

Ruimtelijke onderbouwing Plasweg 5 te IJsselmuiden
Afwijken van het bestemmingsplan



Datum: 19 oktober 2021

Ruimtelijke onderbouwing Plasweg 5 te IJsselmuiden Afwijken van het bestemmingsplan

Opdrachtgever	Spijkerboer Bouwadvies Hogehuisstraat 3 8271BR IJsselmuiden
Project	Bouwen van een tweede woning
Projectlocatie	Plasweg 5 te IJsselmuiden
Auteur	Elishéba Post-Baak
Bijdrage	Willem Foppen Laura Usmany
Projectnummer	512-2101
Versie	1.1



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	4
2	HET PLAN	5
2.1	PLANMOTIVATIE	5
2.2	OMSCHRIJVING VAN HET PLAN	5
2.3	INDELING WONING	7
2.4	AANPASSING VAN HET BOUWPLAN CONFORM PRINCIPEBESLUIT	8
3	WETTELIJK KADER	9
3.1	BESTEMMINGSPLAN	9
3.2	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT	9
3.3	WET NATUURBESCHERMING	10
4	BELEIDSKADER	12
4.1	VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN	12
4.2	WELSTAND	12
4.3	WATERTOETS	14
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
5.1	KORTE HISTORIE BEBOUWING IJSSELMUIDEN	15
5.2	GEBIEDSVISIE DORPSRAND IJSSELMUIDEN	15
5.3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN	16
6	WATER	18
6.1	TOETS UITGANGSPUNTENNOTITIE	18
6.2	OVERSTROMINGSRISICOPARAGRAAF	19
7	MILIEUKWALITEIT LEEFOMGEVING	22
7.1	ALGEMEEN	22
7.2	WEGVERKEER	24
8	EFFECTEN WONING OP DE WERK- EN LEEFOMGEVING	25
8.1	ALGEMEEN	25
8.2	OMGEKEERDE WERKING	25
8.3	VERKEER EN PARKEREN	25
9	CONCLUSIE	26
10	BIJLAGENOVERZICHT	27

1 Inleiding

Familie Keppel is voornemens om een woning te realiseren op de locatie Plasweg 5 te IJsselmuiden. Deze activiteit past niet bij recht in het bestemmingsplan. De woning wordt gebouwd op een locatie waar dit niet in het bestemmingsplan is toegestaan.

Om de woning te realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Afwijken is alleen mogelijk als wordt aangetoond dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het voortraject heeft de gemeente Kampen een eerder principeverzoek om op het perceel twee extra woningen te realiseren negatief beantwoord. Uit de antwoordbrief van de gemeente blijkt dat mogelijk wel mee kan worden gewerkt aan het realiseren van één extra woning. Familie Keppel heeft daarop haar plan aangepast. Omgeving Manager is gevraagd om voor het aangepaste plan een ruimtelijke onderbouwing te schrijven.

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



Figuur 1: Situering perceel Plasweg 5 te IJsselmuiden

Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Planmotivatie

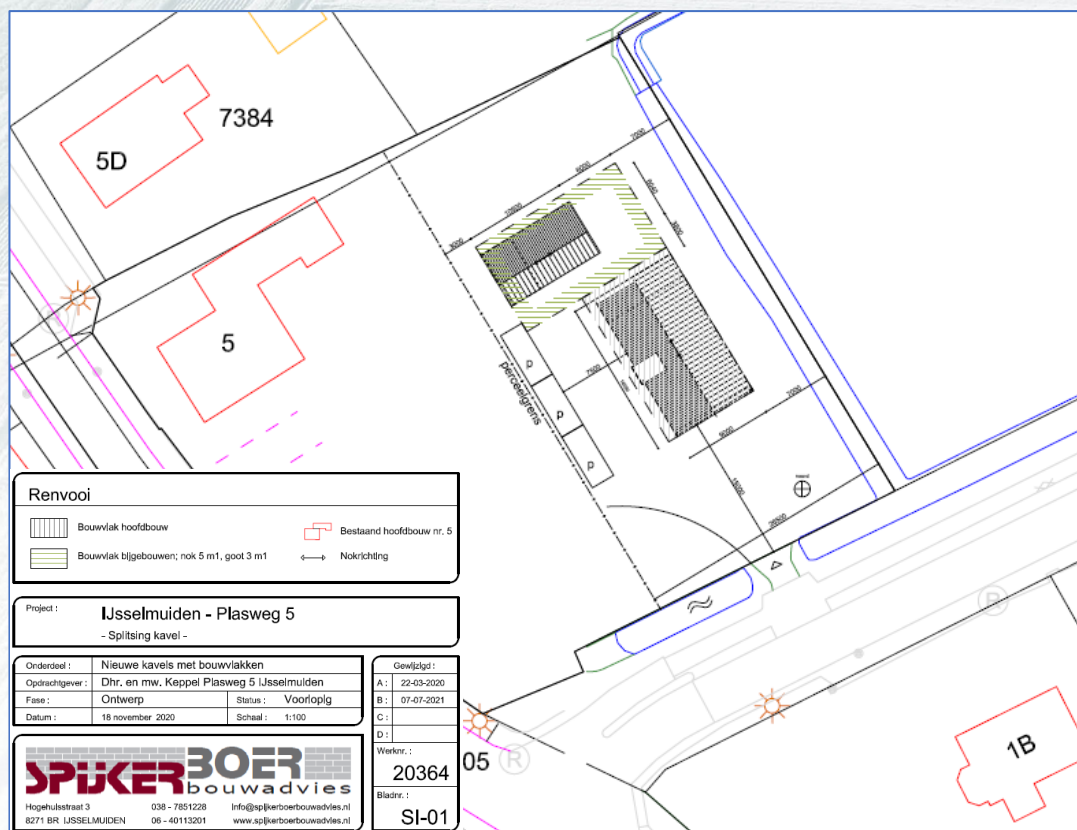
Op het perceel aan de Plasweg 5 is in de huidige situatie een woonhuis en een tuinbouwkas van circa 900 m² aanwezig. Voor het overige bestaat het perceel uit tuin. Het voornemen is om de tuinbouwkas te slopen en op het perceel een tweede woning bij te bouwen. De tuinbouwkas is economisch niet meer rendabel. Ook past de tweede woning meer dan de tuinbouwkas tussen de al bestaande woonbebouwing. Daarom wil de familie Keppel op die plek een vrijstaande woning realiseren. Op figuur 2 is de locatie van de huidige tuinbouwkas weergegeven.



Figuur 2: Locatie van de huidige tuinbouwkas

2.2 Omschrijving van het plan

Het voornemen is om op het perceel een tweede vrijstaande woning te realiseren. Zoals eerder omschreven bestaat de huidige kavel uit een woonhuis, tuin en een tuinbouwkas van circa 900 m². Het huidige woonhuis wordt ontsloten vanaf de Plasweg en de Tuinbouwkas is ontsloten vanaf de Koekoeksweg. De nieuwe woning zal eveneens worden ontsloten vanaf de Koekoeksweg. De oppervlakte van het totale perceel is circa 3.100 m². In figuur 3 is de situatietekening weergegeven van de te bouwen woning op het perceel. De figuren 4 en 5 geven weer hoe de woning er van de buitenkant komt uit te zien.



Figuur 3: Situatietekening van de nieuwe woning op het perceel



Figuur 4: Tekening 1 van de vrijstaande woning

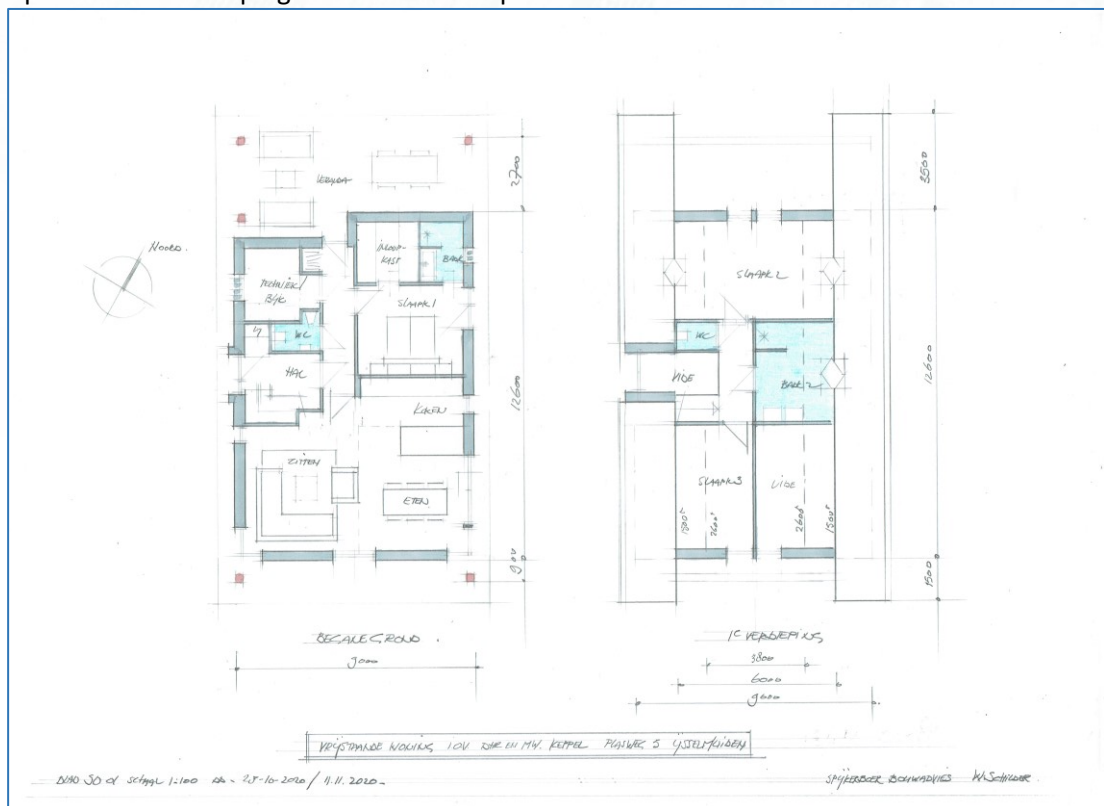


Figuur 5: Tekening 2 van de vrijstaande woning

2.3 Indeling woning

In figuur 6 is de indeling weergegeven van de nieuw te bouwen woning. De woning komt te bestaan uit een begane grond en eerste verdieping. Op de begane grond is er een keuken, eet- en zitgedeelte, bijkeuken en een slaapkamer aanwezig.

Op de eerste verdieping komen twee slaapkamers en een badkamer.



Figuur 6: Indeling nieuwe woning

2.4 Aanpassing van het bouwplan conform principebesluit

In een eerder principeverzoek is er een aanvraag gedaan voor het bouwen van twee woningen aan de Plasweg 5. Het Team Ontwerp en Inrichting (hierna: O&I) heeft op 4 augustus 2020 een negatief advies gegeven voor het bouwen van twee nieuwe woningen op het perceel Plasweg 5. Dit advies is als bijlage 1 bij dit rapport gevoegd. Volgens O&I zorgt het eerder ingediende plan niet voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ook is de ontwikkeling van twee nieuwe wooneenheden op die locatie te massief. Verder wordt de hoek Plasweg en Koekoeksweg door de nieuwe bebouwing dichtgezet.

De gemeente stelt dat de mogelijkheden voor de bouw van één extra woning op het perceel eventueel wel tot de mogelijkheden behoort. Dit moet op basis van een landschappelijke inpassing zijn. In het advies wordt onder andere aangehaald dat een open structuur richting de Koekoeksweg wenselijk is. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht waarom een woning past aan de Plasweg 5 en zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3 Wettelijk kader

3.1 Bestemmingsplan

3.1.1 IJsselmuiden Dorpsrand

Het perceel valt onder het bestemmingsplan 'IJsselmuiden Dorpsrand' dat op 12 december 2013 is vastgesteld. Het terreindeel waar de woning op gerealiseerd wordt, heeft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Onder deze bestemming is het uitsluitend toegestaan om de gronden te gebruiken voor agrarische glastuinbouwdoeleinden.

Het plan voor het realiseren van een woning is in strijd met het bestemmingsplan.

3.1.2 Parapluplan Parkeren

Het bestemmingsplan Parkeren 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. In artikel 4.1 onder a van het Parapluplan Parkeren wordt aangegeven dat het bouwen van een gebouw slechts is toegestaan, als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.1.3 Vorbereidingsbesluit plan Fuite

Op 31 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Kampen een voorbereidingsbesluit genomen op grond van artikel 3.3 juncto artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorbereidingsbesluit is genomen in verband met de voorgenomen ontwikkeling van een nieuw woongebied (plan Fuite). Het woongebied grenst aan het plangebied voor de tweede woning aan Plasweg 5. Het voorbereidingsbesluit zelf strekt zich ook uit over het perceel Plasweg 5. Het voorbereidingsbesluit staat niet dat er bouwwerken worden gebouwd die milieueffecten kunnen veroorzaken in het nieuwe woongebied. Het bouwen van een woning veroorzaakt geen milieubelasting richting de omgeving. Hierdoor staat het voorbereidingsbesluit het realiseren van een tweede woning aan Plasweg 5 te IJsselmuiden niet in de weg.

3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de 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 e 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.

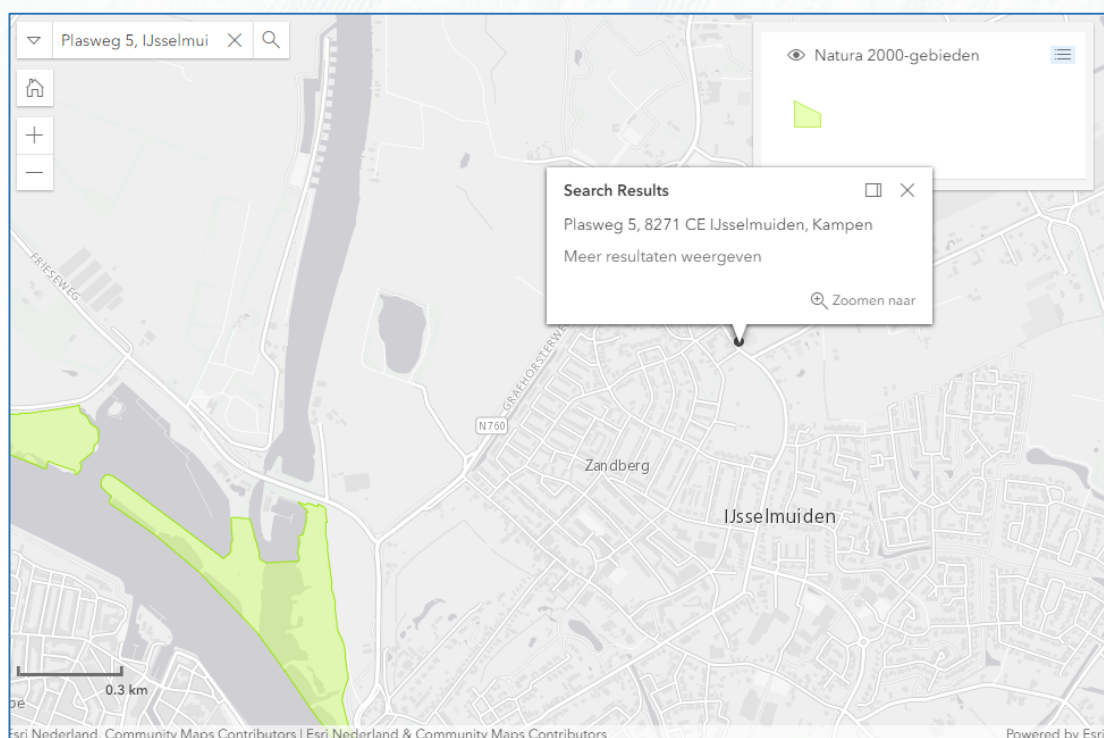
3.3 Wet natuurbescherming

3.3.1 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 ‘Rijntakken’. Dit ligt op net iets meer dan 1 kilometer afstand van de planlocatie. Bij het realiseren van een enkele woning is deze afstand groot genoeg om te voorkomen dat er een depositie is van stikstof groter dan 0,00 N/ha/jaar. In figuur 7 is de planlocatie t.o.v. het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ weergegeven.



Figuur 7: Planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebied 'Rijntakken'

3.3.2 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 beschermde diersoorten die genoemd zijn in respectievelijk de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Verder worden in paragraaf 3.3 nog meerdere diersoorten genoemd waarvoor dit verbod tevens 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..

Voor het bouwen van de woning worden geen bomen gekapt of sloten gedempt. Op de plaats waar woning komt is nu sprake van gazon en de tuinbouwkas die zal worden gesloopt. Dit is niet een habitat waar beschermde dier- of plantsoorten voorkomen. Hierdoor zijn er vanwege het plan geen gevolgen voor beschermde diersoorten en is het niet nodig een ontheffing aan te vragen op grond van de Wet natuurbescherming.

4 Beleidskader

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 Welstand

In de welstandsnota gemeente Kampen wordt voor de aanvragers van een omgevingsvergunning beschreven aan welke criteria bouwwerken moeten voldoen. De welstandsnota is op 30 maart 2017 in werking getreden. De welstandsnota geldt alleen voor vergunningsplichtige bouwwerken zoals bepaald in de Wabo en Besluit omgevingsrecht. De nieuw te bouwen woning aan de Plasweg 5 valt daar ook onder.

IJsselmuiden, buitengebied valt onder welstandsniveau 2. De gebiedsgerichte criteria 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 en staand klezorenverband komt vaker voor dan half-steensverband. 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 verschillend vormgegeven. Er zijn in IJsselmuiden-Dorp stijlelementen uit de Neorenaissance, de Art Nouveau en de Amsterdamse School te vinden. Kenmerkend is een hoge architectonische kwaliteit en rijke detaillering van de vroegste bebouwing.

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.”

De volgende criteria die in de Welstandsnota zijn opgenomen zijn van toepassing:

Situering

- De bebouwing is met de voorgevel naar de weg gekeerd;
- Nieuwe bebouwing voegt zich naar de bestaande structuur en kenmerkende kaprichingen.

Vormgeving

- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen;
- Nieuwe bebouwing is gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog – laag verhoudingen;
- Vernieuwing in de vorm van een moderne invulling is mogelijk in delen van het lint waar de historische bebouwing niet toonaangevend is. Gesloten gevelwanden en platte daken zijn dan niet toegestaan;
- De gevels, vooral in de plint, vertonen een open karakter maar zijn niet als galerij uitgevoerd;
- De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels is op elkaar afgestemd;
- Aan- op- en uitbouwen, waaronder dakkapellen, voegen zich naar het bestaande bouwwerk;

Detailering, materiaal en kleur

- Zorgvuldige en consequente detailering toepassen;
- De detailering, materialen en kleuren van een nieuwe invulling is afgestemd op de omringende bebouwing;
- Bij verbouwingen en aanbouwen aansluiten op het bestaande (hoofd)gebouw;
- Binnen de lintbebouwing zijn diverse kleuren en materialen toegestaan, mits deze aansluiten op het kleurenpalet van de omgeving;
- Geen felle en contrasterende kleuren toepassen.

Aan de criteria wordt min of meer voldaan. Opvallend aan de woning zijn de massieve houtdelen die gebruikt zijn als staanders en geveldelen. Dit geeft de woning een heel eigentijds karakter. Anderzijds is hout een heel natuurlijk en tijdloos product. De vraag is hoe dit zich verhoudt tot het criterium “De detailering, materialen en kleuren van een nieuwe invulling is afgestemd op de omringende bebouwing”. Door de natuurlijke uitstraling en de ingetogen kleurstellingen wordt ook aan dit criterium tegemoet gekomen. De combinatie van die materialen voor de nieuw te bouwen woning past in het buitengebied c.q. de dorpsrand waar de woning wordt geplaatst. Uiteindelijk zal over het geheel de welstandscommissie een oordeel moeten geven.

4.3 Watertoets

De watertoets is ingevuld op 14 januari 2021. Daaruit bleek dat de normale procedure gevolgd moet worden. Deze procedure houdt in dat het Waterschap een uitgangspuntennotitie opstelt waarmee rekening gehouden moet worden. Op 12 februari 2021 heeft Waterschap Drents Overijsselse Delta de uitgangspuntennotitie uitgebracht. Deze is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In hoofdstuk 6 is nader op de uitgangspuntennotitie ingegaan.

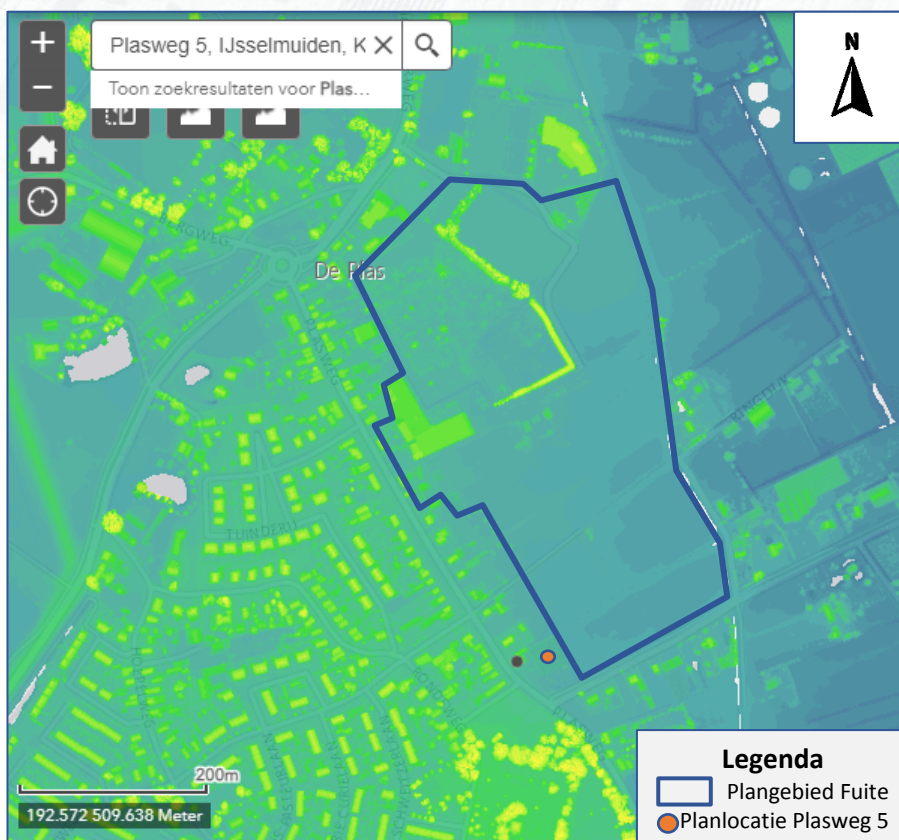
5 Landschappelijke inpassing

5.1 Korte historie bebouwing IJsselmuiden

Historisch gezien bestaat IJsselmuiden uit verschillende bebouwingslinten in een veenlandschap. In de loop der tijd is hier nieuwbouw omheen gebouwd, waardoor op sommige plaatsen de linten minder duidelijk zichtbaar zijn. De gemeente Kampen wil graag dat de lintenstructuur zo min mogelijk wordt aangetast.

Daarnaast werden, in verband met het veen in de ondergrond, de woningen in het verleden op de hoge delen (zandruggen) gebouwd. De lage delen (kommen) waren onbebouwd, moerassig plas-drasgebied.

IJsselmuiden kampt met een woningtekort. Daarom is o.a. het plan Fuite opgesteld. Hierin staat de bouw van twee- tot driehonderd woningen beschreven. Deze woningen zullen worden gebouwd op de overgang van de zandrug naar het lage gedeelte, het Tussenland (Figuur 8).



Figuur 8: Hoogtekaart: de zandrug is lichtgroen weergegeven, de lagere gedeelten steeds donkerder blauw

5.2 Gebiedsvisie Dorpsrand IJsselmuiden

In de Gebiedsvisie Dorpsrand IJsselmuiden is het volgende aangegeven met betrekking tot de omgeving van het plangebied:

“Elke ontwikkeling in het gebied moet een toegevoegde waarde leveren aan de ruimtelijke kwaliteit door passende bebouwing, goede landschappelijke inpassing en de beleefbaarheid (=ontsluiting) van het gebied. (...) Een deelgebied hierin is Fuite. (...) Fuite is geprojecteerd op de overgang van het hoger gelegen zandrug naar de laagte van het Tussenland. De inzet van de Gebiedsvisie is deze overgang tussen de landschappelijke eenheden zichtbaar te houden en betekenis te geven binnen de ontwikkeling van het woongebied.”

De woningen in plan Fuite worden op de overgang naar lager gebied gebouwd, waardoor de karakteristieke openheid van het landschap in zekere mate wordt aangetast. Ook wordt met de bouw van de woningen het verschil tussen het dorpslint (Plasweg) en het agrarische lint (Koekoeksweg) minder duidelijk. De woningen worden echter zo’n 30 meter van de weg af gebouwd, en er zal een brede groenstrook tussen plan Fuite en de Koekoeksweg komen, waardoor het plan wordt losgemaakt van de weg. Hierdoor blijft de Koekoeksweg zoveel mogelijk herkenbaar als agrarisch lint.

Het bouwen van een tweede woning aan de Plasweg 5 sluit goed aan bij het plan Fuite. De woning zal 15 meter vanaf de Kadastrale grens, en 22 meter van de Koekoeksweg af, gebouwd worden. Hiermee wordt het zicht op de kapel behouden en blijft de Koekoeksweg herkenbaar als agrarisch lint. Ook vormt de nieuwbouw aan Plasweg 5 zo een meer samenhangend geheel met plan Fuite. In figuur 9 is het bouwplan van Plasweg 5 weergegeven, ten opzichte van het plan Fuite.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing t.o.v. Plan Fuite

5.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (hierna: LOP) richt zich op behoud en versterking van de kenmerkende gebiedswaarden in de verschillende IJsseldeltalandschappen. Het uitgangspunt hierbij is de doorontwikkeling van de beeldstructuur in vlakken, lijnen en punten.

Het adres aan de Plasweg 5 bevindt zich op de grens van deelgebied 5: Stroomruggen en dijken – leefbaar bovenland, en deelgebied 6: Polder Mastenbroek (landschapstype: Droogmakerij Koekoekspolder). In deelgebied 5 wordt ingezet op het behoud en de versterking van de cultuurhistorie, natuurlijke landschappelijke kwaliteiten en het multifunctionele karakter. Met een goed ontwerp zal de te bouwen woning aan de Plasweg 5 beter in dat beeld passen dan de huidige tuinbouwkassen.

Deelgebied 6 wordt omschreven als “Besloten, grotendeels glastuinbouw ‘werklandschap’, weinig beleving van ‘publiek’ groen.”. En: “Kassen, woningen en bedrijfsgebouwen zijn beeldbepalend”. In dit deelgebied concentreren de gewenste ontwikkelingen zich vooral rondom het creëren van meer groen.

De planlocatie aan Plasweg 5 kan, ook in het kader van plan Fuite, het beste geschaard worden onder deelgebied 5. De maatregelen om de woning zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het gewenste landschappelijke beeld, zijn reeds beschreven in paragraaf 5.2. In het nieuwbouwplan neemt de bebouwing aanzienlijk minder ruimte in beslag dan in de huidige situatie. Dit versterkt de openheid van het landschap. De oriëntatie van de woning is echter richting de Koekoeksweg (agrarisch lint) en niet richting de Plasweg (dorpslint). Gegeven de ruimte op het perceel en de reeds bestaande ontsluiting op de Koekoeksweg is dit de meest voor de hand liggende keuze. De bebouwing sluit op deze manier ook beter aan op het plan Fuite. Door het plan Fuite valt de woning meer weg in het geheel. In het perspectief van het dorpslint kan de inpassing als neutraal worden beschouwd. Het lint blijft zoals het is. Mede in relatie tot het gewenst zicht op de kapel vanaf de Koekoeksweg is de gekozen locatie de meest logische.

6 Water

6.1 Toets Uitgangspuntennotitie

In Figuur 10 is de bestaande waterhuishouding van het plangebied aangegeven.



Figuur 10: bestaande waterhuishouding in plangebied

Binnen het plangebied ligt een klein stukje beschermingszone van een secundaire B-watergang. Dit houdt in dat de in de Keur opgenomen verplichtingen met betrekking tot onderhoud etc. moeten worden opgevolgd. Dat is niet anders dan nu reeds het geval is. Het plan voorziet niet in wijzigingen aan het watersysteem.

De woning wordt gebouwd in beschermingszone deel A die hoort bij de ringdijk. Om die reden zal voor het bouwen van de woning op grond van de Keur een watervergunning moeten worden aangevraagd.

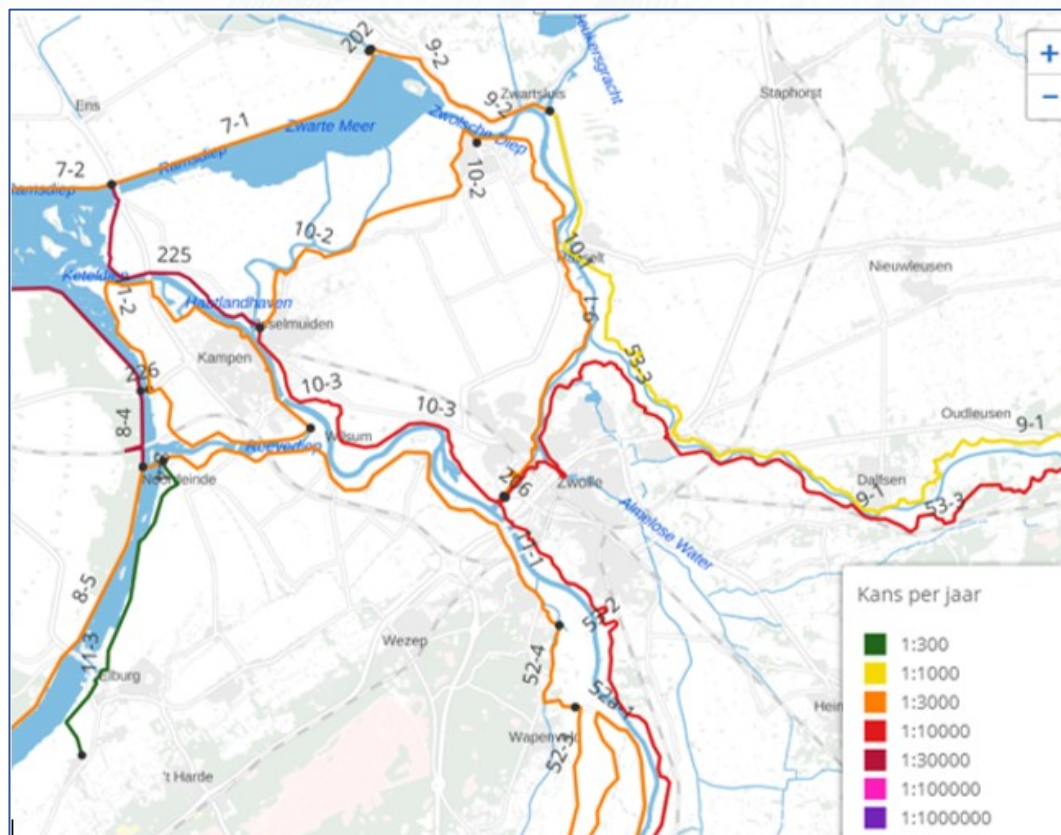
In de uitgangspuntennotitie is door het Waterschap aangegeven dat een overstromingsparagraaf aan de ruimtelijke onderbouwing dient te worden toegevoegd. Daaraan is in onderstaande paragraaf gevolg gegeven.

Door het plan wordt ruim 1.000 m² aan dakoppervlak verwijderd door het slopen van de kas. De woning en het bijgebouw beslaan gezamenlijk een oppervlakte van ruim 209 m². Er is thans nog geen sprake van een tuinontwerp. Als voor het te verharden oppervlak als uitgangspunt wordt genomen dat dit maximaal 400 m² zal zijn, dan neemt het totale oppervlak met een versnelde waterafvoer per saldo af met 400 m². Het ligt voor de hand om het water van de daken en de terreinverharding, net als in de bestaande situatie te lozen op het oppervlaktewater. Door de afname in verharding zou dit niet tot problemen hoeven te leiden in het in de omgeving liggend watersysteem.

6.2 Overstromingsrisicoparagraaf

6.2.1 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 11).



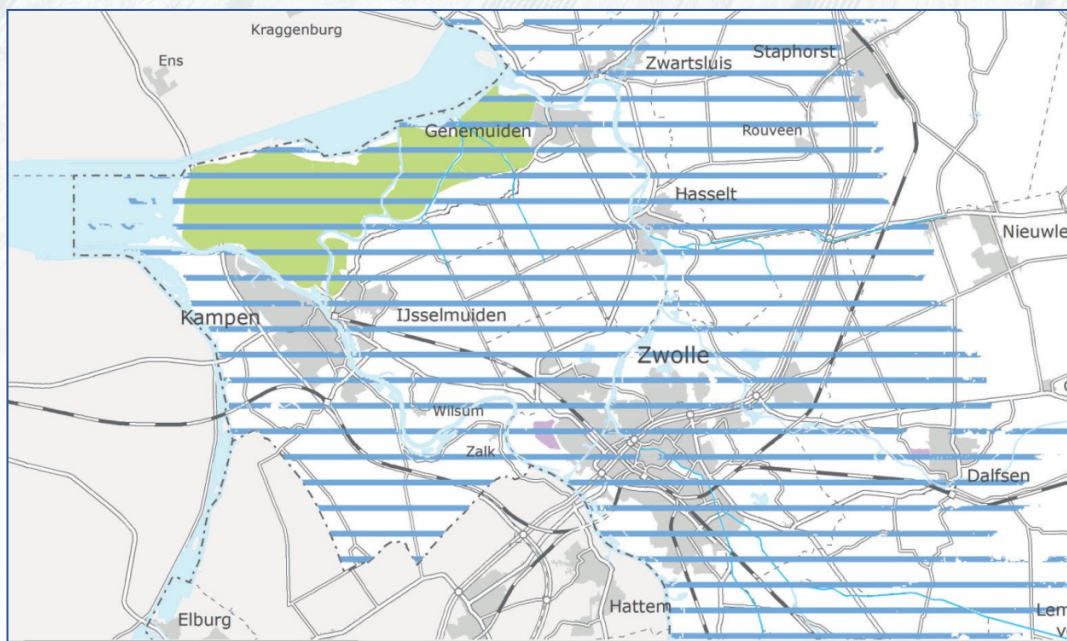
Figuur 11: Dijktrajecten (Bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied van de verordening bij de provinciale Omgevingsvisie Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een

Overstromingsrisicoparaagraaf 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.

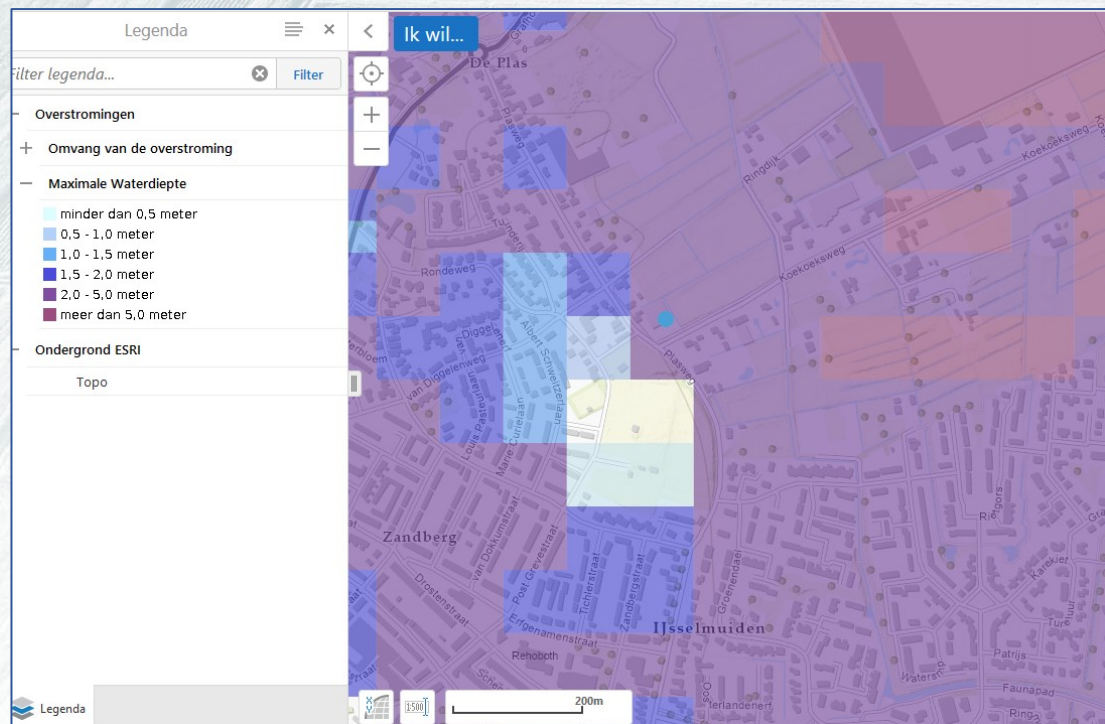
Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied. Zie Figuur 12 (uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel).



Figuur 12: Watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

6.2.2 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 13: 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 13).

Een dijkdoorbraak van de IJsseldijk in de directe omgeving van IJsselmuiden zal naar verwachting het meest snel impact hebben op de planlocatie. Er moet dan rekening mee gehouden worden dat er dan 6 uren na de doorbraak water komt te staan.

6.2.3 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. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling waarbij een bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonlocatie.

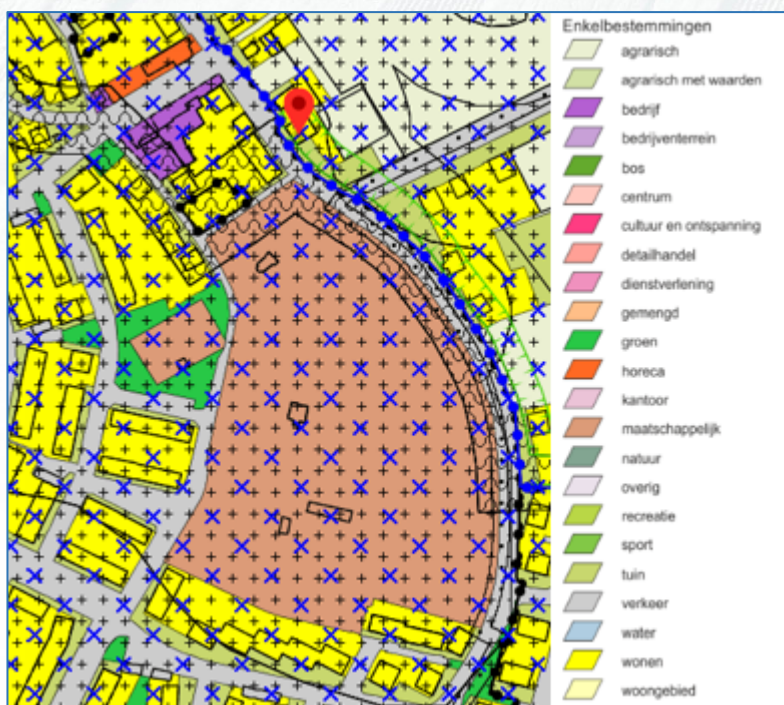
Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Hoogwater op de rivier laat zich in de regel goed voorspellen, waardoor bij een dreigende dijkdoorbraak tijdig voorbereidingen getroffen kunnen worden voor een evacuatie. Hierdoor kan op aangegeven van de bevoegde autoriteit adequaat en snel toegevoegd worden overgegaan.

7 Milieukwaliteit leefomgeving

7.1 Algemeen

In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG) is per bedrijfscategorie een richtlijnafstand opgenomen voor de milieuaspecten geur, geluid, gevaar en lucht. De richtlijnafstanden zijn er voor 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 14 is weergegeven welke bestemmingen in de nabije omgeving aan gronden is gegeven. Daaruit volgt dat het grootste gedeelte van de nabije omgeving een woonbestemming en een agrarische bestemming heeft.



Figuur 14: Planlocatie t.o.v. haar omgeving

In tabel 2 zijn de relevante bestemmingen weergegeven die op korte afstand van de projectlocatie zijn gevestigd. Ook geeft tabel 2 de richtafstanden aan zoals die volgen uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering.

Op korte afstand van de projectlocatie is er een perceel waarop de bestemming 'horeca' rust. Dit is het adres Plasweg 26. Hier is cafetaria De Hoek gevestigd. Verder is er op het adres Rondeweg 15 de bestemming 'bedrijf'. Op dit adres is autobedrijf B. van den Belt gevestigd.

Op het adres Rondeweg 7 rust de bestemming 'maatschappelijk'. Op dit adres is de begraafplaats De Zandberg gesitueerd. De afstanden vanaf het perceel waarop de woning komt te staan tot aan de drie verschillende percelen zijn weergegeven in de figuren 15, 16 en 17.

In eerste instantie kan bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de richtafstanden die zijn opgenomen in 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.

Uit de gegevens in tabel 2 blijkt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan.

Tabel 2: richtafstanden Plasweg 26, Rondeweg 15 en 7

Perceel	Indeling in richtlijnentabel	Cat.	Richtafstand (m)					Feitelijke afstand (m), gemeten vanaf de percelen
			Geur	Stof	Geluid	gevaar	Grootste afstand	
Plasweg 26	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	10	10	10C	10	10	67
Rondeweg 15	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10	0	30	10	30	47
Rondeweg 7	Begraafplaatsen	1	0	0	10	0	10	33



Figuur 15: Afstand van de planlocatie t.o.v. Plasweg 26



Figuur 16: Afstand van de planlocatie t.o.v. Rondeweg 15



Figuur 17: Afstand van de planlocatie t.o.v. Rondeweg 7

7.2 Wegverkeer

Er is door BK Bouw- & Milieuadvies een geluidonderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de geluidbelasting op de gevel van woning is vanwege het verkeer dat over de Koekoeksweg rijdt. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Koekoeksweg bedraagt ten hoogste 51 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} wordt wel voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht om de geluidbelasting naar beneden te brengen. Wel wordt voldaan aan de ontheffingscriteria van de gemeente om ontheffing te krijgen voor een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}.

8 Effecten woning op de werk- en leefomgeving

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld wat de mogelijke beïnvloeding 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 gehouden worden met het aspect verkeer.

8.2 Omgekeerde werking

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

De cafetaria, het autobedrijf en de begraafplaats zullen niet worden gehinderd door de nieuwe woning. Gelet op de afstanden vormt de nieuwe woning geen belemmering voor het verder ontwikkelen van de cafetaria, het autobedrijf en/of de begraafplaats. Tevens zijn in de bestaande situatie al woningen op kortere afstand van de betreffende bestemmingen gevestigd. Hierdoor kan de nieuw te bouwen woning nooit bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van die bestemmingen.

8.3 Verkeer en parkeren

Door de bouw van de woning kan een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen worden verwacht. Echter, deze zijn niet significant. Er is namelijk sprake van de bouw van een woning in het buitengebied waar al verkeersbewegingen van omwonenden plaatsvinden. De liggende infrastructuur is daarvoor toereikend.

Op grond van de Nota parkeernormen gemeente Kampen moet voldaan worden aan de norm dat 2,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Er is sprake van het bouwen van één woning, dus het plan moet gaan voorzien in drie parkeerplaatsen.

In figuur 3 is weergegeven dat er drie parkeerplaatsen zijn toegevoegd op de tekening. Er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.

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 woning te realiseren. Het bouwen en gebruiken van een woning veroorzaakt geen ontoelaatbare effecten op de omgeving of de natuur.

10 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : Advies team Ontwerp en Inrichting, d.d. 15 juni 2020
- Bijlage 2 : Watertoets
- Bijlage 3 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Plasweg 5 te IJsselmuiden