie van bestaande panden, waarmee zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte wordt omgegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Het plangebied ligt in het gebied dat is geduid als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Daarnaast is voor het plangebied kenmerkend dat er sprake is van verspreide woonbebouwing. Het doel is passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) te realiseren die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief).



Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan de hiervoor beschreven ambities. Door het transformeren van bestaande bebouwing en het opstellen van een landschapsplan waar uitvoering aan gegeven zal worden, wordt bijgedragen aan de mix van wonen en werken in het buitengebied.

Het plan maakt onderdeel uit van verspreide woonbebouwing in het Reevediep, waarbij invulling wordt gegeven aan een specifieke kwantitatieve woonvraag die kwalitatief (transformatie en landschappelijke inpassing) wordt ingevuld.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'Zeekleigebied en randmeren'. De ambitie is

2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'het informele trage netwerk' en de 'verspreide bebouwing'. De ambitie ten aanzien van de 'verspreide bebouwing' is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Onderliggend initiatief geeft hier vorm aan middels het realiseren van een leefgemeenschap en ruimtelijke afstemming op het omliggende landschap.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk enikbaar maakt. Het plangebied ligt aan dit netwerk. De Zwartendijk wordt



gekenmerkt door recreatief medegebruik. Zowel de dijk zelf (fietsen, wandelen, hardlopen) al bij de aanliggende gebieden en erven vinden recreatieve (neven)-activiteiten plaats.

3. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

In het plan worden wonen, werken en landschap met elkaar verwezen. Hierdoor komen, zoals hiervoor aangegeven, de kenmerken van de andere lagen bij elkaar.

4. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als ‘Laagveenontginning’. In de veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Onderliggend initiatief voorziet in behoud van een open landschap. Tevens wordt het waterpeil ten gevolge van het initiatief niet gewijzigd.

4.3.3 Omgevingsverordening

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin staat dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Onderliggend initiatief betreft transformatie van landschap ontsierende bebouwing op basis van een landschappelijke inpassing. Dit levert dit een ruimtelijke meerwaarde op.



In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zijn hiervoor reeds behandeld.

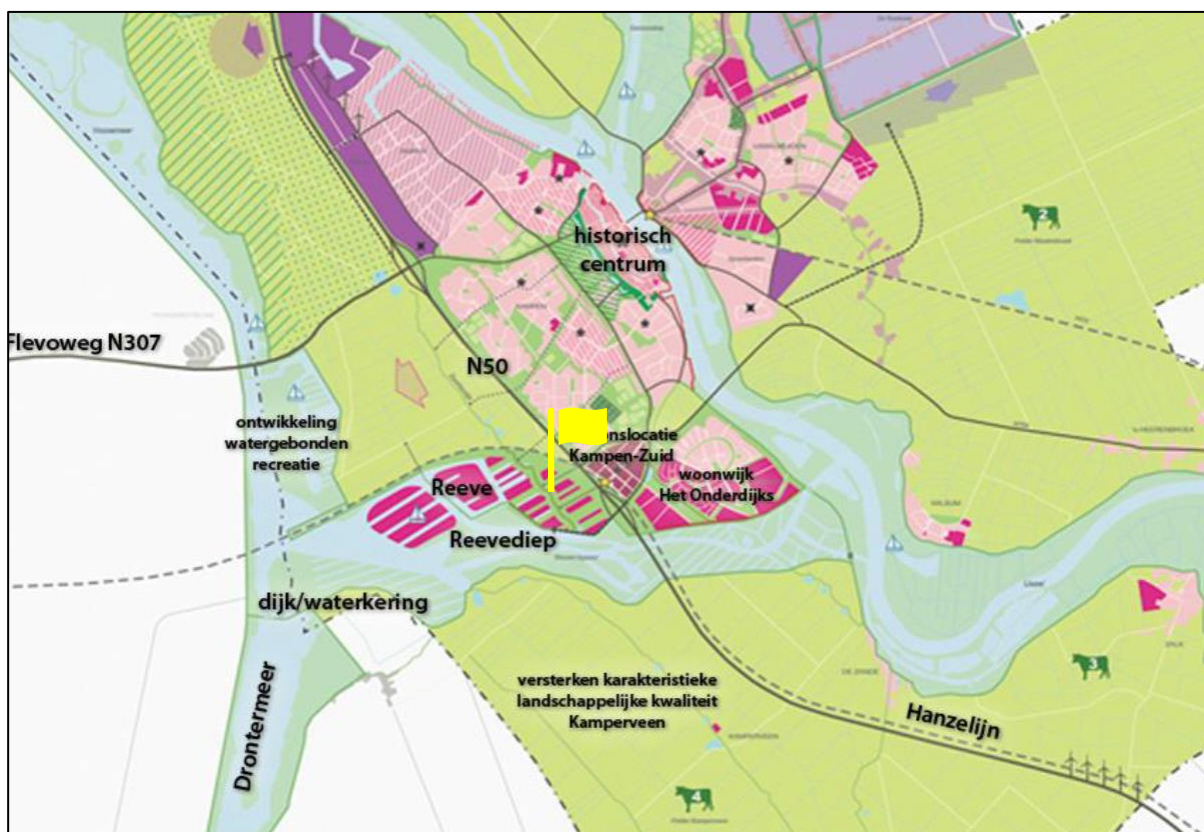
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Kampen 2030

Gemeente Kampen heeft de Structuurvisie Kampen 2030 opgesteld. De structuurvisie is op 28 mei 2009 door de raad vastgesteld. Het gebied IJsseldelta-Zuid (waarbinnen onderliggend plangebied is gelegen) beslaat een groot deel van het grondgebied van Kampen. De ontwikkelingen rond IJsseldelta-Zuid (in de vorm van de ontwikkeling van het Reevediep en de omgeving) drukken dan ook een beeldbepalend stempel op de plankaart van de Structuurvisie Kampen 2030. Hieronder is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen.



Uitsnede structuurvisiekaart Kampen 2030.

In de structuurvisie is veel aandacht voor de aanleg van de bypass Reevediep. Ook voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De Zwartendijk wordt daarbij expliciet benoemd



als gebied met cultuurhistorische waarde en landschappelijke kwaliteiten. Deze dienen behouden te blijven.

Conclusie

Onderliggend plan draagt bij aan het behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten aan de Zwartendijk en is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4.4.2 LOP 2010

De gemeenten Zwolle, Zwartewaterland en Kampen hebben samen een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Met dit plan willen de gemeenten zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit willen ze doen door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen.

Onderliggend plan voorziet in de transformatie van bestaande bebouwing en de inrichting van het omliggende terrein. Deze inrichting van het erf is afgestemd op de kenmerken van het ter plaatse aanwezige laagveenontginningen:

- Vlak open landschap 'slagenlandschap'
- In gebruik als grasland
- Langgerekte, smalle kavels, iets uitwaaiend
- In verband met vaarverkaveling(gestreckte) , hoge cultuurhistorische waarde
- Huizen staan georiënteerd op en aan de wegen en aan ontginningsbasis
- Harde overgangen van achterzijde bedrijvigheid naar openheid landschap

Gewenste ontwikkelingen in dit gebiedstype zijn:

- Openheid handhaven en versterken
- Opgaande beplanting bij erven en eendenkooien en wegen
- Smalle verkaveling, van elkaar gescheiden door sloten
- Weteringen onderscheiden van sloten door diversiteit in breedte
- Peilhandhaving in verband met zichtbaarheid en beleving van water
- Ontginningslijnen versterken met beplanting
- Zeer lange zichtlijnen vanaf ontginningslijnen behouden
- Natte natuurontwikkeling bij weteringen
- Verblijfskwaliteit ontginningsbasis verhogen
- Erfbeplanting aan ontginningsbasis
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten
- Voldoende maat voor weidevogels

Onderliggend plan is in lijn met de doelstellingen uit het LOP. Er is sprake van een langgerekte bebouwingsstrook, er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting, de openheid van het landschap blijft intact, er wordt water toegevoegd aan het gebied.

Conclusie

Met het inrichtingsplan dat ten grondslag ligt aan het plan wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het LOP.



4.4.3 Woonvisie Kampen 2016 - 2021

De raad heeft op 7 juli 2016 besloten de Woonvisie gemeente Kampen vast te stellen. De Woonvisie 2016-2021 vormt in de komende jaren de basis voor het woonbeleid binnen de gemeente en gaat in op de volgende thema's: Woonopgave, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Wonen, welzijn en zorg en Bestaande voorraad. Daarbij vindt provinciale en regionale afstemming plaats.

De gemeenteraad van Kampen heeft de regionale woonafspraken in januari 2016 vastgesteld. De regionale woonafspraken en de regionale woonvisie worden dan ook als kader gehanteerd in de Woonvisie Kampen 2016-2021. De woningbouwopgave in Kampen vraagt zowel om een kwalitatief als een kwantitatieve opgave.

Ten aanzien van de kwalitatieve opgave is bijzondere aandacht voor doelgroepen. De gemeente streeft er naar om situaties te faciliteren waarbij inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, ook wanneer er behoefte ontstaat aan intensievere zorg- of begeleidingsvormen.

Onderliggend plan voorziet in acht zelfstandige appartementen waar kwetsbare inwoners maximaal 1,5 jaar kunnen wonen. In deze kleinschalige leefgemeenschap staat noaierhulp centraal. Bewoners hebben in principe geen zorgindicatie, maar geven zelf aan dat ze een veilige woonomgeving nodig hebben om hun zaken weer op orde te krijgen.

Het college van de gemeente Kampen heeft in 2019 het besluit genomen om de acht appartementen en een extra bedrijfswoning toe te voegen aan de plancapaciteit woningbouw. Dit is met name ingegeven door de specifieke doelgroep waarvoor het plan bestemd is. Met het plan bereidt de gemeente zich voor op de decentralisatie van beschermd wonen, wordt vraag en aanbod vastgoed voor wonen, welzijn en zorg (WWZ038) integraal afgestemd en wordt een kleinschalige kwalitatieve opvang gefaciliteerd.

Door het Instituut van Publieke Waarden is de maatschappelijke meerwaarde van onderliggend plan onderzocht. Het 'Instituut voor Publieke Waarden' komt tot de conclusie dat het initiatief kansrijk is en past in de veranderende verhoudingen tussen overheid, markt en burgers. Dit onderzoek heeft er mede toe geleid dat door zowel de gemeente als de provincie subsidie is verstrekt voor onderliggend plan.

Conclusie

Onderliggend initiatief voorziet in een woonvorm voor een specifieke doelgroep. Door een leefgemeenschap te faciliteren zijn mensen in staat om langer alleen, onder een bepaalde vorm van begeleiding, te wonen en wordt voorkomen dat mensen 'uitvallen'. Dit is in lijn met het gemeentelijk (woon)beleid.

4.4.4 Welstandsnota gemeente Kampen 2017

De gemeente Kampen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwde omgeving. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken. De gemeente wil de kwaliteit van de bebouwing behouden en in een aantal gebieden verbeteren. De gemeente Kampen heeft daarom een welstandsnota opgesteld. Het doel van de welstandsnota is om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit.



Onderliggend plangebied ligt in het buitengebied, in het rivierengebied. Het buitengebied van Kampen heeft een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Eeuwenlang is het landschap gevormd door rivier en beken, de zee, de wind én mensenhanden. Op de hoge gebieden ontstonden de eerste nederzettingen, het land eromheen is in gebruik genomen voor landbouw, met de daarbij behorende boerderijen, boeren linten, dorpen, buurtschappen en gehuchten. Het resultaat is het huidige waardevolle, afwisselende landschap waarvan een groot deel (Kampereilanden, Rivierengebied en de Mastenbroekerpolder) ligt in Nationaal Landschap IJsseldelta.

Het rivierengebied, ontstaan door zandafzettingen van rivieren en beken, wordt gekenmerkt door een open, onregelmatig verkavelde ruimte, met dijken, kolken en een mozaïekachtige verkaveling. Het landschap is afwisselend, kleinschalig en perspectivisch, verrijkt door de diverse dorpen op de hogere stroom- en zandruggen. Boerderijen buiten de bebouwingskernen staan vaak op terpen, op dekzand en op verhogingen aan de dijk, maar direct onderaan de dijk of op grotere afstand van de dijk komt ook veel voor. Het woonhuis, bijvoorbeeld bij een T-huis boerderij, is niet altijd naar de weg georiënteerd. De oudere boerderijen (hallenhuis en T-huisboerderij) komen nog veel voor in dit gebied.

Het beleid in buitengebied (rivierengebied) is dat Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en bijgebouwen, de karakteristieken van het desbetreffende boerderijtype te worden behouden en waar mogelijk versterkt. Op pagina 33 van de welstandsnota zijn criteria ten aanzien van situering, vormgeving en detaillering opgenomen waar bij verbouwing moet worden voldaan.

Conclusie

Onderliggend initiatief betreft transformatie/verbouw van bestaande opstallen. Bij de specifieke uitwerking van het architectonische plan wordt rekening gehouden met de geldende criteria uit de welstandsnota.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het plangebied kent een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

In onderliggend geval is geen sprake van bodemingrepen met een diepte van 50 cm over een oppervlakte van 5.000 m². Daarom hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan een (dubbel)bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking, ontwikkeling en/of het herstel van cultuurhistorische waarden. In dit geval de waarden in de IJsseldelta – Zuid.



Het landschap van de IJsseldelta-Zuid is met haar karakteristieke verkaveling, dijken, huiskavels op terpen en erfbeplantingen cultuurhistorisch waardevol. Langs de diverse dijken in het gebied zijn kolken waarneembaar. Het ensemble van dit agrarisch landschap met haar invloeden van rivier en oorspronkelijke Zuiderzee is cultuurhistorisch waardevol. In de Structuurvisie is opgenomen dat dit zo moet blijven.

De Zwartendijk is een landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur van belang op het niveau van de stad. Het vormt een belangrijk onderdeel van de historische dijklinten die de omgeving van Kampen hebben gevormd. De Zwartendijk is door de opgaande beplanting al van ver zichtbaar als verdicht groen lint in het open landschap. De eenheid van dijk, bermsloten, opgaande beplanting, kolken en boerderijen op terpen is een herkenbaar onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap om Kampen, het landschap van de IJsseldelta. De Zwartendijk heeft nog steeds een uitgesproken agrarisch karakter; het gebied kent hoofdzakelijk een agrarisch grondgebruik (melkvee) en de bebouwing bestaat grotendeels uit compacte agrarische erven, verdichting met andere bebouwing heeft nauwelijks plaatsgevonden.

Onderliggend initiatief voorziet in transformatie van bestaande (voormalige agrarische) opstallen. Er wordt geen grootschalige nieuwe bebouwing opgericht die afbreuk kan doen aan de landschappelijke kwaliteiten. Bestaande landschappelijke (laan) structuren blijven intact en worden versterkt. In het inrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld, wordt hier invulling aan gegeven.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderliggend initiatief. Landschappelijke waarden worden op basis van onderliggend initiatief versterkt.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of



gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 2).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming worden getrokken:

- De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Rijntakken en Veluwerandmeren beiden op een afstand van ongeveer 2 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstanden worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, met uitzondering van stikstofdepositie, uitgesloten.
- Effecten van stikstofdepositie zijn gemodelleerd middels een AERIUS-berekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Uit deze berekeningen blijkt dat de uitvoering van het plan niet leidt tot een toename in stikstofdepositie ($>0,00$ mol N/ha/jr) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof zijn dan ook uitgesloten.
- Het plangebied ligt buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de afstand tot het NNN bedraagt ongeveer 400 meter. De provinciale regels van Overijssel over het NNN gelden alleen voor gronden binnen het NNN. Het plan heeft geen effecten op het NNN.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies ten aanzien van soortenbescherming worden getrokken:

- In het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing. Ook zijn er prooiresten gevonden die duiden op aanwezigheid van gewone grootoorvleermuizen.
- Op basis van aangetroffen sporen maakt ook steenmarter gebruik van de bebouwing.
- In het plangebied zijn jaarrond beschermde nesten van boerenwaluw aangetroffen, er zijn meerdere nestkommen aanwezig. Ook is aanwezigheid van broedende huismus, spreeuw en zwarte roodstaart mogelijk in de bebouwing.
- Verder zijn diverse algemene vogelsoorten zoals witte kwikstaart, merel en roodborst broedend te verwachten binnen het plangebied.



- Het plangebied bevat daarnaast ook leefgebied voor enkele zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling (zoals huisspitsmuis en gewone pad).
- Er zijn geen beschermde planten, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen in het plangebied.

Vleermuizen

Ten behoeve van de potentiële aanwezigheid van vleermuizen is vervolgonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is aangetoond dat het plan geen negatieve effecten heeft op verblijfplaatsen of foerageergebieden van vleermuizen. Met de aanplant van laanbeplanting en extra erfbeplanting waaronder fruitbomen zal het erf naar verwachting geschikter worden als foerageergebied.

Steenmarter

Ten behoeve van de potentiële aanwezigheid van de steenmarter is vervolgonderzoek uitgevoerd. Met de voorgenomen sloop en verbouwing van de schuren gaat een vaste verblijfplaats van steenmarter verloren. Voor schade aan een dergelijke verblijfplaats is een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

Als onderdeel van de ontheffing dient een activiteitenplan te worden opgesteld waarin onder andere een zorgvuldige werkwijze wordt gemotiveerd. De sloop van de schuur met verblijfplaats van steenmarter dient zoveel mogelijk uitgevoerd van augustus tot en met februari. Dat is buiten de voortplantingsperiode van steenmarter (en buiten de belangrijkste broedperiode van vogels). Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient de schuur te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van dieren. Om het verlies van de verblijfplaats van steenmarter op te vangen kan een nieuw marterverblijf worden aangebracht.

Egel

Ten behoeve van de potentiële aanwezigheid van de egel is vervolgonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn egels waargenomen. Er wordt aangeraden om voor de egel mee te liften met de ontheffing voor steenmarter. Door de egel mee te nemen in de ontheffingsaanvraag kunnen enkele maatregelen worden opgenomen en geborgd ter voorkoming van schade.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek is het plan op basis van het aspect 'gebiedsbescherming' uitvoerbaar. Ten aanzien van vleermuizen is aangetoond dat er geen verblijfplaatsen of foerageergebieden worden verstoord. Ten aanzien van de steenmarter dient ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. De sloop van de schuren mag niet eerder plaatsvinden dan dat deze ontheffing is verleend. Aangeraden wordt om ook voor de egel ontheffing aan te vragen, gelijktijdig met de steenmarter. Indien deze ontheffingen zijn verleend is het plan, met in achtneming van de voorwaarden uit het ecologische onderzoek, op basis van het aspect 'soortenbescherming' uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere



normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Op de locatie hebben in het verleden diverse bodem- en asbestonderzoeken plaatsgevonden¹ en ². Tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2010 is gebleken dat de bovengrond plaatselijk matige tot sterke bijmengingen met puin bevat. Onder het asfaltverharde pad aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie is een puinfundatie of puinhoudende grond aanwezig. Tevens is in de bovengrond tussen de twee schuren puinhoudende grond aangetroffen. Op het overig gedeelte van het terrein zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen in de grond. Ter plaatse van een boring die onder het betonpad is geplaatst is een stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. Het stuk asbestverdacht materiaal is geanalyseerd, het stukje bleek geen asbest te bevatten. In de rapportage is aangegeven dat op de locatie asbestvrij puin is toegepast onder de verhardingen. Echter is onbekend op basis waarvan aangenomen wordt dat het puin asbestvrij is. De grond op de locatie is niet onderzocht op asbest.

De schuren die op de locatie staan zijn onderzocht op asbesthoudende materialen. Het dak van de middelste twee schuren blijkt uit asbesthoudende platen te bestaan. Aan de westkant van deze schuur is de grond onverhard. Het is onbekend of de schuren voorzien zijn van een dakgoot of dat deze op het onverharde maaiveld afwateren.

Tijdens het verkennend en nader onderzoek is op het perceel ten noorden van de huidige onderzoekslocatie een verontreiniging met PAK in de bovengrond aangetoond. De verontreiniging met PAK is afgeperkt en komt niet op de onderzoekslocatie voor.

In het kader van onderliggend initiatief heeft naar aanleiding van de eerder uitgevoerde onderzoeken een verkend asbestonderzoek naar asbest in de bodem plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek naar asbest is na te gaan of de locatie verdacht is voor het voorkomen van een asbestverontreiniging in de bodem.

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de grond op de locatie Zwartendijk 8 in Kampen verdacht is voor een verontreiniging met asbest. Op basis van deze bevindingen heeft nader asbest onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dat onderzoek zijn als bijlage 4 opgenomen.

Uit het nadere onderzoek blijkt dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het voorziene gebruik van de locatie is op basis van de onderzoeksresultaten mogelijk. Indien op de locatie graafwerkzaamheden plaatsvinden in het pad aan de voorzijde van het huis dient men er rekening mee te houden dat plaatselijk nesten met asbesthoudend materiaal aanwezig kunnen zijn.

¹ Asbestinventarisatie Zwartendijk 8 te Kampen, Asbestinspect, -, d.d. 11 december 2018

² Historisch en verkennend en nader onderzoek volgens NVN 5725 en NEN 5740 Zwartendijk 8, Slaper en Buitendijksweg te Kampen, Atkb, 20100198/rap01, d.d. 18 maart 2010



Conclusie

OP basis van uitgevoerd bodemonderzoek zijn geen belemmeringen voor het wijzigen van het bestemmingsplan om het voorziene plan te realiseren.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Onderliggend plan maakt een woonfunctie mogelijk. Dit gebruik dient als geluidgevoelig te worden aangemerkt. In voorliggende situatie is sprake van een nieuwe geluidgevoelig bestemming binnen de geluidszone van een bestaande weg. In dat geval is een voorkeursgrenswaarde van toepassing van 48 dB. Wanneer de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd, bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Voor woningen buiten de bebouwde kom bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB ten gevolge van het wegverkeer.

De locatie van de functiewijziging is gelegen binnen de geluidszone van een bestaande spoorweg. In voorliggende situatie betreft het de Hanzelijn die vanaf december 2012 in gebruik is genomen. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een bestaande spoorweg geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Onder voorwaarden is een maximale ontheffingswaarde mogelijk tot 68 dB.

In het kader van onderliggend initiatief heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar het binnenniveau en de effecten op basis van wegverkeerslawai en spoorweglawai. De resultaten zijn als bijlage 5 opgenomen.

Resultaten

Ten gevolge van het railverkeer op de Hanzelijn is een maximale geluidsbelasting berekend van 58 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt met maximaal 3 dB overschreden aan de randen van het bouwvlak. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt in voorliggende situatie niet overschreden. Het is een reële optie om voor de locatie een hogere grenswaarde aan te vragen. Daarbij dient voldaan te worden aan het geluidsbeleid van de gemeente Kampen en de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.



Ten gevolge van de Zwartendijk is een maximale geluidsbelasting berekend van 45 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het geluid ten gevolge van het wegverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar indien een hogere grenswaardeprocedure wordt doorlopen ten behoeve van het geluidniveau van de Hanzelijn. Deze procedure dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te worden doorlopen. Daarbij dient voldaan te worden aan het geluidsbeleid van de gemeente Kampen en de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.6 Water

Beleidskader

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschepd voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De



beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurlvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017.



Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 6). Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap niet van belang. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als:



‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.’

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van 8 appartementen en een bedrijfswoning. Dit is een gevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Woningen hebben vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen invloed op onderliggend initiatief. Andersom geldt hetzelfde.

Op circa 200 meter van het plangebied is een erf met de bestemming ‘Gemengd - 3’ aanwezig. Deze bestemming maakt geen activiteiten mogelijk die vanuit het oogpunt van milieuzonering negatief van invloed zijn op het voorziene plan. Andersom geldt dat ook.

Conclusie

Omliggende functies hebben vanuit het oogpunt van milieuzonering geen negatieve invloed op het initiatief. Andersom geldt dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

‘Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd ‘basisbeschermingsniveau’ voor externe veiligheid.’

Analyse

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van deze risicokaart is inzichtelijk of en welke risicobronnen zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Voor onderliggende locatie geldt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicobronnen. Daarbij geldt ten aanzien van het aspect water dat het plangebied binnen de primaire waterkering bevindt.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ‘externe veiligheid’ uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft het realiseren van 1 bedrijfswoning en 8 appartementen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Kampen gebruik gemaakt van het paraplubestemmingsplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik moet zijn verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen gemeente Kampen (2019)'.

Analyse

Ten aanzien van onderliggend initiatief geldt dat uiteindelijk wordt voorzien in 8 appartementen en 2 bedrijfswoningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormennota dient aan de volgende parkeeropgave te worden voldaan:

- | | |
|---|------------------|
| - 2 bedrijfswoningen, buitengebied | 2 x 2,4 pp = 4,8 |
| - 8 appartementen (aanleunwoning/service), buitengebied | 8 x 1,2 pp = 9,6 |

Totaal: 14,4, afgerond 15

De parkeeropgave wordt op eigen terrein opgelost. Hier voorziet het inrichtingsplan in.



Conclusie

Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernomennota en is zodoende op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan (transformatie van panden ten behoeve van 8 appartementen en een extra bedrijfswoning) slechts sprake van een zeer beperkte stedelijke ontwikkeling.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging het gebruik van de opstallen en gronden, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee



geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.12 Conclusie

Het plan is aan ruimtelijke en milieukundige aspecten getoetst. Daaruit blijkt dat het plan ruimtelijk en milieukundig uitvoerbaar is, mits een procedure hogere grenswaarde ten aanzien van het aspect akoestiek doorlopen wordt.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid 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 ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. In het kader van het plan is een businesscase opgesteld waarin alle kosten en opbrengsten met betrekking tot het plan zijn onderbouwd. In het kader van dit plan is aan de initiatiefnemer door de provincie Overijssel een subsidie verstrekt in het kader van de regeling 'Stimuleren wooninitiatieven'. Tevens is door de gemeente Kampen een bijdrage uit het innovatiebudget vertrekt. Deze middelen worden ingezet voor de realisatie van het plan en dienen verantwoord te worden.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het wijzigingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen. Verder wordt verwezen naar het moederplan Assendorp waar dit wijzigingsplan op gebaseerd is.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:



- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven..

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. grondgebonden agrarisch gebruik. Het betreft de gronden rondom het erf waar zich onder andere een boomgaard bevindt. Hier mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 4. Gemengd-3

Deze bestemming rust op het bebouwde gedeelte van het plangebied. De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een zorgboerderij, wonen in een woongemeenschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongemeenschap' en bedrijfswoningen. Binnen deze woongemeenschap mogen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd en twee bedrijfswoningen.

Artikel 3. Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.



Artikel 3. Waarde Archeologie-2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem. In de regels is een onderzoeksplicht opgenomen voor het uitvoeren van bodemkundige ingrepen.

Artikel 3. Waarde Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking, ontwikkeling en/of het herstel van cultuurhistorische waarden. Aan het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden zijn regels gekoppeld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.



Bijlagen



Bijlage 1. Quicksan ecologie



Bijlage 2. AERIUS-berekening



Bijlage 3. Verkennend asbestonderzoek



Bijlage 4. Nader asbestonderzoek



Bijlage 5. Akoetisch onderzoek



Bijlage 6. Watertoets

