

Ruimtelijke onderbouwing Oosterholtseweg 40 IJsselmuiden
Afwijken van het bestemmingsplan



Datum: 30 mei 2022

Ruimtelijke onderbouwing Oosterholtseweg 40 IJsselmuiden Afwijken van het bestemmingsplan

Opdrachtgever Spijkerboer Bouwadvies
Hogehuisstraat 3, 8271 BR
IJsselmuiden

Project Ruimtelijke onderbouwing

Projectlocatie Oosterholtseweg 40 te IJsselmuiden

Auteur

Bijdrage

Projectnummer 524-2101

Versie 1.8



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

Niets uit dit stuk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Omgeving Manager (handelsnaam van Foppen Advies), noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	HET PLAN	7
2.1	PLANMOTIVATIE	7
2.2	OMSCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.3	GEBOUW GEWIJZIGDE SITUATIE JONGVEESTAL	9
2.4	WAGENSCHUUR	13
2.5	HUDIGE SITUATIE JONGVEESTAL	14
3	WETTELIJK KADER	17
3.1	BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2014	17
3.2	PARAPLUPLAN.....	18
3.3	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT	19
3.4	OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE OVERIJSSSEL	19
3.5	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO).....	20
3.6	WET NATUURBESCHERMING.....	20
4	BELEIDSKADERS.....	22
4.1	VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN	22
4.2	WELSTANDSNOTA GEMEENTE KAMPEN	22
4.3	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR)	23
4.4	OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL BEKEN KLEUR	23
4.5	STRUCTUURVISIE GEMEENTE KAMPEN	23
4.6	WOONVISIE.....	23
5	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
5.1	RAPPORT WELSTANDS-/MONUMENTENCOMMISSIE HET OVERSTICHT.....	24
5.2	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	25
5.3	DUURZAAMHEID EN LEVENSLOOPBESTENDIGHEID	26
5.4	RETROPERSPECTIEVE ASPECTEN IN HET PLANGEBIED	26
6	MILIEUKWALITEIT LEEFOMGEVING	28
6.1	HANDREIKING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	28
6.2	MILIEULUCHTKWALITEIT	29
6.3	BODEM.....	29
6.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
6.5	VERKEERSLAWAAL.....	30
6.6	GEUR	30
6.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	31
7	EFFECTEN WONING OP NATUUR EN DE WERK- EN LEEFOMGEVING.....	32
7.1	ALGEMEEN	32
7.2	OMGEKEERDE WERKING	32
7.3	VERKEER EN PARKEREN.....	32
7.4	NATUURTOETS: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	33
7.5	WATERHUISHOUDING EN WATERTOETS	33
7.6	OVERSTROMINGSRISICOPARAGRAAF	34
8	PROCEDURE/UITVOERBAARHEID.....	37

8.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	37
8.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
9	CONCLUSIE.....	38
10	BIJLAGENOVERZICHT	39

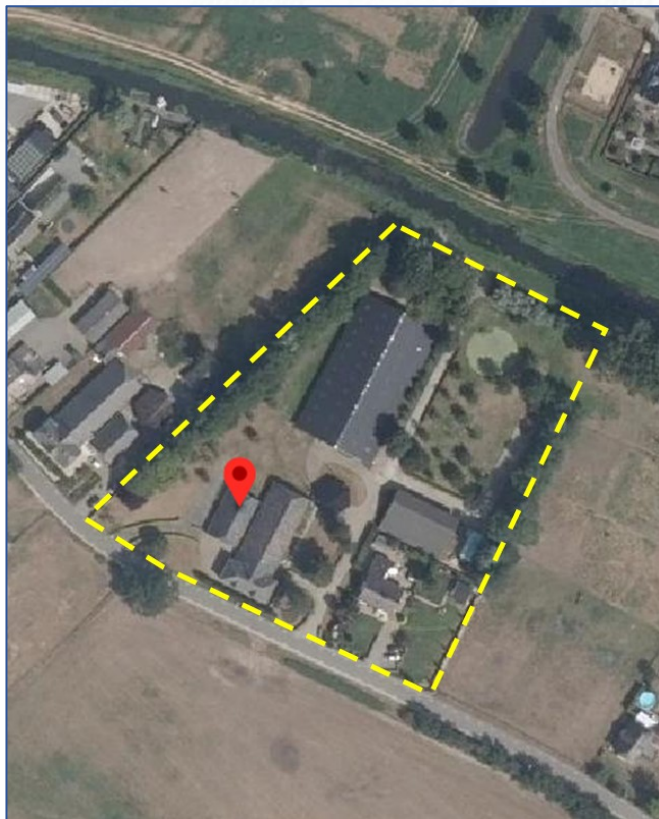
1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een tweede woning te realiseren op de locatie Oosterholtseweg 40 te IJsselmuiden. Initiatiefnemer heeft de wens om deze in de naastgelegen jongveestal te realiseren. In het bestemmingsplan is het ensemble van de T-boerderij, de naastgelegen jongveestal en de hooiberg aangeduid als 'karakteristiek'. De jongveestal en de T-boerderij liggen in het bouwvlak.

Deze activiteit is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan mag er binnen het bouwvlak maar één woning worden gebouwd. Om die reden kan de gewenste tweede woning alleen gerealiseerd worden, nadat een omgevingsvergunning is verleend voor afwijken van het bestemmingsplan.

Om te beoordelen of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing te worden bijgevoegd. Initiatiefnemer heeft hiervoor opdracht gegeven aan Omgeving manager. In dit rapport zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven. Het rapport kan als ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag worden gevoegd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Eerder zijn door initiatiefnemer reeds een aantal stappen gezet om te komen tot een ruimtelijke onderbouwing. Zo is er op aanwijzen van de gemeente (bijlage 3) een erfinrichtingsplan opgesteld.

In figuur 1 is de huidige situatie van het perceel weergegeven.



Figuur 1: Situering perceel Oosterholtseweg 40 te IJsselmuiden

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. In hoofdstuk 3 is het wettelijk kader uiteengezet waarna in hoofdstuk 4 de relevante beleidskaders worden beschreven. Verder worden in hoofdstuk 5 de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 6 de beoordeling weergegeven van de milieukwaliteit van de leefomgeving. Vervolgens worden in hoofdstuk 7 de mogelijke gevolgen van het plan voor de omgeving weergegeven. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 staat de conclusie. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 een overzicht gegeven van de bijlagen die onderdeel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Het plan

2.1 Planmotivatie

Het perceel aan Oosterholtseweg 40 is een voormalig agrarisch erf, waarbij de voormalige stallen en een kapschuur nog aanwezig zijn. Het erf heeft een woonbestemming, waarbij binnen het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Het voornemen is om in de voormalige jongveestal een tweede woning te realiseren. Verder is het plan om een eerder gesloopte wagenschuur te herbouwen overeenkomstig de oorspronkelijke vormgeving. In figuur 2 is de locatie van de voormalige jongveestal weergegeven.

In bijlage 6 is een presentatie van het plan weergegeven met daarin ook de aandachtspunten benoemd die relevant zijn voor inpassing van het plan. Deze presentatie is destijds gepresenteerd door de initiatiefnemer en de ervenconsulent van Het Oversticht aan wethouder Holtland.

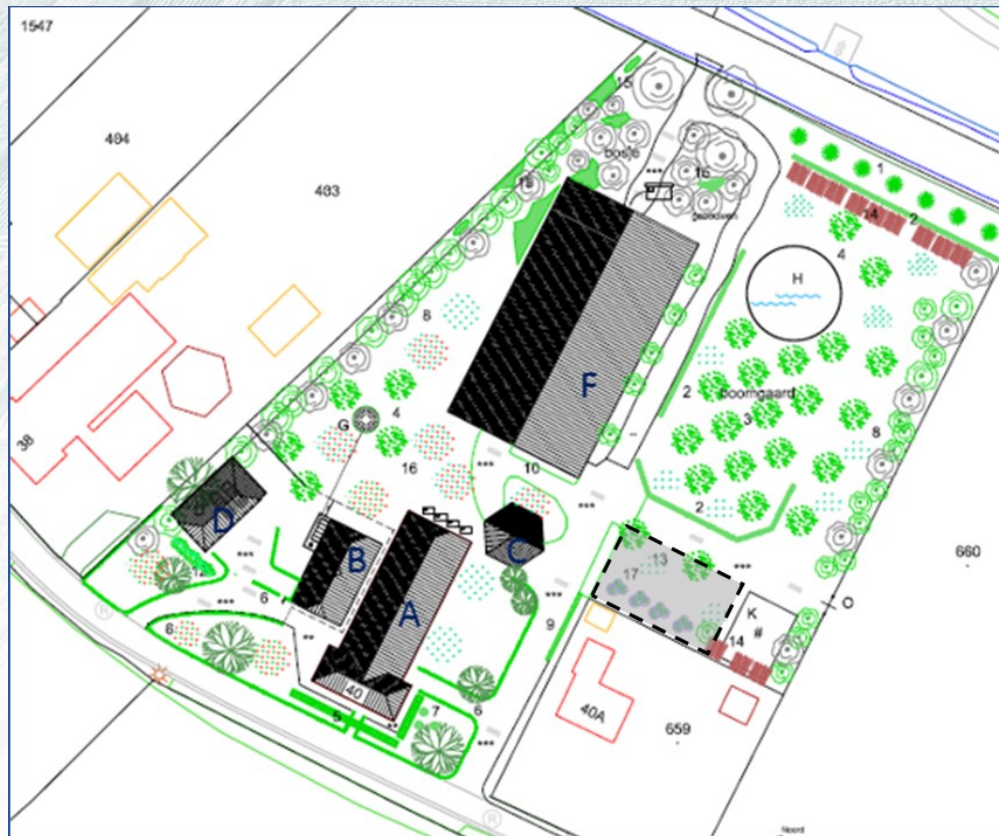


Figuur 2: Huidige situatie van het erf

2.2 Omschrijving van het plan

Voor het realiseren van de tweede woning moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het hoofdgebouw en de jongveestal hebben de aanduiding 'karakteristiek'. Om die reden zal veel aandacht nodig zijn voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. In figuur 3 is de situatietekening weergegeven van het perceel, zodra de tweede woning is gebouwd. De situatietekening is ook toegevoegd als bijlage 1 in deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebouw 'B' in figuur 3 wordt omgebouwd van jongveestal tot tweede woning. In figuur 3 is ook weergegeven waar de te herbouwen wagenschuur gerealiseerd wordt, dat is gebouw 'D'. De kapschuur die op de luchtfoto in figuur 2 nog te zien is, zal worden gesloopt, omdat dit als voorwaarde wordt gesteld aan het afwijken van het bestemmingsplan. Daarom is deze als contour aangegeven in figuur 3.



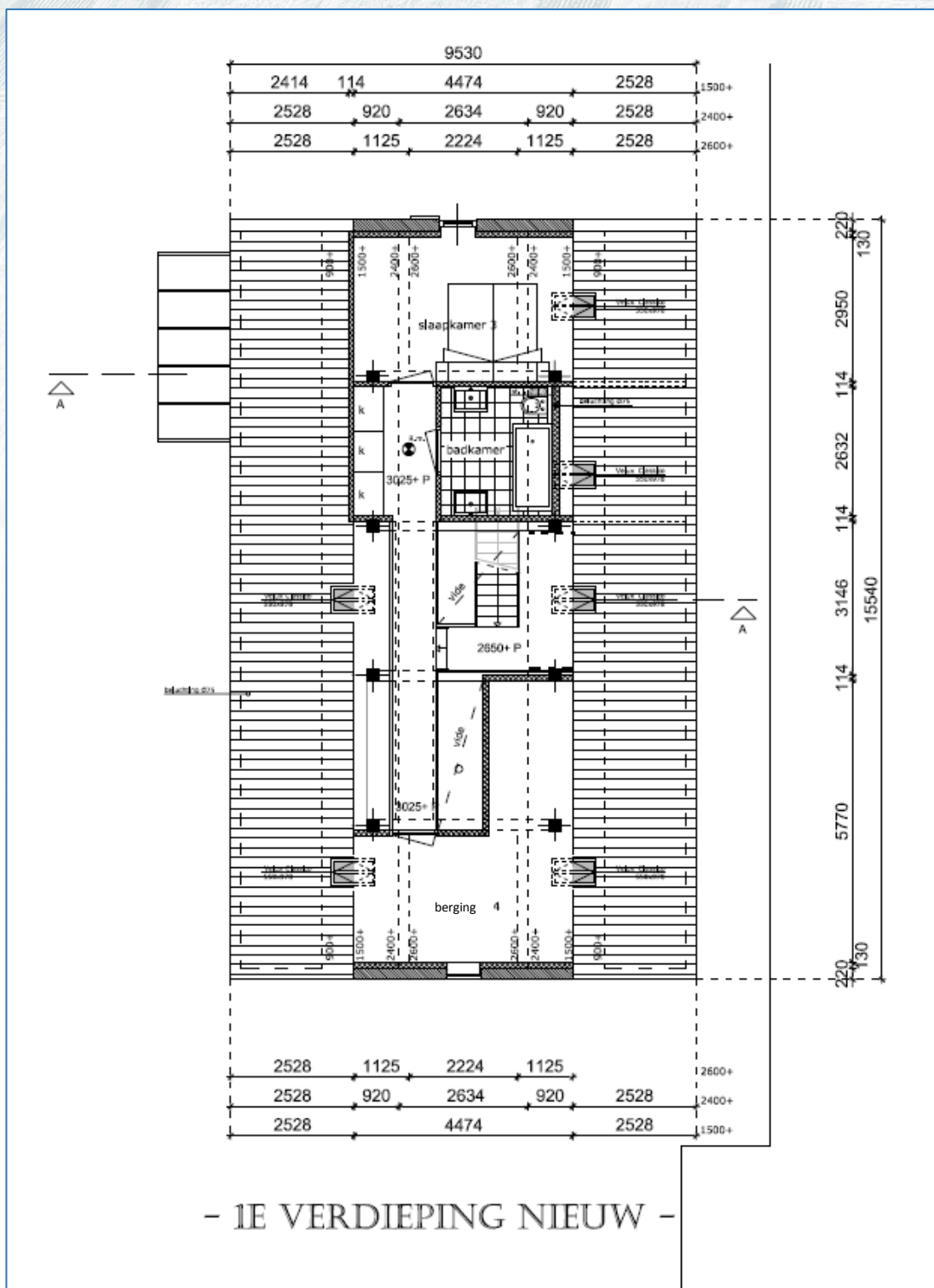
Figuur 3: Situatietekening perceel in de nieuwe situatie



Figuur 4: Legenda van de situatietekening in figuur 3

2.3.2 Eerste verdieping

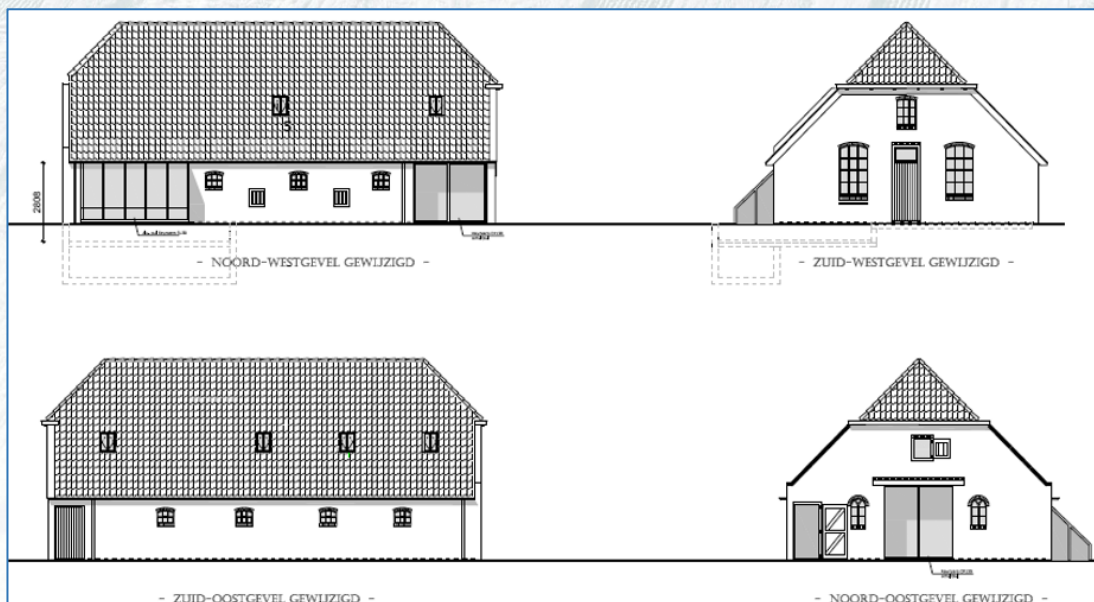
De eerste verdieping komt te bestaan uit een slaapkamer, een badkamer en een berging. In figuur 6 is een tekening weergegeven van de eerste verdieping.



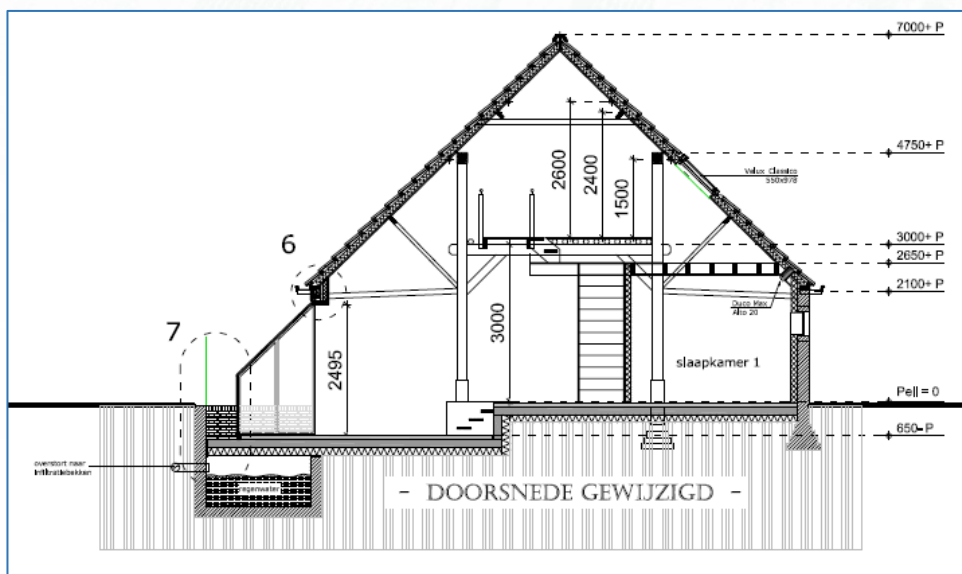
Figuur 6: Eerste verdieping nieuw

2.3.4 Tekening gebouw gewijzigde situatie en doorsnede

In figuur 8 en 9 is te zien hoe de jongveerstal eruit komt te zien in de gewijzigde situatie.



Figuur 8: Gewijzigde buitenkant jongveestal



Figuur 9: Gewijzigde doorsnede jongveestal

2.3.5 Gebruik materialen

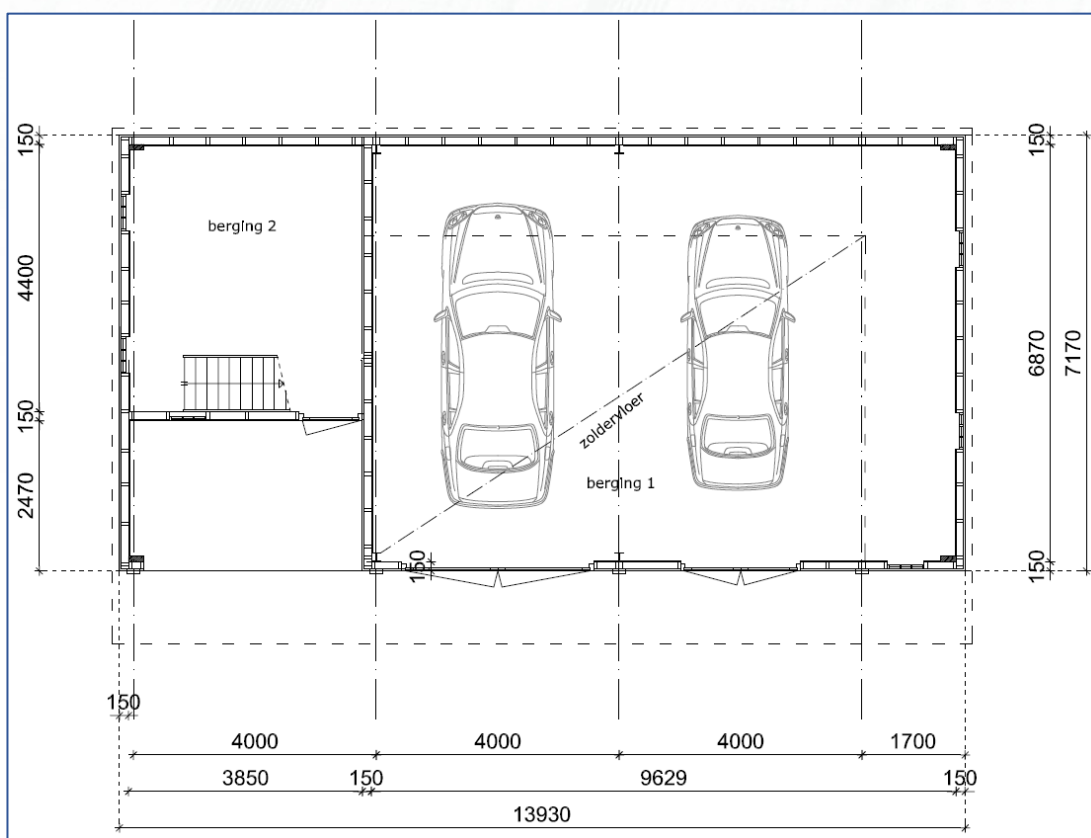
In figuur 10 zijn de voor de woning toe te passen bouwmaterialen weergegeven

Kleur en materiaalstaat		
Gevels:	Baksteen herstelwerk	Als bestaand
Voegwerk:	Kalkmortel	Als bestaand
Kozijnen:	Hout	Crème wit (als bestaand)
Draaiende delen:	Hout	Basaltgrijs (als bestaand)
Glaspuien:	Aluminium Reynaers o.g.	Basaltgrijs
Raamdorpels:	Baksteen	Als bestaand
Boel en gootplank:	Hout	Crème wit (als bestaand)
Dakgoot:	Zink in hout	Als bestaand
Hwa's	Zink rond	Natuurlijk grijs
Dakramen:	Velux Classico	Antraciet
Dakbedekking:	Gebakken pan (als best.)	gesmoord (als bestaand)

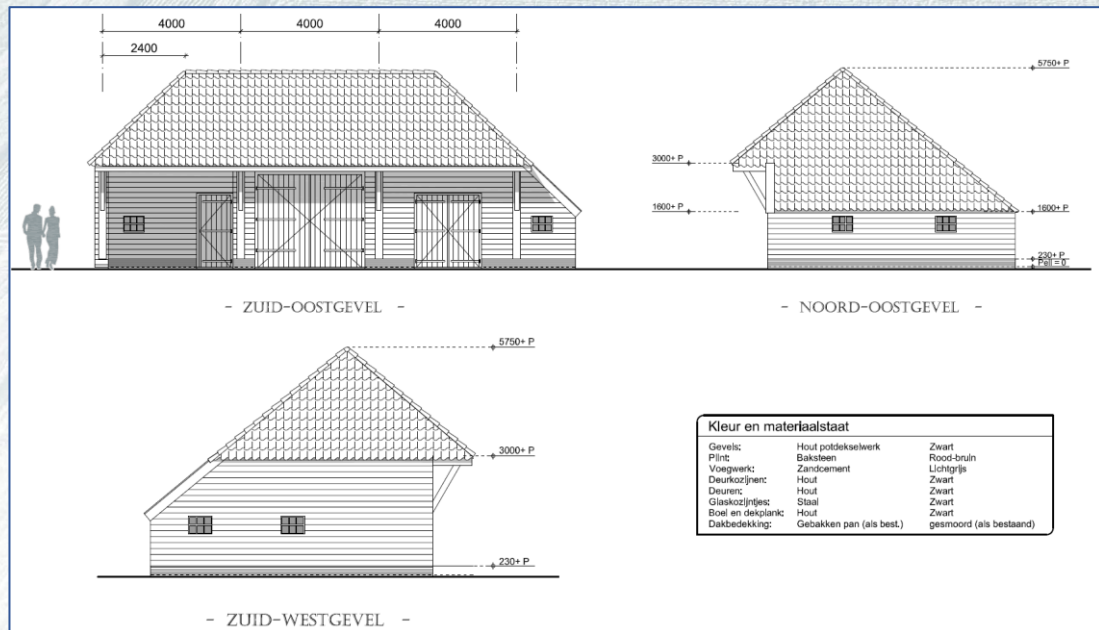
Figuur 10: Gebruik materialen gewijzigde situatie

2.4 Wagenschuur

De wagenschuur wordt opnieuw gebouwd en zal dienen als overdekte parkeerplek voor auto's. In figuur 11 is de plattegrondtekening weergegeven en in figuur 12 de gevelaanzichten.



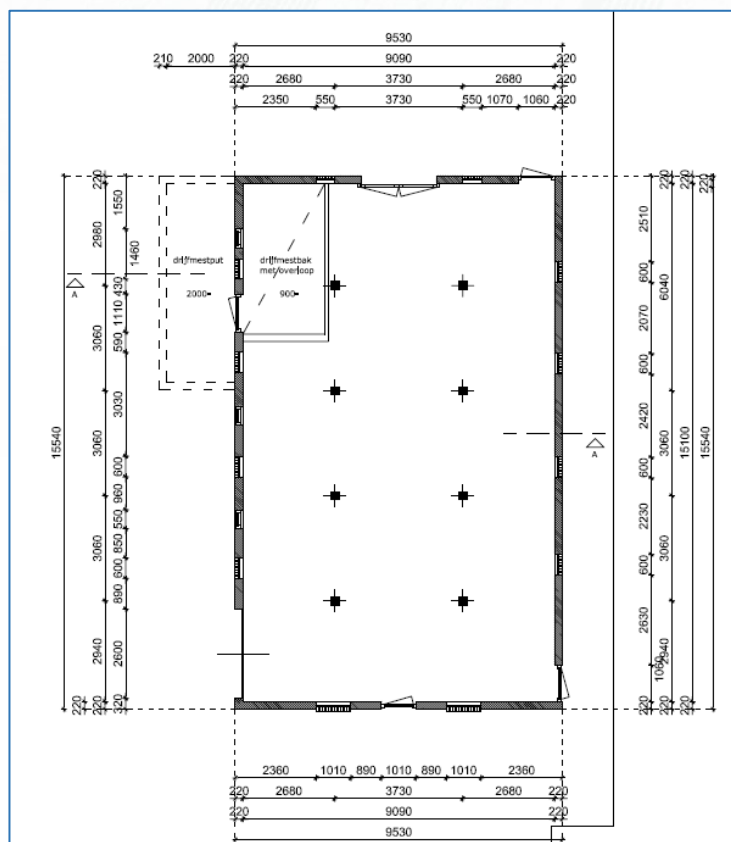
Figuur 11: Indeling wagenschuur



Figuur 12: Gevelaanzichten wagenshuur

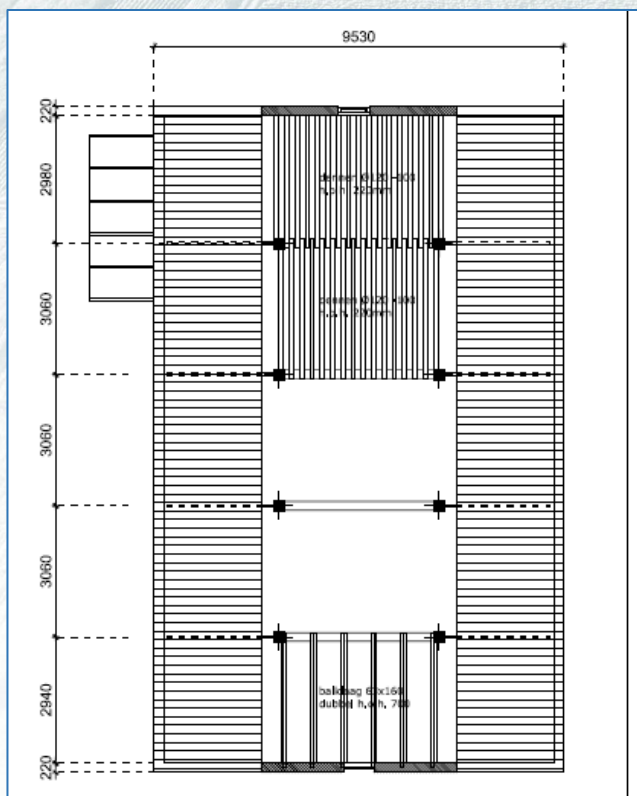
2.5 Huidige situatie jongveestal

De luchtfoto in figuur 1 is representatief voor de bestaande situatie. In figuur 13 is een tekening weergegeven van de begane grond in zijn bestaande situatie.



Figuur 13: Begane grond bestaande situatie

In figuur 14 is de bestaande situatie weergegeven van de eerste verdieping.

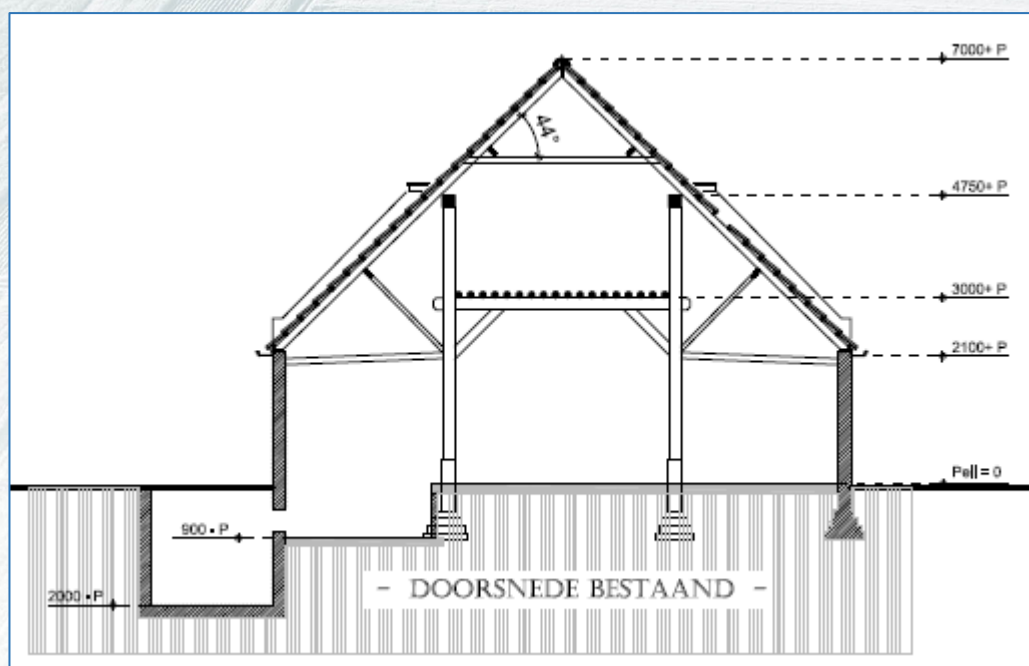


Figuur 14: Eerste verdieping bestaande situatie

In figuur 15 is de bestaande situatie weergegeven van de jongveestal. In figuur 16 is de doorsnede van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 15: Bestaande situatie jongveestal



Figuur 16: Doorsnede bestaande situatie

3 Wettelijk kader

3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2014

3.1.1 Algemeen

Het perceel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' dat op 6 maart 2014 is vastgesteld. Het terreindeel waar de woning op gerealiseerd wordt, heeft de bestemming 'Wonen – 2'. Het perceel heeft een woonbestemming, waarbij binnen het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Dit staat in artikel 26, lid 2, sub 1 onder b van het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Het plan voor het realiseren van een tweede woning past hierdoor niet bij recht in het bestemmingsplan.

Artikel 26, lid 6, sub a onder 3 biedt de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking een tweede wooneenheid mogelijk te maken op voorwaarde dat deze wordt gerealiseerd in een karakteristieke woning van ten minste 1.000 m³. Doordat de woning wordt gerealiseerd in de voormalige jongveestal kan deze niet worden gerealiseerd door middel van een binnenplanse afwijking.

De woning en de voormalige jongveestal zijn aangeduid als 'karakteristiek'. In artikel 26.2.3 is bepaald dat bij deze aanduiding het bestaande gevelbeeld zoals die bestond op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan, gehandhaafd dient te worden.

3.1.2 Archeologische waarde

Op het perceel rust de dubbelbestemming archeologie 1.

In artikel 29.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 staat:

*"De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een hoge verwachtingswaarde) in de bodem."*

In artikel 29.2.1 zijn de algemene bouwregels vastgesteld:

"Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 2500 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;"*

Er worden geen bodemingrepen dieper dan 50 cm verricht en de oppervlakte van het plan is niet groter dan 2.500 m². Er hoeft geen rapport te worden overgelegd op basis van een archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek.

3.1.3 Cultuurhistorische waarde

Op het perceel rust de dubbelbestemming cultuurhistorie.

In artikel 33.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 is de bestemmingsomschrijving beschreven:

“De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.”

Op grond van artikel 33.2 kunnen er nadere eisen worden gesteld:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 33.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ten behoeve van de bescherming van de aanwezige ervenstructuur.”

De welstands-/monumentencommissie Het Oversticht heeft op 13 augustus 2020 een advies uitgebracht over de woning. In paragraaf 5.1 wordt dit advies uitvoerig besproken.

3.1.4 Landschappelijke waarden

Op het perceel rust de dubbelbestemming landschap.

In het artikel 34.1 van het Buitengebied 2014 is de bestemmingsomschrijving beschreven:

“De voor ‘Waarde - Landschap’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in:

- a. *de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:*
 1. *de grote mate van openheid en de bijbehorende randen;*
 2. *de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;*
 3. *het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;*
 4. *de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;*
- b. *de waarden van de Zwartendijk, Schansdijk, Venedijk, Hogeweg en Spijkerboersweg:*
 1. *de historische, besloten en kleinschalige kronkelende dijken met karakteristiek profiel (bestaand uit een flauw talud en de boomstructuur op de dijk) en het agrarische karakter;*
 2. *het reliëf in de vorm van huisterpen;*
 3. *de kolken;*
 4. *de kenmerkende verkavelingspatronen.*
- c. *de laan-, paden- en groenstructuren van de voormalige havezate Buckhorst en de landgoederen Wittenstein en Meerzicht.”*

3.2 Parapluplan

Het bestemmingsplan Parkeren (parapluplan) is vastgesteld op 28 maart 2019. Het parapluplan regelt het toetsingskader voor parkeren. Uitgangspunt is dat een vergunning alleen kan worden afgegeven bij voldoende parkeergelegenheid. Op grond van artikel 4.1 van het Parapluplan wordt aangegeven dat het bouwen van een gebouw slechts is toegestaan, als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Verder staat er in artikel 2.1 lid 1 sub c dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 staat dat een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. In overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In voorgenoemd geval is er sprake van een situatie zoals genoemd onder 3. Om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, moet door middel van een ruimtelijke onderbouwing aantoonbaar gemaakt moeten worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wabo is hierbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

3.4 Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een beleidsinstrument dat haar basis vindt in de Omgevingsvisie (vastgesteld op 1 oktober 2009) opgesteld door de provincie Overijssel. Middels KGO wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Overijssel.

In artikel 2.1.6, eerste lid van de Omgevingsverordening provincie Overijssel wordt de KGO ook vertaald. Zo is omschreven dat:

“Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische 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.”

Het project is niet grootschalig van aard en er is geen sprake van een uitbreiding. Hierdoor is het plan niet in strijd met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinspanning). Indien de ontwikkelingen grootschalig zijn en er een bestemmingsplanherziening nodig is dient er naast de basisinspanning ook geïnvesteerd te worden in de groene omgeving.

Omdat voor dit project geen bestemmingsplanherziening nodig is volstaat het in dit geval om te voldoen aan de basisinspanning.

Voor het overige zijn er geen bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op deze ruimtelijke onderbouwing.

3.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het plan waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet, is niet in strijd met in het Barro gestelde voorwaarden aan een ruimtelijke ontwikkeling.

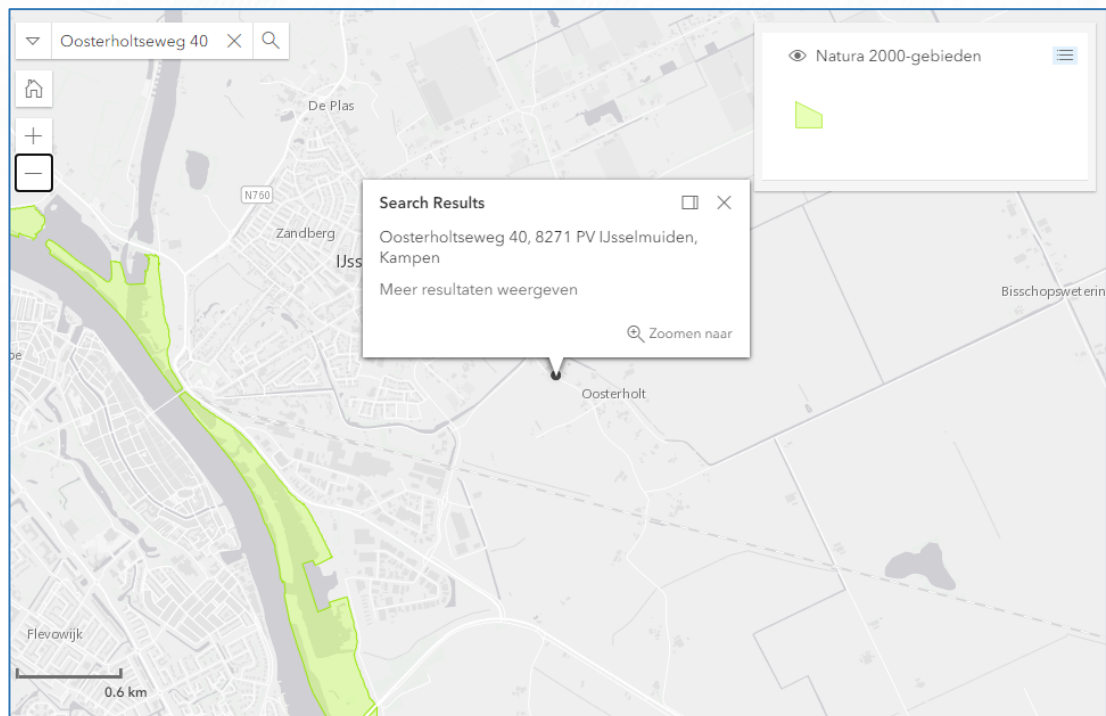
3.6 Wet natuurbescherming

3.6.1 Gebiedsbescherming (Natura 2000)

In artikel 2.7 lid 2 van de wet Natuurbescherming (hierna: Wnb) staat:

“Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.”

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied ‘de Rijntakken’. Het gebied is gelegen op meer dan 1,8 km afstand van de planlocatie. Het plan heeft hierdoor geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied. In figuur 17 is de planlocatie ten opzichte van ‘de Rijntakken’ weergegeven.



Figuur 17: Planlocatie t.o.v. het gebied 'De Rijntakken'

3.6.2 Soortenbescherming (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en overige soorten)

In paragraaf 3.1 en 3.2 van de Wnb staan verboden beschreven voor het doden of vangen, of het verstoren van nesten van beschermende diersoorten die genoemd zijn in respectievelijk de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Verder worden in paragraaf 3.3 nog meer diersoorten genoemd waarvoor dit verbod geldt. In artikel 3.3, 3.8 en 3.10 van de Wnb zijn mogelijkheden opgenomen voor een ontheffing dan wel vrijstelling van de genoemde verboden. Daarom dient onderzocht te worden of er bepaalde diersoorten in de nabije omgeving van het plangebied zich bevinden. Wanneer dit het geval is dient er een ontheffing of vrijstelling aangevraagd te worden.

In februari 2021 is door onafhankelijk natuuradviesbureau Fopma NatuurAdvies een QuickScan uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in paragraaf 7.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4 Beleidskaders

4.1 Verkeersveiligheid en parkeren

In de Nota Parkeernormen gemeente Kampen (hierna: Nota) is het parkeerbeleid van de gemeente vastgelegd. Deze Nota is op 26 augustus 2020 in werking getreden. Bij de ontwikkeling van het plan moet het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

In bijlage 1 van de Nota worden de parkeernormen per functie weergegeven. De parkeernormen die van toepassing zijn op het project zijn de 'Parkeernormen woningen'. Deze parkeernorm per vrijstaande woning is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Parkeernormen m.b.t. het voorgenomen project

Functie	Eenheid	Norm (buitengebied)
Koop, vrijstaand	Per woning	2,4

4.2 Welstandsnota gemeente Kampen

In de welstandsnota gemeente Kampen is voor een aanvrager van een omgevingsvergunning beschreven aan welke criteria bouwwerken moeten voldoen. De welstandsnota is op 30 maart 2017 in werking getreden. Deze nota geldt alleen voor vergunningsplichtige bouwwerken zoals bepaald in de Wabo en Besluit omgevingsrecht. De nieuw te bouwen woning aan de Oosterholtseweg 40 valt daar ook onder.

IJsselmuiden-dorp valt onder welstandsniveau 2. De gebiedscriteria gaan hierbij uit van de kwaliteiten en karakteristieken van een bepaald type gebied. De criteria zijn vooral bedoeld voor middelgrote en grote (ver)bouwplannen, waarbij een goede aansluiting met de omgeving een voorwaarde is.

In de Welstandsnota Kampen van 30 maart 2017 staat het volgende beschreven:

" Het grootste deel van de woonhuizen is voornamelijk opgetrokken uit (licht)bruine en roodbruine baksteen met smalle lichte voeg en hier en daar wit gesausd pleisterwerk. De daken hebben meestal pannen, maar een enkele boerderij is nog met riet gedekt. Zowel het houtwerk als metselwerk is zorgvuldig gedetailleerd, staand verband, kruisverband, staand klezorenverband komt vaker voor dan halfsteensverband en versieringen in het metselwerk, zoals vlechtwerk, rollagen boven de ramen, sluitstenen, speklagen e.d. komt veel voor. De dakkapellen zijn vaak mee-ontworpen objecten, voordeuren zijn verschillende vormgegeven. Er zijn in IJsselmuiden-Dorp stijlelementen uit de Neorenaissance, de Art nouveau en de Amsterdamse School te vinden.

IJsselmuiden-Dorp wordt gekarakteriseerd door een heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur met verspringende rooijlijnen en open ruimtes tussen de bebouwing. Kenmerkend is een hoge architectonische kwaliteit en rijke detaillering van de vroegste bebouwing, met daartussen ook nog verschillende historische boerderijen. De verdichtingen die vanaf de jaren '30 hebben plaatsgevonden zijn divers en representatief voor een bepaalde bouwperiode. Deze bebouwing is vaak minder heterogeen, in grotere eenheden gebouwd, waarbij de grootschalige bebouwing het dorpse karakter en de oude structuren heeft aangetast.

De bebouwingskarakteristieken zoals omschreven, waaronder de bestaande verhoudingen van kleinschalige heterogene bebouwing, dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt. Nieuwbouw en verbouw kan het karakter van IJsselmuiden-Dorp versterken en eventueel herstellen, door deze qua schaal passend te maken en te werken met eenzelfde hoogwaardige (al dan niet eigentijdse) detaillering als de representatieve historische bebouwing. De herkenbaarheid van de verschillende linten (de drietand) dient te worden behouden.”

4.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. In deze structuurvisie staan geen bepalingen die relevant zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" en de Omgevingsverordening Overijssel zijn op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en vanaf 1 mei 2017 van kracht. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021 en Tussentijdse Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2021 vastgesteld, die gelden vanaf 1 februari 2022. In de Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur zijn ruimtelijke ambities vastgelegd. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan het realiseren van deze ambities wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gehanteerd. Het uitvoeringsmodel is nader beschreven in hoofdstuk 6 van de omgevingsvisie. Middels de stappen of, waar en hoe, kan aan de hand van het uitvoeringsmodel worden gekeken of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het kan worden uitgevoerd. Het plan is echter niet in strijd met ambities uit de omgevingsvisie.

4.5 Structuurvisie Gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft in de structuurvisie Kampen 2030, die is vastgesteld op 28 mei 2009, voor de lange termijn haar visie gegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling. Een belangrijk thema van de structuurvisie is het zoeken naar een evenwicht tussen de behoefte aan nieuwe stedelijke functies en het behouden van bestaande landschappelijke kwaliteiten zoals het open polderlandschap en het stedelijk groen. Daarbij is gekozen voor een insteek, waarbij niet ongebreideld wordt uitgebreid of ingebreed, maar zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap en stad.

4.6 Woonvisie

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Kampen de visie Bouwsteen Wonen vastgelegd. Deze visie geeft aan hoe de gemeente haar woningbouwopgave wil realiseren teneinde te voorzien in de woonbehoefte. Gelet op de woningbehoefte die er is, is het realiseren van één extra woning in ieder geval niet in strijd met de visie Bouwsteen Wonen.

5 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

5.1 Rapport welstands-/monumentencommissie Het Oversticht

De welstands-/monumentencommissie Het Oversticht heeft op 13 augustus 2020 een advies uitgebracht over de woning. Dit advies is als bijlage 2 toegevoegd aan dit rapport. Uit het advies blijkt dat ze akkoord zijn met de planvormgeving, maar ze hebben wel een aantal opmerkingen geplaatst. Aan de hand van die opmerkingen, is het plan aangepast.

Het bijgebouw is in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek', vanwege de cultuurhistorische waarden. Om die reden is het advies Oversticht gedaan vanuit het oogpunt van welstand en de cultuurhistorie. Het plan behelst de verbouw van een historische, karakteristieke schuur (bij een historische, streekeigen boerderij) ten behoeve van bewoning.

De volgende specifieke criteria zijn volgens de welstands-/monumentencommissie van belang:

Vormgeving

- Aan-, op- en uitbouwen, waaronder dakkapellen, voegen zich naar het bestaande bouwwerk.
- Verandering van de functie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.
- Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient, indien van toepassing, herkenbaar te blijven.
- De plaats en afmeting van raam- en deuropeningen in de gevels is op elkaar afgestemd.
- De geleding van de vensteropeningen dient overwegend verticaal te zijn.

Detailtering, materiaal en kleur

- Zorgvuldige en consequente detailtering toepassen.
- Bij historische boerderijen, woonhuizen en bijzondere functies, de karakteristieke rijke detailtering handhaven.
- Bij verbouwingen aansluiten op de oorspronkelijke materialen.
- De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur. Geglazuurde pannen en damwandprofielen zijn niet toegestaan. Voor de daken van bijgebouwen zijn golfprofielplaten in gedekte en donkere kleuren toegestaan.

Op grond van de bovenstaande bevindingen is het plan aangevuld. Zo is er sprake van een subtiele, slanke detailtering. Dit wordt weergegeven in de figuren 6 en 9. Verder zijn de maatvoeringen aangegeven op de tekeningen, zie figuren 5, 6 en 9.

Ook is naar aanleiding van het advies van Het Oversticht besloten om de wagenschuur in haar oorspronkelijke vorm terug te bouwen. Een tekening van de te herbouwen wagenschuur is aan het plan toegevoegd (zie figuur 11 en 12). Het ontwerp, de omvang en de plaats is afgestemd met de gemeente. In de wagenberging kunnen de auto's worden geparkeerd, zodat ze niet zichtbaar op het erf staan. Ten behoeve van het voldoen aan de parkeernorm kan een derde auto buiten, verdekt achter de herbouwde wagenschuur, geparkeerd worden (zie ook paragraaf 7.3).

Er is extra aandacht gegeven aan het groen en de natuur op het erf. Het plan is ook om een aantal struikgroepen te planten, namelijk de boerenjasmijn. Voor de invulling daarvan wordt verwezen naar figuur 3 en 4. Door al deze aanpassingen in het plan, wordt er voldaan aan de geadviseerde randvoorwaarden.

De oppervlakte van de wagenschuur bedraagt 100 m². Het is het enige bijbehorende bouwwerk dat tot het erf kan worden gerekend dat in de nieuwe situatie hoort bij de nieuw te realiseren woning. Het bestemmingsplan stelt in artikel 26.2.2 de voorwaarde dat per woning maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. Met haar 100 m² voldoet de terug te bouwen wagenschuur aan deze voorwaarde.

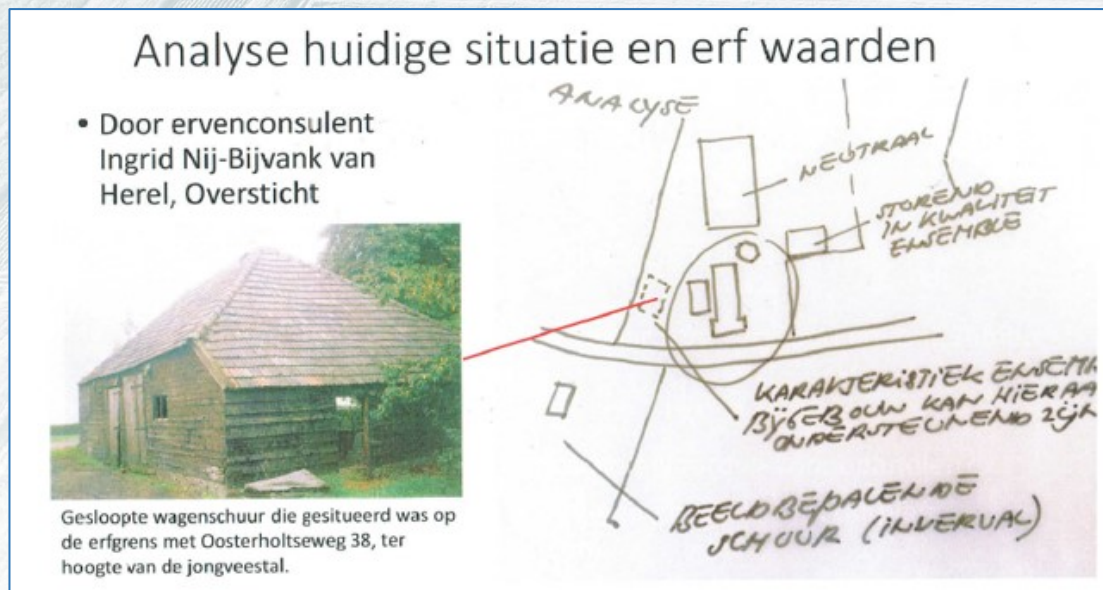
5.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In paragraaf 5.1 is een samenvatting gegeven van het advies van De welstands-/monumentencommissie Het Oversticht. Door het plan aan te passen, sluit het plan aan bij het advies.

In figuur 18 is een aantekening weergegeven van Het Oversticht. Het Oversticht heeft aangegeven dat het in principe niets uitmaakt of de ligboxenstal er wel of niet is, want die heeft een neutrale positie. De ligboxenstal voegt op zich niets toe, maar staat de beeldvorming ook niet in de weg. Een gebouw dat wel de beeldvorming in negatieve zin beïnvloedt, is de kapschuur (zie figuur 2). De initiatiefnemer zal deze kapschuur slopen.

Verder heeft het Oversticht aangegeven dat de gesloopte wagenschuur bij voorkeur weer opgebouwd moet worden. Om die reden is door initiatiefnemer ervoor gekozen het herbouwen van de wagenberging in het plan op te nemen. In het voorgaande is hier reeds op ingegaan.

Door de bouw van de wagenschuur wordt het perceel, met de tweede woning, op een heel natuurlijke manier afgescheiden van de rest van het perceel. Vanaf de buitenkant is die natuurlijke afscheiding niet te zien, maar het perceel is volledig zelfstandig. De opbouw van de wagenschuur is ook praktisch, want dan kunnen de bewoners van woning 2 hun auto's daar uit het zicht parkeren. Als de wagenschuur niet wordt teruggebouwd, dan is er eventueel gedeeld gebruik van een gebouw, waardoor de beide percelen toch niet los van elkaar kunnen worden gezien. Dit wordt voorkomen door de bouw van de wagenschuur. De beide woningen hebben allebei een eigen inrit en zijn volledig zelfstandig ten opzichte van elkaar. Vanaf de openbare weg gezien ogen de beide percelen wel als één samenhangend geheel. Op deze manier zorgt het plan voor behoud van het historische beeld waarbij het perceel altijd een agrarisch erf is geweest zonder dat wordt ingeboet op de gebruikswaarde voor de bewoners van beide woningen.



Figuur 18: Aantekening Het Oversticht

5.3 Duurzaamheid en levensloopbestendigheid

5.3.1 Duurzaamheid

Door de jongveestal te verbouwen naar een woning, wordt er een duurzame invulling gegeven aan het gebouw voor de toekomst. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het cultuurhistorisch erfgoed behouden blijft.

Verder is de ligboxenstal een goed gebouw waar recent een nieuw dak op is geplaatst, waarbij het oude asbestdak is gesaneerd. In het kader van duurzaamheid is de voorkeur om het gebouw te behouden. De ligboxenstal is thans in gebruik als opslag- en stallingsruimte. Voor deze functie is het gebouw zeer geschikt. In het advies van Het Oversticht is de aanwezigheid van de ligboxenstal als 'neutraal' voor het plan beschouwd. Gelet hierop heeft de sloop van het gebouw geen toegevoegde waarde wat betreft de landschappelijke inpassing. Doordat het gebouw in prima staat is en een duidelijk gebruiksfunctie heeft die bij sloop verloren zal gaan, is de ligboxenstal behouden de meest duurzame oplossing.

5.3.2 Levensloopbestendigheid

De tweede woning draagt in sterke mate bij aan de levensloopbestendigheid. Door de tweede woning kan de jongere generatie de oudere ondersteunen in het onderhoud van het erf. Dit komt de uitstraling van het geheel ten goede. Tevens kan, als dat in de toekomst nodig is, mantelzorg worden verleend.

5.4 Retroperspectieve aspecten in het plangebied

Het Oversticht heeft aangegeven dat het gewenst is om de gesloopte wagenschuur weer te herbouwen in de vorm van de wagenschuur die daar in het verleden stond. Dit is weergegeven in figuur 18. Hiermee wordt beoogd dat het beeld uit het verleden weer terugkomt.

Ook wordt de jongveestal verbouwd tot tweede woning. Deze tweede woning behoudt de karakteristieken die het altijd heeft gehad als stal. Er wordt rekening gehouden met hoe de jongveestal er in het verleden uitzag en hoe het er nu zal uitzien.

6 Milieukwaliteit leefomgeving

6.1 Handreiking Bedrijven en milieuzonering

In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG) is per bedrijfscategorie een richtlijnafstand opgenomen voor de milieuaspecten geur, geluid, gevaar en lucht. De richtlijnafstanden zijn ervoor bedoeld om te voorkomen dat gevoelige objecten, zoals woningen van particulieren, te veel milieuhinder zouden ondervinden of worden blootgesteld aan onaanvaardbare veiligheidsrisico's door omliggende bedrijven. De milieukwaliteit van de leefomgeving moet voldoende hoog zijn om zonder hinder, gezond en veilig te kunnen wonen.

De projectlocatie ligt in het buitengebied. In figuur 19 is weergegeven welke bestemming, in de nabije omgeving, aan gronden is gegeven. Daaruit volgt dat het grootste gedeelte van de nabije omgeving een woonbestemming of een agrarische bestemming heeft.



Figuur 19: Planlocatie t.o.v. haar omgeving

In eerste instantie kan bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de richtafstanden die zijn opgenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Als er wordt voldaan aan de richtlijnenafstanden, zal in de regel geen sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van de milieukwaliteit van de omgeving.

Op korte afstand van de projectlocatie ligt het adres Oosterholtseweg 38, waarop ten tijde van de eerste voorleg van de onderbouwing de bestemming 'agrarisch' rustte. Inmiddels is het wijzigingsplan voor dit adres vastgesteld en is de bestemming gewijzigd naar 'wonen'. Er hoeft in de toetsing zonder verdere onderbouwing geen rekening te worden gehouden met een agrarisch bedrijf.

6.2 Milieuluchtkwaliteit

Er kan in het algemeen gesteld worden dat de milieuluchtkwaliteit in de polder van voldoende hoog niveau is. Zo zijn er geen situaties bekend waar de normen voor luchtkwaliteit in het geding zijn. Ook zal bij het realiseren van een extra woning niet zoveel verkeer komen, dat er dusdanig problemen worden gevormd voor de luchtkwaliteit.

Volledigheidshalve is gebruik gemaakt van de NIBM-tool om te beoordelen of de luchtkwaliteit door het plan wordt beïnvloed. Dit is een tool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. De NIBM-tool is alleen bedoeld om op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). In figuur 20 is de uitkomst van het toepassen van de NIBM-tool afgebeeld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20: Uitkomst NIBM-tool

De berekening toont dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt en dat daardoor nader onderzoek niet nodig is.

6.3 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en in het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats op het perceel. Dit betekent dat er geen gevolgen voor de bodem zijn. Gelet op het jarenlange gebruik van de jongveestal voor het houden van jongvee, is het niet de verwachting dat hierdoor een bodemverontreiniging is ontstaan. Hooguit zouden nutriënten vanuit de mest in de bodem terecht kunnen zijn gekomen. Hieruit kan echter geen bodemverontreiniging ontstaan met humane risico's tot gevolg.

Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor een woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 8 bijgevoegd. Uit het rapport blijkt dat voor wat betreft de bodemkwaliteit er geen belemmeringen zijn om de stal tot woning om te bouwen.

6.4 Externe veiligheid

In de omgeving rond het perceel Oosterholtseweg 40 zijn er geen bedrijven in de omgeving die werken met gevaarlijke stoffen en dus een risico vormen voor de bewoners van de woning. De externe veiligheid hoeft daarom niet te worden onderzocht. Ook liggen er in de omgeving geen tracés van leidingen etc., die relevant zijn voor de externe veiligheid.

6.5 Verkeerslawaaï

In opdracht van Omgeving Manager is door ANCOOR te Doetinchem een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de woning. Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit het rapport blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Op de meeste toetsingspunten wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Ter plaatse van de topgevel (1^e verdieping) is sprake van een geluidbelasting van 54 dB. Deze gevel zal worden uitgevoerd als dove gevel. Hierdoor zal het binnenniveau toch uitkomen op een acceptabel geluidniveau. Hierdoor hoeft de berekende waarde van 54 dB een ontheffing niet in de weg te staan.

6.6 Geur

De planlocatie ligt in het buitengebied. In de omgeving zijn enkele kleinschalige veehouderijen gevestigd. Intensieve veehouderij komt in de omgeving niet voor. Voor wat betreft geur mag ervan worden uitgegaan dat bij het voldoen aan de afstandsnormen zoals die zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij, Activiteitenbesluit of in de gemeentelijke geurverordening de milieukwaliteit van de leefomgeving in voldoende mate is gewaarborgd.

De meest nabij gelegen boerderij met een nog een agrarische bestemming betreft Oosterholtseweg 32. De stallen op dit perceel liggen op een afstand van meer dan 100 m van de te realiseren woning. In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit geldt voor buiten de bebouwde kom een afstand van 50 m. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen en mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de woning geen geurhinder zal optreden.

Voor enkele veehouderijen in de omgeving gelden afwijkende afstanden op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Kampen van 28 januari 2016. De betreffende veehouderijen liggen echter op zodanig afstand dat deze niet van invloed zijn op de geurbelasting ter plaatse van de te realiseren woning.

6.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het realiseren van een extra woning in het buitengebied. De realisatie van een enkele woning wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van Besluit m.e.r. bijlage D11.2. Daarom kan worden afgezien van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

7 Effecten woning op natuur en de werk- en leefomgeving

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld wat de mogelijke invloed is van de woning op haar omgeving. Een belangrijk aspect is de beoordeling van de omgekeerde werking. Er wordt dan beoordeeld of de woning belemmerend kan werken voor andere bestemmingen in haar omgeving. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met het aspect verkeer. Ook is er een Natuurtoets: QuickScan flora en fauna uitgevoerd.

7.2 Omgekeerde werking

In hoofdstuk 5 zijn de milieueffecten vanuit de omgeving op de woning reeds beschreven. Duidelijk is dat bij de bestaande activiteit de kwaliteit van de leefomgeving voldoende geborgd is.

Oosterholtseweg 38 zal niet worden gehinderd door de nieuwe woning. De bestemming van dit perceel is onlangs gewijzigd naar 'wonen'. Om die reden zal het plan geen belemmeringen opleveren voor de Oosterholtseweg 38.

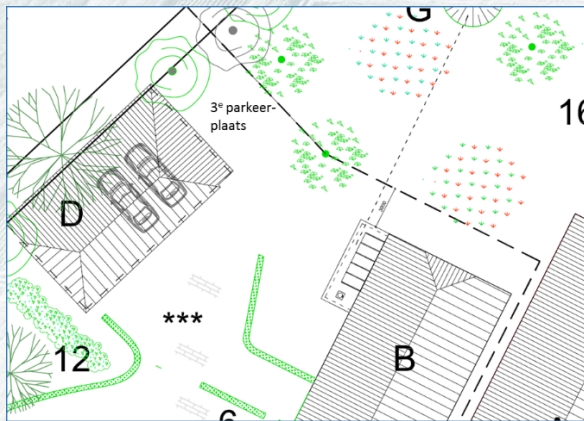
7.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

De beoogde woning komt aan een bestaande erftoegangsweg (Oosterholtseweg) in het buitengebied te liggen. Genoemde weg ligt binnen een 60 km/uur zone. Met deze woning worden er 6 extra verkeersbewegingen per etmaal verwacht. Deze zijn niet significant ten opzichte van de omgeving.

Op grond van de Nota parkeernormen gemeente Kampen ligt de beoogde woning in het buitengebied waarvoor overeenkomstig 3 (afrondding van 2,4) parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd op eigen terrein, zie tabel 1.

In figuur 21 is de nieuwe situatie van het perceel weergegeven. Gebouw D is de nieuw te bouwen wagenschuur. Deze dient als overkapte parkeerplaats. Verder is in de figuur te zien dat aan de voorwaarde van drie parkeerplaatsen wordt voldaan. In de wagenberging kunnen in ieder geval twee auto's worden geparkeerd. Rechts naast de berging wordt een parkeerplaats aangelegd waar een derde auto kan parkeren. Aan de voorwaarde van drie parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt voldaan.



Figuur 21: Parkeren op eigen terrein

7.4 Natuurtoets: QuickScan flora en fauna

Er is door een onafhankelijk natuuradviesbureau, Fopma NatuurAdvies een QuickScan uitgevoerd. Dit advies is uitgebracht op 17 februari 2021. De QuickScan is als bijlage 5 toegevoegd aan dit rapport.

In de QuickScan is er onderzoek gedaan naar de Wet natuurbescherming (soorten). Verder is er gekeken of er door de activiteit negatieve effecten zijn op de realisering van het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Als laatste werd er ook onderzocht of door de uitvoering van het voorgenomen plan sprake kan zijn van externe werking op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Uit de QuickScan kwamen de volgende conclusies:

- Als de aanbevelingen uit tabel 8 en hoofdstuk 5 (Beoordeling Wet natuurbescherming) worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Er zijn geen effecten op de NNN/EHS-gebieden te verwachten.
- Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Er kunnen (dit hoeft niet het geval te zijn) vogels gaan broeden in de directe omgeving en in de te kappen bomen in het broedseizoen 2022 of later. Omdat geen ontheffingen worden verleend voor het verstoren van vogels en/of het vernielen van nesten wordt geadviseerd om de werkzaamheden aan de nieuw te bouwen wagenschuur voor het broedseizoen (globale richtlijn 15 maart - 15 juli) uit te voeren of te beginnen na 15 juli. Op deze wijze zijn effecten op vogels uitgesloten en is een ontheffing op de grond van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

7.5 Waterhuishouding en watertoets

Het hemelwater van de nieuw te realiseren woning wordt geloosd in een oude mestkelder. In deze oude mestkelder wordt het bufferwater aan hemelwater opgeslagen. Wanneer de kelder vol raakt, stroomt dat water af naar een stukje land, waar het ter plaatse infiltreert in de bodem.

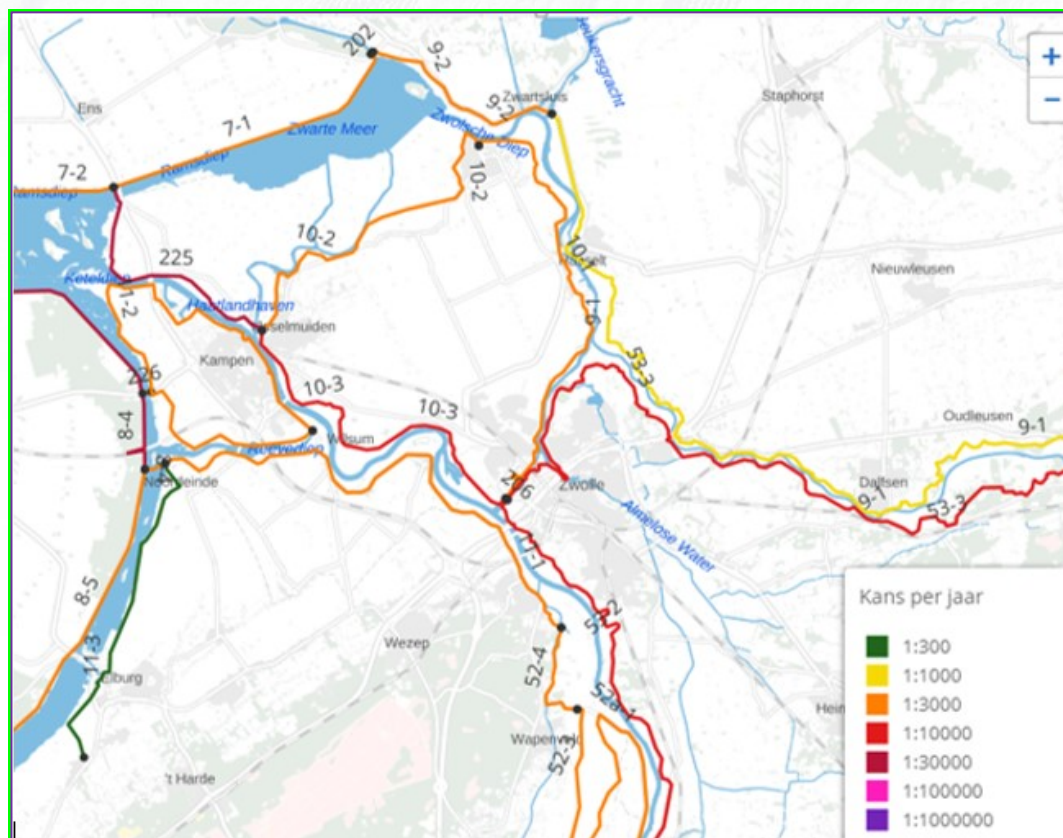
De watertoets is ingevuld op 8 maart 2021. Op basis van deze digitale toets is geconcludeerd dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Het toetsresultaat is toegevoegd als bijlage 4 in deze ruimtelijke onderbouwing.

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.

7.6 Overstromingsrisicoparagraaf

7.6.1 QuickScan

Het plangebied is gelegen in de voormalige dijkkring 10. Sinds de actualisatie van de Waterwet in 2017 spreekt men niet meer over dijkkringen, maar over dijktrajecten. Voormalig dijkkring 10 bestaat nu uit de dijktrajecten 10-1, 10-2 en 10-3. Deze dijktrajecten worden omsloten door de IJssel aan de Westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle (zie figuur 22).

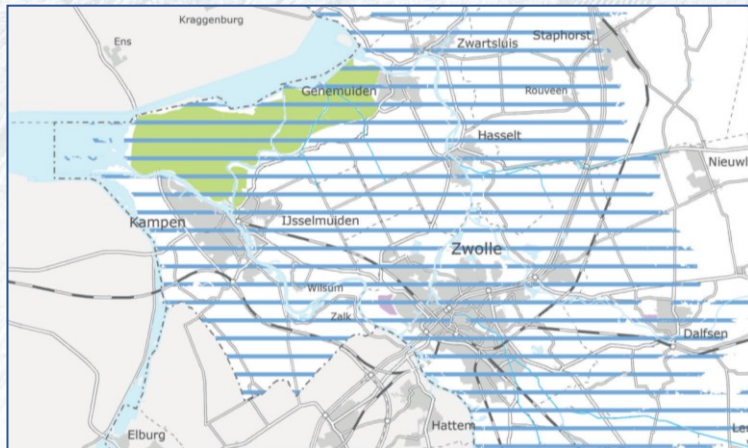


Figuur 22: Dijktrajecten (Bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied van de verordening bij de provinciale Omgevingsvisie Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een Overstromingsrisicoparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

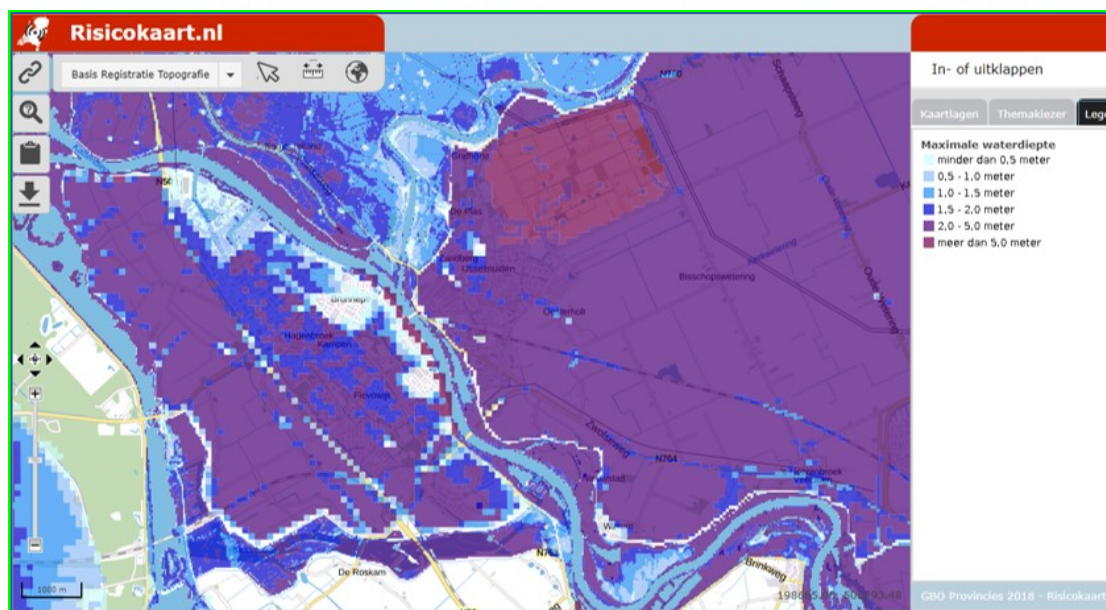
Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied (figuur 23).



Figuur 23: Watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

7.6.2 Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij het plangebied geldt een overstromingskans 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade".

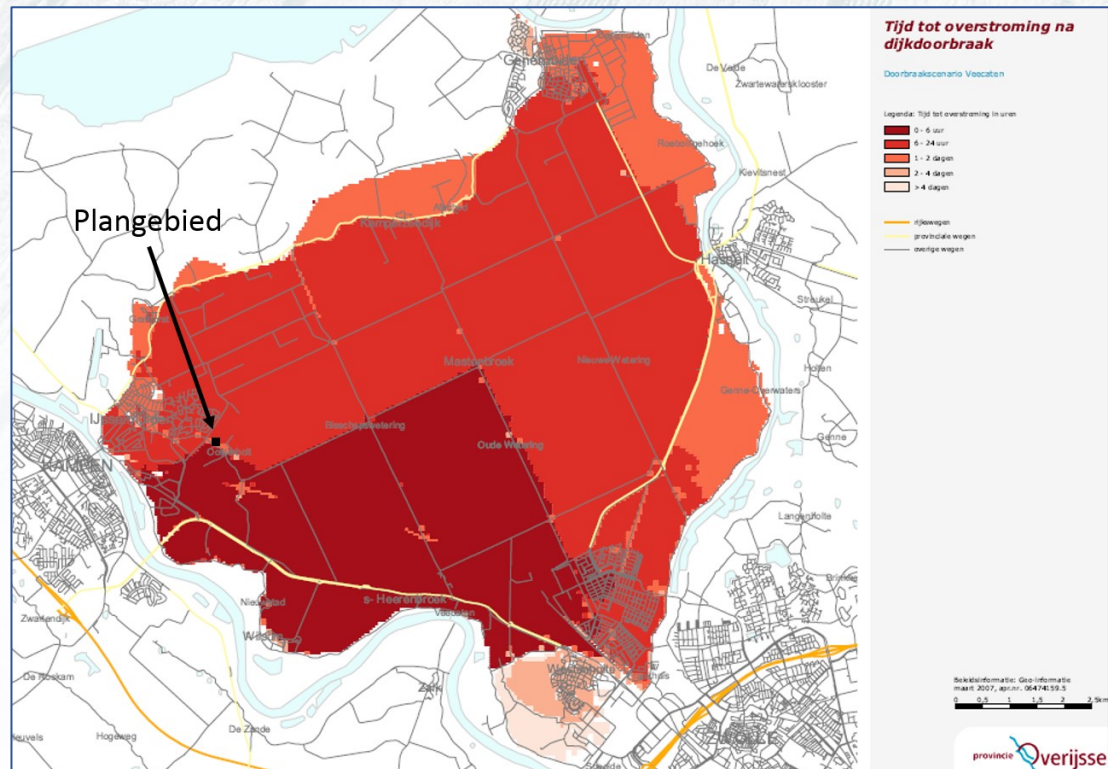


Figuur 24: Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak (Bron: Risicokaart.nl)

Voor de laagste gedeeltes van het plangebied wordt een maximale waterdiepte geschat op 2,0 tot 5,0 meter (figuur 24).

Doorbraakscenario's

Voor voormalig dijkkring 10 zijn 3 verschillende doorbraaksenario's doorgerekend. Het maatgevende doorbraaksenario voor dit plangebied is het scenario met een dijkdoorbraak ter hoogte van IJsselmuiden. De tijd tot het plangebied onder water komt te staan indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor een dijkdoorbraak in IJsselmuiden geschat tussen de 6 en 24 uur (zie figuur 25).



Figuur 25: Tijd tot overstrooming voormalig dijkkring 10 na dijkdoorbraak bij Veecaten (Bron: Provincie Overijssel)

7.6.3 Geschiktheidsbeoordeling/maatregelen

Voormalig dijkkring 10 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen deze voormalige dijkkring alleen mogelijk zijn, indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Voor agrarische functies geldt deze regel echter niet. Binnen dit plangebied worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bestemd. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie.

Het plan heeft betrekking op het geven van een nieuwe functie aan een reeds bestaand gebouw dat eraan bijdraagt dat het cultuurhistorische karakter van het bouwwerk behouden blijft. Door het toevoegen van een enkele woning verandert er niets aan de mogelijkheden om bij een dreigende overstroming over te gaan tot evacuatie. Om die reden hoeft de ligging van de voormalige jongveestal binnen voormalig dijkkring 10 het plan niet in de weg te staan.

8 Procedure/uitvoerbaarheid

Conform artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een projectafwijkingsbesluit onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Beide aspecten worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is overleg geweest met de welstands-/monumentencommissie Het Oversticht. Deze organisatie kijkt met een onafhankelijke blik naar veranderingen in de leefomgeving. Het Oversticht heeft op 13 augustus 2020 een advies uitgebracht over de woning. Dit advies is als bijlage 2 toegevoegd aan dit rapport. Uit het advies blijkt dat ze akkoord zijn met de planvormgeving, maar er zijn wel enkele opmerkingen geplaatst. Aan de hand van die opmerkingen is het plan aangepast. Verdere uitleg van het advies is terug te vinden in hoofdstuk 5.

Verder zijn de burens van Oosterholtseweg 38 en 40A op de hoogte gesteld van het plan. Er zijn geen signalen van de burens dat zij bezwaren hebben tegen het plan.

Er is voldoende draagvlak op maatschappelijk niveau om de plannen te kunnen realiseren.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan betreft de bouw van een tweede woning op de planlocatie. Er wordt een woning gerealiseerd in een bestaand gebouw. De nieuw te realiseren woning wordt ontwikkeld door de initiatiefnemer. Alle kosten die gemaakt worden zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De uitvoering van de afwijking brengt geen (overige) kosten met zich mee voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid staat daarmee niet ter discussie.

Geconcludeerd kan worden dat er geen maatschappelijke of economische belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Om de gemeente te vrijwaren van een eventuele claim op planschade zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden afgesloten, voor zover de gemeente dit nodig acht.

9 Conclusie

Het realiseren van het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De kwaliteit van de leefomgeving is voldoende om een tweede woning te realiseren. Het bouwen en gebruiken van de woning veroorzaakt geen ontoelaatbare effecten op de omgeving of de natuur.

10 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : Tekening nieuwe situatie perceel
- Bijlage 2 : Advies welstands-/ monumentencommissie Het Oversticht
- Bijlage 3 : Brief gemeente Kampen – d.d. 6 maart 2021
- Bijlage 4 : Watertoets – toetsresultaat 8 maart 2021
- Bijlage 5 : QuickScan en voortoets de locatie Oosterholtseweg 40, IJsselmuiden – Fopma NatuurAdvies
- Bijlage 6 : Presentatie planvoorstel Oosterholtseweg 40, versie 8 maart 2019
- Bijlage 7 : Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï Bouwplan Oosterholtseweg 40 IJsselmuiden
- Bijlage 8 : Verkennend bodemonderzoek Oosterholtseweg 40 te IJsselmuiden