

**Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke omgevingsvergunning
IJsselmuiden, Tuindersweg 21A**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2021

Status: Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke omgevingsvergunning
IJsselmuiden, Tuindersweg 21A

Plannaam: Tijdelijke omgevingsvergunning IJsselmuiden, Tuindersweg 21A
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een tijdelijke omgevingsvergunning
Datum: December 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1	GELUID	31
4.2	BODEM	32
4.3	LUCHTKWALITEIT	33
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.5	MILIEUZONERING	36
4.6	ECOLOGIE	39
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
4.9	WATERASPECTEN	43
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	46
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
5.3	VOOROVERLEG	47
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	48	
BIJLAGE 1	INPASSINGSPLAN	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	51
BIJLAGE 5	NATUURWAARDENONDERZOEK	52
BIJLAGE 6	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Kampen bevindt zich ten oosten van de kern IJsselmuiden de Koekoekspolder. In de Koekoekspolder is al sinds 1900 tuinbouw aanwezig. In 1981 werd de polder voor het eerst aangewezen als concentratiegebied voor de glastuinbouw. Onder verschillende termen (projectvestigingslocatie, landbouwontwikkelingsgebied) staat deze ambitie nog steeds overeind.

In de glastuinbouw zijn arbeidsmigranten een belangrijke groep werknemers, zo ook in de Koekoekspolder. Veel arbeidsmigranten wonen nu in (bedrijfs)woningen die niet aan de woonnormen voldoen. De raad van de gemeente Kampen heeft de ambitie uitgesproken om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren. Hier wordt door middel van twee pilotprojecten invulling aan gegeven. De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling betreft één van deze pilotprojecten.

Om invulling te geven aan de hiervoor genoemde ambities in initiatiefnemer voornemens om ter plaatse van de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden een woonvoorziening met bijbehorende voorzieningen te realiseren voor de huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten in de Koekoekspolder. Hiermee wordt voorzien in een passende woonlocatie voor arbeidsmigranten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014”. In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Kampen onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Een belangrijke voorwaarde is dat het in dit geval gaat om een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 15 jaar.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich ten oosten van het perceel aan de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden. De percelen waaruit het projectgebied bestaat zijn kadastraal bekend als gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummers 1530 en 1533.

In afbeelding 1.1 is het projectgebied ten opzichte van de kern IJsselmuiden en de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is aangegeven met de rode ster en de rode belijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern IJsselmuiden en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

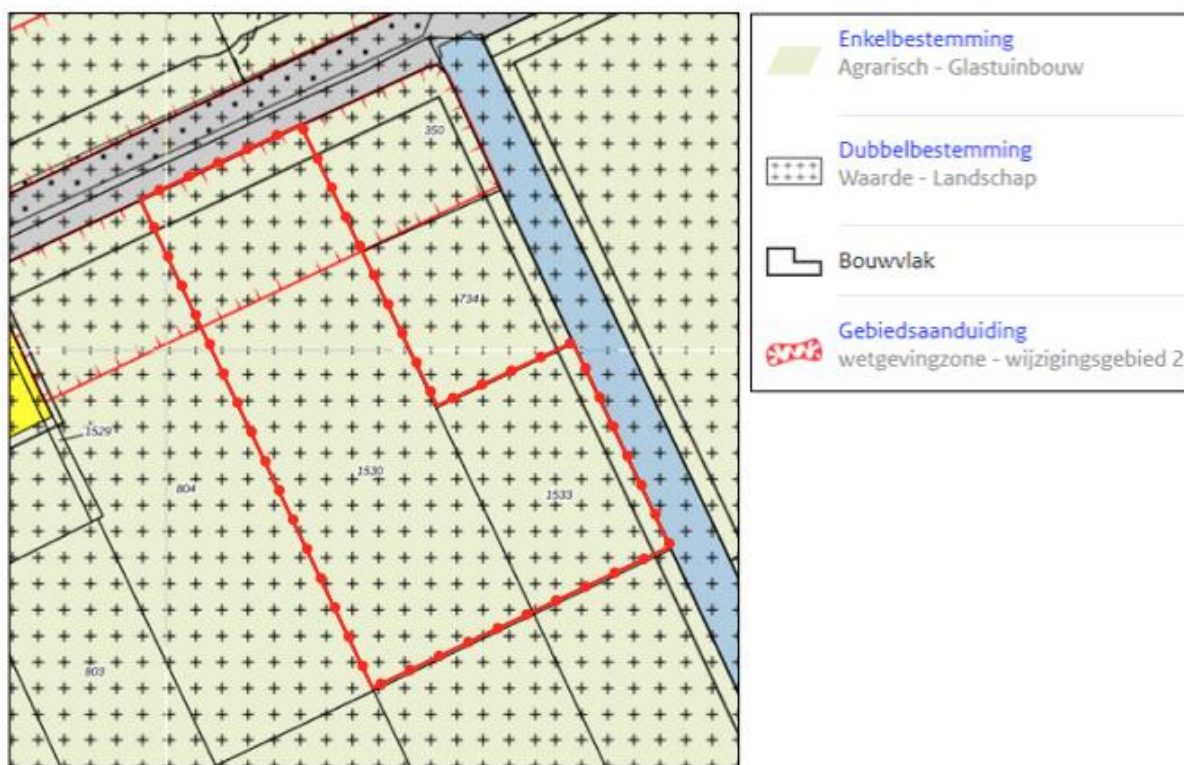
1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Glastuinbouw Koekoekspolder 2014”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 april 2015 door de raad van de gemeente Kampen.

Tevens gelden ter plaatse van het projectgebied de bestemmingsplannen “Parkeren (parapluplan)” en “Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetten en kamerbewoning (parapluplan)”. Deze bestemmingsplannen leggen respectievelijk het parkeerbeleid en het beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerbewoning vast. Ter duiding van de planologische situatie zijn deze bestemmingsplannen niet van belang.

Op basis van het bestemmingsplan “Glastuinbouw Koekoekspolder 2014” is het projectgebied voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ met bijbehorend bouwvlak, de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ en de ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief aangegeven met de rode bolletjesomlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van glastuinbedrijven, vollegrond tuinbouwbedrijven en intensieve kwekerijbedrijven. Ondergeschikt zijn tevens onder andere wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Kassen mogen eveneens worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 en 10 meter. Bedrijfsgebouwen mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

Tot slot mag per bedrijf maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. Hiervoor zijn in de bouwregels eveneens maatvoeringseisen opgenomen.

'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'

In de wijzigingsregels van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' staat onder andere de betekening van de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' opgenomen.

Ter plaatse van deze wetgevingszone is het onder voorwaarden mogelijk om de bestemming zodanig te wijzigen dat een bedrijfswoning mag worden gebruikt als voormalige agrarische bedrijfswoning.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'

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 de landschappelijke waarden c.q. structuurdragers van de Koekoekspolder. Hierbij gaat het om:

- het landschappelijke casco van bebouwingslinten en tochten;
- het historische dijklichaam van de Oudendijk met karakteristieke profiel (bestaand uit een flauw talud en de boomstructuur op de dijk) liggend tussen de Tuindersweg en de Hartogsweg.

1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van woongebouwen met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting maximaal 120 arbeidsmigranten. Dergelijke bewoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De huidige gebruiks- en bouwregels zijn ontoereikend om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 15 jaar afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Kampen beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Zoals aangegeven ligt het projectgebied aan de oostzijde van het perceel aan de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager rondom het projectgebied betreft de Tuindersweg. Deze draagt bij aan de rechtlijnige structuur en verkaveling van de Koekoekspolder.

De functionele structuur rondom het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit diverse (glas)tuinbouwbedrijven. Tussen deze bedrijven komen enkele woonpercelen voor.

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Tuindersweg. Aan de oostzijde vormt een brede watergang van het waterschap en het perceel aan de Tuindersweg 25 de begrenzing. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied eveneens begrensd door een watergang van het waterschap. Het kassencomplex behorende bij het perceel aan de Tuindersweg 21A vormt de begrenzing aan de westzijde van het projectgebied.

Het projectgebied zelf is grotendeels bebouwd met kassen. Tevens is een deel in gebruik als tuingronden. Het projectgebied is door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Tuindersweg. Voor het overige is het projectgebied verhard danwel voorzien van erfgronden.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied (rode belijning) weer. In afbeelding 2.2 is een straatbeelden vanaf de Tuindersweg opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Tuindersweg (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

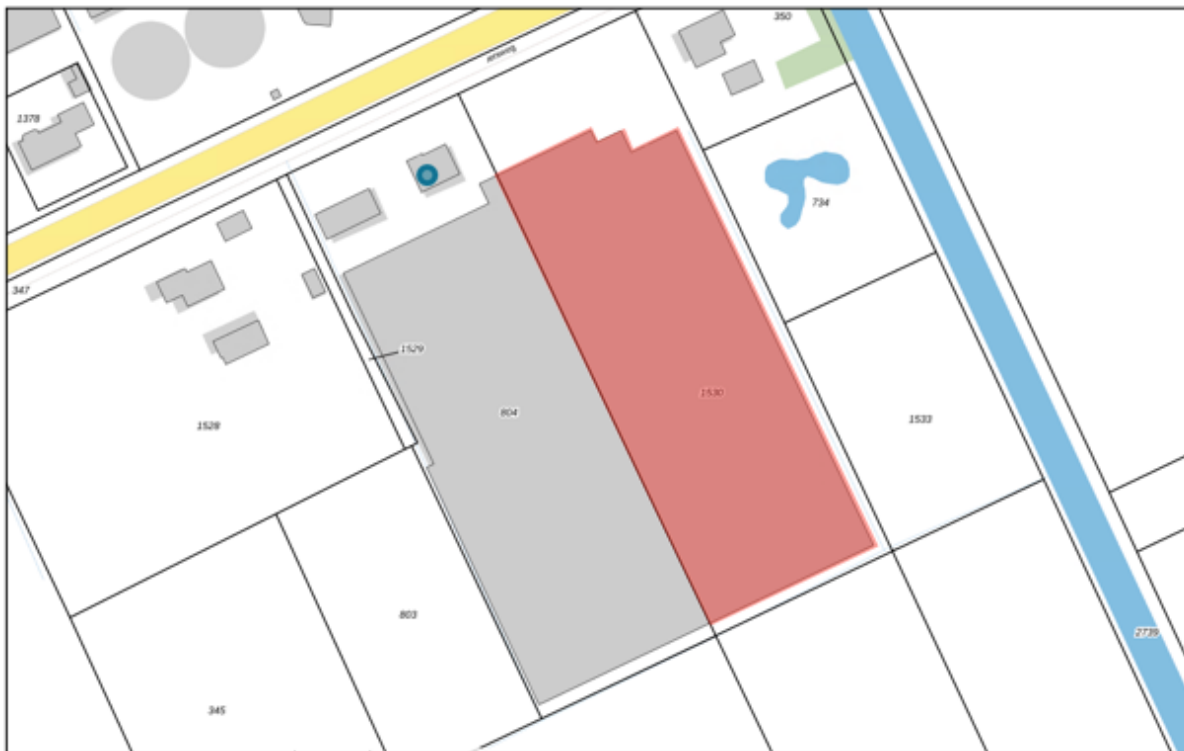
Zoals in de inleiding is aangegeven, is de Koekoekspolder aangewezen als (glas)tuinconcentratiegebied. Binnen de (glas)tuinbouw zijn arbeidsmigranten een belangrijke groep werknemers. De raad van de gemeente Kampen heeft op 30 januari 2020 het beleidsstuk 'Bouwsteen omgevingsvisie: Huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat ruimte wordt geboden voor complexgewijze huisvesting van arbeidsmigranten in de Koekoekspolder. De doelstelling is om te kunnen voorzien in adequate huisvesting van arbeidsmigranten die onmisbaar zijn voor de Koekoekspolder. Om hier invulling aan te geven, worden twee pilotprojecten opgestart. De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling betreft één van deze pilotprojecten.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de sloop van het in het projectgebied aanwezige kassencomplex en de sanering van ondienstige verharding. Zoals beschreven wordt ter plaatse van het projectgebied een woonvoorziening met bijbehorende voorzieningen voor maximaal 120 arbeidsmigranten gerealiseerd.

2.2.2 Sloopopgave

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, wordt ter plaatse van projectgebied een kassencomplex met een oppervlak van circa 6.000 m² gesloopt. Dit betreffen kassen behorende bij de Tuindersweg 21A. Naast de sloop van de kassen, wordt overige ondienstige verharding gesaneerd.

In afbeelding 2.3 is de sloopopgave weergegeven.



Afbeelding 2.3 Sloopopgave (Bron: PDOK, bewerkt BJZ.nu)

2.2.3 Stedenbouwkundig

In afbeelding 2.4 is de gewenste situatie weergegeven. Aansluitend wordt het voornemen toegelicht.



Afbeelding 2.4 Gewenste situatie projectgebied (Bron: Esprit projectontwikkeling)

Zoals zichtbaar in afbeelding 2.4, ziet het voornemen toe op het realiseren van twee bouwvolumes waar de kamers voor 120 arbeidsmigranten worden gerealiseerd. In totaal worden 72 kamers gerealiseerd. Hiervan worden er 48 ingericht als twee-persoonskamers en 24 als één-persoonskamers. Tussen de twee woongebouwen is een overdekte buitenruimte beoogd. Voor de bebouwing is ruimte om te zitten en te ontspannen.

Ten zuiden van de woongebouwen wordt een parkeervoorziening (met 84 parkeerplaatsen), een fietsenstalling voor 80 fietsen en een berging gerealiseerd. Daarnaast blijft het projectgebied ontsloten op de Tuindersweg, maar wordt de in- en uitrit verplaatst en verbreed. Tussen de Tuindersweg en de te realiseren bebouwing in het projectgebied komt, ten behoeve van de groene uitstraling, een groene parkachtige invulling. Ook het parkeerterrein en de randen van het projectgebied worden groen ingepast. In paragraaf 2.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

De keuze van de positionering van de woongebouwen is weloverwogen gemaakt. Ten zuiden en oosten van het projectgebied bevinden zich landbouwgronden. Hier is niet uitgesloten dat bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Voor dergelijke gronden geldt een aandachtsgebied voor een spuitzone van 50 meter. De woongebouwen zijn buiten deze zone gepositioneerd. Enerzijds vormt de spuitzone geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat van de bewoners, anderzijds worden de agrarische activiteiten niet belemmerd.

Tevens zijn de parkeerplaatsen bewust achterop het perceel geplaatst. Op deze manier worden auto's uit het zicht geparkeerd en vormt eventuele geluidsproductie van auto's geen hinder voor omwonenden. Hier wordt in hoofdstuk 4 tevens nader op ingegaan.

2.2.4 Duurzaamheid en energiezuinigheid

Het gebouw bestaat grotendeels uit prefab units die worden samengesteld tot een gebouw in twee bouwlagen. De units worden optimaal geïsoleerd en waar nodig voorzien van zonwering.

Aan de buitenzijde ter plaatse van de buitengevels wordt een esthetische schil aangebracht van een stalen golfplaat in aluminiumgrijze kleur; aan de gangzijdes en ter plaatse van de achterwand van de entree komt een extra afwerking met geperste steenwolplaten voorzien van een mooie houtstructuur. De afdekking van de entree en galerijen worden voorzien van een glasdak in een kassensysteem, refererend naar het kassengebied De Koekoekspolder.

Trappen en galerijen worden uitgevoerd in verzinkt staal.

Het gehele gebouw is door deze “droge opbouw” op eenvoudige wijze te demonteren en daarmee circulair.

Voor de installaties van de woonunits is gekozen voor een luchtwarmtepomp met de volgende voordelen:

- Door verwarmen van lucht in plaats van water heeft het systeem een snelle opwarmtijd, wat ideaal is voor het gebruik door arbeidsmigranten
- Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een verwarmings-unit
- De ventilatie-installatie is voorzien van warmteterugwinning, waarbij door toepassing van filters de toegevoerde lucht ook schoon is
- Elke unit heeft een eigen regeling, welke eventueel automatisch is in te stellen
- De installatie beschikt over een actieve koelfunctie

Op het dak van de gebouwen worden PV-panelen geplaatst, zodat het gehele gebouw zo weinig mogelijk elektrische energie nodig heeft, waardoor ook de nutsaansluiting zo klein mogelijk kan blijven.

Regenwater van de gebouwen en de parkeerplaatsen wordt geloosd op de watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta aan de oost- en/of zuidzijde van de locatie.

Vuil rioolwater zal via een persriool worden geloosd op het persriool van de gemeente in de Tuindersweg.

Het buitenterrein van de gebouwen is door een landschapsarchitect uitgewerkt tot een parkachtige invulling, waarmee er voor de bewoners voldoende ruimte is om zich te ontspannen.

Auto's van de bewoners en evt. bezoekers kunnen een plaats vinden op het parkeerterrein aan de achterzijde van het perceel, waarbij enkele parkeerplaatsen worden voorzien van een laadpaal. Fietsen kunnen worden gestald in de overdekte fietsenstalling ten zuiden van de parkeerplaats, eveneens voorzien van laadpunten voor elektrische fietsen.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bijkerk tuin- en landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige inpassingsplan is in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In afbeelding 2.4 is het inrichtingsplan opgenomen, deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 2.4 Landschappelijke inrichtingsplan (Bron: Bijkerk tuin- en landschapsarchitect)

De oriëntatie van de nieuwe bouwvorm schikt zich naar de verkavelingsrichting. In het gebied zijn er weinig grootschalige landschappelijke elementen, zoals lanen e.d. aanwezig. Omdat het een nieuwe verblijfssituatie voor een groot aantal bewoners betreft is het ontwerpen van een prettige woonomgeving noodzakelijk. Enige beslotenheid past daarbij.

De landschappelijke inpassing schikt zich naar de verkaveling van het gebied en bebouwingsrichtingen. Het gebouw en de aan te planten bomen moeten die belijning dan ook volgen.

Vanuit die gedachte zijn er een aantal landschappelijk elementen ontworpen. Dat in de vorm van opgaande grotere bomenrijen.

Voor het tijdelijke karakter van het gebouw (maximaal 15 jaar) is het een goede gedachte snelgroeiend geboomte aan te brengen.

Om die reden worden er rijen van wilgen en mogelijk populieren voorgesteld. Deze zijn passend voor een landschap dat per traditie veel water kent.

De beplantingen op leefniveau worden meer ontwikkeld ten behoeve van (be-)leefbaarheid en de gedachte aan enige biodiversiteit. Ook hier geldt een snel ontwikkeltraject.

Aan de oostzijde wordt tussen het gebouw en de aangrenzende tuin een strook opgaand groen met ondergroei geplant. De bomen zijn Italiaanse populier, *Populus nigra* 'Italica' en worden op een afstand van circa 3 meter geplant. Het betekent dat deze snel groeiende bomen een hoge haagachtige structuur langs de erfgrans vormen. Het zicht op de tuin vanuit de woningen wordt, ook vanaf de verdieping, daardoor sterk beperkt. De ondergroei zal uit een stevige heestervorm bestaan die snel volume krijgt en op direct kijkniveau ook het zicht op de tuin beperkt.

Zoals ook in afbeelding 2.4 zichtbaar is, wordt tussen de woonvoorziening en de Tuindersweg de 'tuin' zodanig ingericht, dat er sprake is van een groene uitstraling vanaf de weg. De inrichting is ook dusdanig, dat aan deze zijde geen verblijfplaats voor de bewoners zal ontstaan. Naast het gegeven om dit middels inrichting te ontmoedigen, is goed beheer hier tevens van belang.

2.2.6 Beheer

Ten behoeve van het borgen van een adequaat en goed beheer van de huisvestinglocatie, wordt een convenant afgesloten tussen de gemeente, een uitzendbureau en initiatiefnemer. In de convenant wordt vastgelegd dat de woonvoorziening voldoet aan de SNF-normen en aanbevelingen van de commissie Roemer. Tevens worden voor de genoemde partijen een aantal verplichtingen geformuleerd. Dit betreffen verplichtingen waar op gehandhaafd kan worden.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de 'Nota parkeernormen gemeente Kampen' en de verkeersgeneratie aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

Ten aanzien van voorliggend plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Kampen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Functie: kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten).

2.3.2 Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten op de parkeernormen afkomstig uit de 'Nota parkeernormen gemeente Kampen'. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Stedelijke zone: Buitengebied
- Functie: Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten, ontstaat qua parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling het volgende beeld:

Functie	Parkeerbehoefte per kamer	Aantal te realiseren kamers	Totale parkeerbehoefte
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,7	120*	84
Totaal			84

*er worden 72 kamers gerealiseerd (waaronder twee-persoonskamers). Echter zullen er 120 slaapplekken aanwezig zijn.

Gelet op de vorenstaande berekening is sprake van een parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen. Ter plaatse van het projectgebied worden 84 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de in paragraaf 2.3.1 opgenomen uitgangspunten, ontstaat qua verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per kamer per weekdag (gemiddeld)	Aantal kamers	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	2,1	120*	252
Totaal			252

*er worden 72 kamers gerealiseerd (waaronder twee-persoonskamers). Echter zullen er 120 slaapplekken aanwezig zijn.

De totale verkeersgeneratie voor de huisvesting van arbeidsmigranten komt neer op 252 verkeersbewegingen per weekdag. De wegen rondom het projectgebied betreffen erftoegangswegen. Dergelijke wegen hebben op basis van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Kampen een capaciteit van 6.000 voertuigen. De huidige bezetting op de Tuindersweg bedraagt 999 verkeersbewegingen per weekdag (geprognostiseerd voor 2030). Op basis van het vorenstaande is de infrastructuur rondom het projectgebied berekend op de verkeersbewegingen van en naar het projectgebied.

Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in en om het projectgebied nauwelijks toenemen. De arbeidsmigranten zijn immers reeds werkzaam in de Koekoekspolder, waardoor van woon-werkverkeer reeds sprake was.

Om te voorzien in een adequate ontsluiting van het projectgebied op de Tuindersweg, wordt de in- en uitrit verplaatst en vernieuwd.

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke

cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de realisatie van een woonvoorziening voor arbeidsmigranten een dringende behoefte aan passende huisvesting vervult. De beoogde locatie (het projectgebied) is hierbij als passende locatie beschouwd. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Ladder is van toepassing op ruimtelijke plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doordat in voorliggend geval sprake is van het toevoegen van een woonvoorziening met meer dan 11 woonunits, wordt het voornemen beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In paragraaf 3.3.2 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid (waaronder het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten) van de gemeente Kampen. Hieruit volgt dat er nadrukkelijk lokale behoefte is naar een adequate huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten.

De discussie omtrent de noodzaak voor het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten wordt tevens op Rijksniveau gevoerd. Op 1 mei 2020 heeft het toenmalige kabinet het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten ingesteld. Het aanjaagteam formuleert aanbevelingen om onder andere situaties met ondermaatse huisvesting aan te pakken. De voor voorliggende ontwikkeling meest relevante aanbevelingen worden hierna opgesomd:

- Meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten;
- Betere handhaving en toezicht.

Om betere handhaving en toezicht mogelijk en haalbaar te maken, is het wenselijk om de huisvesting van arbeidsmigranten te concentreren. Goede handhaving en toezicht is immers doelmatiger wanneer dit op enkele locaties plaatsvindt, dan wanneer de arbeidsmigranten verspreid door de gemeente wonen.

De concrete behoefte aan een adequate huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten is op basis van het vorenstaande aangetoond.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Bij de beantwoording op de vraag of het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied, is de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' van belang. Deze luidt als volgt:

Bestaand stedelijk gebied: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Verder geldt, op basis van jurisprudentie, dat bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling in het buitengebied, maar op gronden die in de huidige situatie nagenoeg volledig zijn bebouwd met een kassencomplex. Ter plaatse van het projectgebied is wat dat

betreft sprake van een samenstel van bebouwing ten behoeve van de (glas)tuinbouw. In onderhavige situatie wordt het projectgebied beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Desondanks wordt in overweging genomen dat de voorgenomen ontwikkeling logischerwijs niet op een locatie elders (in een woongebied) kan worden gerealiseerd. Dit zou namelijk het doel, het adequaat kunnen huisvesten van arbeidsmigranten in de nabijheid van de werkplek, teniet doen.

Conclusie toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of – 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

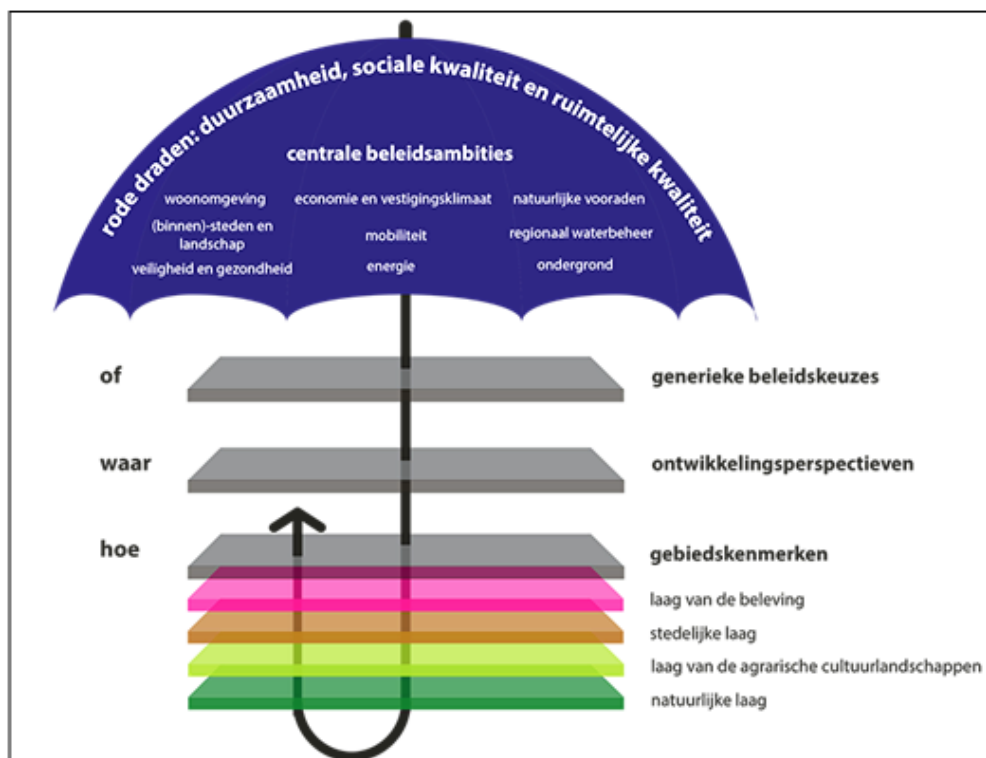
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie 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. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, ‘Realisatie nieuwe woningen’ en ‘Overstroombaar gebied’ relevant. De artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, 2.2.2 en 2.14.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van een kassencomplex, waar ter plaatse een woonvoorziening voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Kampen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van circa 6.000 m² aan kassen;
- sanering van ondienstige erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het projectgebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling onder andere getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid (specifiek voor de huisvesting van arbeidsmigranten). Hieruit blijkt dat er behoefte is naar een adequate huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

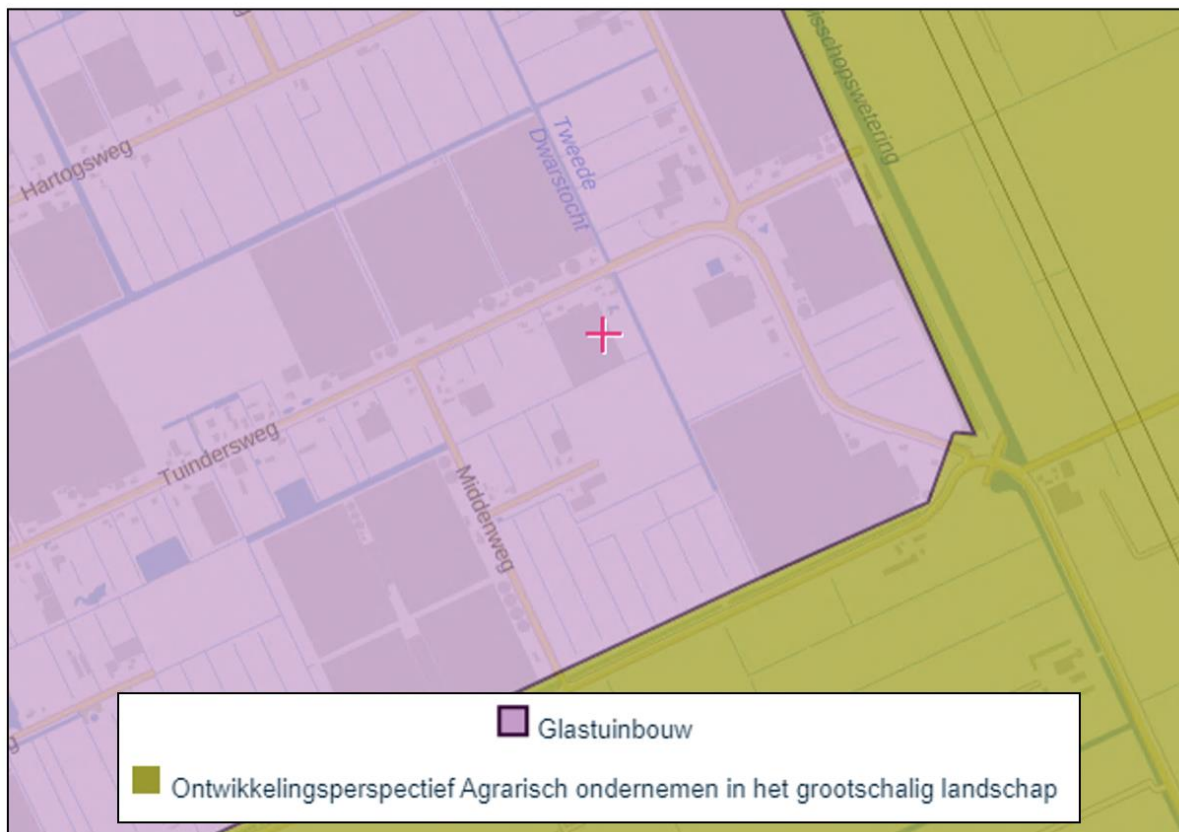
1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
 - *de risico's bij overstroming;*
 - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.9 worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.2 van de Omgevingsverordening.

3.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het projectgebied aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief “Glastuinbouw”. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het projectgebied is met het rode kruis aangegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Glastuinbouw”

Glastuinbouw is geconcentreerd in de Koekoekspolder. De Koekoekspolder is een gebied van circa 500 ha in de gemeente Kampen, waar ruimte is voor circa 250 ha kassen. Verdere uitbreiding van de glastuinbouw richting het Nationaal Landschap IJsseldelta (Mastenbroekerpolder) staat de provincie niet toe. Samen met de gemeente en andere partners zorgt de provincie voor een goede inrichting en beeldkwaliteit van de overgangszone Koekoekspolder - Nationaal Landschap. In deze overgangszone is tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wel mogelijk en glastuinbouw niet. Buiten de Koekoekspolder en buiten bestaande glastuinbouwbedrijfslocaties zijn er geen mogelijkheden voor uitbreiding en/of nieuwe vestigingen van glastuinbouwbedrijven.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het geldende ontwikkelingsperspectief voor ter plaatse van het projectgebied schrijft voor dat de glastuinbouw binnen dit ontwikkelingsperspectief geconcentreerd moet worden. De voorgenomen ontwikkeling faciliteert de huisvesting van de arbeidsmigranten die noodzakelijk zijn voor de glastuinbouw. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het projectgebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveengebieden’. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het projectgebied is met het rode kruis aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Laagveengebieden”

Laagveengebieden beslaan grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit.

Het landschap is samengesteld uit rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos en is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij.

Ook in de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het projectgebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en bebouwd. Vorenstaande heeft erin geresulteerd dat kenmerken van de natuurlijke laag nagenoeg niet zichtbaar zijn. Het voornemen ziet onder andere toe op het treffen van landschapsmaatregelen met streekeigen plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke “Natuurlijke laag”.

Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouw beschreven ontwikkeling

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. Afbeelding 3.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het projectgebied is met het rode kruis aangegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede ‘Laag van agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Laagveenontginningen”

Het landschap kenmerkt zich door een open, laag en nat landschap dat is ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap.

Het landschap kent diverse verschijningsvormen. Eén daarvan betreft het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte uitwaaiierende kavels en houtwallen. In het slagenlandschap zijn linten van bebouwing aanwezig, van waaruit de verkaveling zich opstrekt.

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het projectgebied bevindt zich in een gebied dat is aangewezen voor glastuinbouw. Hierdoor is van grote open ruimtes geen sprake meer. Het voornemen ziet echter toe op het slopen van circa 6.000 m² aan kassen. Hiervoor in de plaats wordt aanzienlijk minder bebouwing teruggebouwd. Wat dat betreft draagt het voornemen bij aan het creëren van meer openheid ter plaatse.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De “Laag van de beleving”

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘IJssellinie inundatieveld’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het projectgebied is met het rode kruis aangeduid.



Afbeelding 3.5 Uitsnede ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

“IJssellinie inundatieveld”

In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een negatieve gevolgen voor het IJssellinie inundatieveld geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de “Laag van de beleving”.

3.2.5 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)

3.3.1.1 Algemeen

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit strategische document bevat de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document.

Ambities en idealen voor de gemeente Kampen zijn onder andere:

- Vertrekoverschot ombuigen tot minimaal de nul-migratie. Naast landschappelijk wonen ook inzetten op binnenstedelijke woonmilieus en wonen aan het water.
- Economische ontwikkeling spitst zich toe op watergebonden bedrijvigheid en glastuinbouw. Naast het blijven ontwikkelen van de aanwezige bedrijvigheid echter ook inzetten op de ontwikkeling van nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.
- Uitbouwen van recreatie en toerisme in Kampen, met name in en om de historische binnenstad, in, op en aan het water en in de omliggende landschappen.
- Inspelen op de te verwachten vergrijzing en behouden/verbeteren zorgverlening.
- Behouden en uitbouwen van de landschappelijke kwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta en de ecologische kwaliteiten van de randmeren en open weiden.

Op basis van de structuurvisiekaart is het projectgebied aangewezen als 'Ontwikkeling glastuinbouw Polder De Koekoek'. Eén en ander is in afbeelding 3.1 weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Kampen)

3.3.1.2 Visie op werken

Binnen de visie op werken is met name het onderdeel aangaande de agrarische bedrijfsvoering van belang.

Landschap en boeren horen bij de stad en zijn functioneel en ruimtelijk altijd nauw verbonden geweest. Ook in de toekomst zal de landbouw in Kampen een economische factor van betekenis vormen en het beleid zal er op gericht zijn dit te ondersteunen. Niet alleen als werkgever en beheerder van het landschap, maar ook voor de voedselvoorziening. Het is daarbij belangrijk om de waarde en karakteristiek van het landschap te bewaken, maar het landschap niet te bevriezen. Op een bevroren akker groeit niets. Vooral de glastuinbouw zoekt daarbij ontwikkelingsruimte. Voorlopig kan deze gevonden worden binnen De Koekoek zelf. Een volgende stap is een uitbreidingsstap naar de zuidkant. Hier is ± 100 hectare overloopgebied gereserveerd, waarin bijvoorbeeld de waterberging een plek zou kunnen krijgen. Dit biedt kansen voor intensivering op De Koekoek en mogelijkheden om een goede landschappelijke overgang tussen De Koekoek en het Nationaal Landschap IJsseldelta te vorm te geven.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Kampen 2030 (2009)'

Hoewel in de structuurvisie niet concreet wordt ingegaan op de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten, wordt wel benadrukt dat de glastuinbouw op De Koekoek een belangrijke economische factor is voor de gemeente Kampen. Een intensivering en uitbreiding van de glastuinbouw wordt als ambitie benoemd.

Zoals reeds beschreven, zijn arbeidsmigranten belangrijk voor de exploitatie van de glastuinbouwbedrijven. Hiermee kan dus worden gesteld dat met de ambities voor glastuinbouw, de behoefte aan arbeidsmigranten ook zal toenemen. Een adequate en goede huisvestinglocatie voor deze arbeidsmigranten is hierin van groot belang. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan.

Geconcludeerd wordt dat dit project in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Structuurvisie Kampen 2030 (2009)'.

3.3.2 Bouwsteen omgevingsvisie wonen: huisvesting arbeidsmigranten

3.3.2.1 Algemeen

In de 'Bouwsteen Wonen' is specifiek de bouwsteen 'huisvesting arbeidsmigranten' opgenomen. In voorliggend geval is uitsluitend deze bouwsteen van belang. Hier wordt in deze paragraaf op ingegaan.

Doordat de economie groeit, is er een omvangrijke behoefte aan personeel. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, worden steeds meer arbeidsmigranten ingezet, ook in Kampen. Volgens ondernemers in de gemeente Kampen gaat het om circa 750 tot 1.000 werknemers. Arbeidsmigranten komen vooral uit Midden- en Oost-Europa. Zij werken in sectoren waarvoor weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten zijn te vinden. Deze arbeidsmigranten verblijven hier voor korte of langere termijn. Ze willen graag wonen op niet al te grote afstand van hun werk. Het aanbod van huisvesting is hier in Kampen niet voldoende op afgestemd. In een markt waar schaarste aan de orde van de dag is, leidt dit soms tot verdringing en ongewenste huisvestingssituaties. Bij ongecontroleerde huisvesting kunnen zich hierdoor onveilige en ongezonde situaties voordoen. Tegen deze achtergrond is het noodzakelijk dat de gemeente Kampen een visie ontwikkelt en vaststelt waarmee deze ongezonde situaties kunnen worden voorkomen.

3.3.2.2 Opgave/beslispunten

1. Uitgangspunt voor de opgave is dat de gemeente voldoende ruimte biedt om te voorzien in de behoefte van lokale werkgevers voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tweejaarlijks een evaluatie uitvoeren om de juiste aantallen te huisvesten arbeidsmigranten vast te stellen.
 - De opgave (huisvesting voor 880 arbeidsmigranten) gaat uit van de lokale behoefte aan arbeidsmigranten. Er wordt niet uitgegaan van de huisvesting van arbeidsmigranten van buiten de gemeentegrenzen.
2. Regionale afstemming bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van groot belang. Daarom zoekt de gemeente regionale samenwerking en leggen afspraken vast in convenanten.

3. Uitgangspunt voor de opgave is dat het inzetten van arbeidsmigranten niet leidt tot verdringing op de arbeidsmarkt van andere doelgroepen.
4. De gemeente Kampen kiest voor complexgewijze huisvesting. Huisvesting in reguliere woningen en chalets wil de gemeente zoveel mogelijk beperken. De Koekoekspolder is geschikt voor grootschalige opvang van arbeidsmigranten. Randvoorwaarde is een zorgvuldige participatie van omwonenden.
5. In het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten gaat de gemeente Kampen uit van 4 relatief kleine opvang huisvestingscategorieën van 0 tot maximaal 200 huisvestingsplaatsen. Dit sluit aan bij de wensen en mogelijkheden van lokale ondernemers en geeft naar verwachting de minste weerstand.
6. Aan de hand van criteria worden verschillende locaties beoordeeld op hun geschiktheid. Het initiatieven team binnen de gemeente Kampen beoordeelt alle binnenkomende aanvragen of zij kans van slagen hebben.
7. In deze bouwsteen gaat de gemeente uit van 2 groepen arbeidsmigranten: short stay en mid stay, met verschillende behoeftes aan de gewenste huisvesting. Groep 3 is aangewezen op de reguliere woningmarkt.
8. Zoals voorgesteld in deze bouwsteen pakt de gemeente zijn rol op m.b.t. vergunningen en handhaving om samen met andere organisaties erop toe te zien dat er goede huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Er zal bekeken worden of handhaving in regionaal verband kan worden opgepakt.
9. Het strategisch kader voor deze opgave en de (gevoelige) dilemma's die het met zich meebrengt, vragen om een uitgewerkt afstemmings- en communicatiekader. Daarbij zet de gemeente Kampen in op vroegtijdige participatie met omwonenden bij concrete initiatieven.
10. De raad stelt de beslispunten (kaders) voor de huisvesting van arbeidsmigranten vast en het college krijgt de ruimte om verdere besluitvorming voor te bereiden en op te pakken.

3.3.2.3 Pilot

Om te kijken of de voorgestelde omgang met de opgave werkt, stelt de gemeente Kampen voor om met minimaal twee pilots voor huisvesting van arbeidsmigranten te starten. Eén pilot nieuwbouw en één pilot op bebouwd terrein. De ondernemers (markt) moeten zelf met initiatieven komen hiervoor. Op basis van een evaluatie van deze pilots en de regionale afspraken die in 2020 over dit onderwerp worden gemaakt, bepalen college en raad het definitieve strategische kader dat wordt opgenomen in de omgevingsvisie. Deze pilots zullen na één jaar worden geëvalueerd. Deze evaluatie en de regionale afspraken die in 2020 worden gemaakt, vormen dan het strategische kader dat wordt opgenomen in de omgevingsvisie/bouwsteen Wonen.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Bouwsteen omgevingsvisie wonen: huisvesting arbeidsmigranten'

Voorliggende ontwikkeling betreft één van de pilotprojecten zoals genoemd in de bouwsteen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat hierbij om een pilotproject voor de bouw van een nieuwe woonvoorziening voor de huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten. Op basis van de in paragraaf 3.4.2.2 opgesomde beslispunten, volgt hierna een opsomming waarbij het voornemen wordt getoetst aan de basispunten.

1. De opgave behelst de huisvesting van 880 arbeidsmigranten voor de lokale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier deels in, namelijk de huisvesting van 120 arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder.
2. De regionale afstemming is, vanwege de invulling van de lokale behoefte, in voorliggend geval niet van belang.
3. In de 'bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten' wordt reeds geconcludeerd dat het faciliteren van de huisvesting niet resulteert tot het verdringen van andere groepen in de arbeidsmarkt. Hoewel regelmatige evaluatie gewenst is, is hier in het kader van de voorgenomen ontwikkeling eveneens geen sprake van.
4. In voorliggend geval is sprake van een complexmatige huisvestingslocatie van maximaal 120 arbeidsmigranten. Deze omvang is relatief kleinschalig, maar groot genoeg om ook een goed beheer (financieel) haalbaar te maken.

5. Aan dit beslispunt wordt voldaan. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hier wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden en belanghebbenden.
6. Op basis van dit beslispunt is in de 'bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten' bepaald dat huisvesting in de Koekoekspolder als meest wenselijk wordt beschouwd. Op deze locatie vindt het wonen en werken van arbeidsmigranten op korte afstand van elkaar plaats. Voor de locatie van het projectgebied is reeds door de gemeente besloten dat dit een geschikte locatie zou kunnen zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
7. In voorliggend geval is sprake van een huisvestinglocatie voor de short en mid stay arbeidsmigranten.
8. Geen toetsing noodzakelijk.
9. In paragraaf 5.2 wordt uitgebreid ingegaan op de maatschappelijk uitvoerbaarheid van het voornemen.
10. Geen toetsing noodzakelijk.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen afkomstig uit de 'Bouwsteen omgevingsvisie wonen: huisvesting arbeidsmigranten'.

3.3.3 Welstand gemeente Kampen

3.3.3.1 Algemeen

In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Kampen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Via deze nota voldoet de gemeente Kampen tevens aan de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en de bepalingen in de Woningwet omtrent het welstandstoezicht.

In de welstandsnota is voor het grondgebied van de gemeente Kampen opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied binnen het deelgebied De Koekoek.

3.3.3.2 De Koekoek

Polder De Koekoek, in feite het laatste vierkant binnen het schaakbordpatroon van de Mastenbroekerpolder, is drooggelegd in 1911. Polder De Koekoek is zeer regelmatig verkaveld, bijna een volmaakt vierkant met de afwateringssloten uitkomend op de Machinetocht en de Hoofdtocht. De rechthoekige kavels zijn smal en klein, met een woonhuis aan de voorzijde en daarachter bedrijfshallen en kassen, al dan niet geschakeld. Een aanzienlijk deel van het agrarisch terrein is momenteel bebouwd met kassen en loodsen. De Koekoek is daarmee, gezien het karakter van het buitengebied van Kampen, een vreemde eend in de bijt.

De meeste tuinderswoningen tot ca. de jaren '70 van de vorige eeuw zijn eenvoudig vormgegeven en gedetailleerd: een rechthoekige plattegrond met een zadeldak haaks of parallel aan de weg, opgebouwd uit bruinrode en later ook lichtbruine baksteen en rode en gesmoorde pannen. De moderne woningen vanaf '70, hebben ook afwijkende en samengestelde kappen en zijn soms overmatig gedetailleerd.

De hoge, rechthoekige bedrijfshallen hebben net als de kassen flauwe zadeldaken. Een enkele keer komt ook een plat dak voor. De kassen bestaan uit een staalskelet met glas, de loodsen zijn gedeeltelijk opgemetseld en gedeeltelijk opgetrokken in groene, bruine en lichte damwandprofielen met (licht) grijze en groene golfplaten daken.

3.3.3.3 Situatie projectgebied

Hoewel een tijdelijk bouwwerk niet hoeft te voldoen aan welstandseisen, is in het kader van het vooroverleg met de gemeente, de bouwplannen wel voorgelegd aan de welstandscommissie. Naar aanleiding van het welstandsadvies is het bouwplan aangepast. Gesteld wordt dat de voorgenomen bouwplannen na deze aanpassing voldoen aan de welstandscriteria ter plaatse.

3.3.3.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het welstandsbeleid van de gemeente Kampen.

3.3.4 Raadsbesluit huisvesting arbeidsmigranten Tuindersweg 21A, IJsselmuiden

3.3.4.1 Algemeen

Op 28 januari 2021 heeft de Raad van de gemeente Kampen een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van voorliggend project: de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A in IJsselmuiden. In dit besluit worden een aantal voorwaarden benoemd. Deze voorwaarden worden hierna opgesomd en getoetst.

3.3.4.2 Voorwaarden en toetsing raadsbesluit

- De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van maximaal 15 jaar en voor maximaal 120 personen;
 - Hieraan wordt voldaan. De omgevingsvergunning is tijdelijk van aard en geldt voor een periode van maximaal 15 jaar.
- Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.
- De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.5 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Aan dit punt wordt voldaan.
- De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden vastgesteld;
 - De normen van de SNF worden in een convenant als voorwaarde vastgelegd. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de huisvesting voldoet aan de normen van de SNF.
- De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Aan dit punt wordt voldaan.
- Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgestoten;
 - Aan dit punt wordt voldaan.
- Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is.
 - Aan dit punt wordt voldaan.
- Uit de definitieve aanvraag dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke.
 - Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de voorwaarden afkomstig uit het hiervoor beschreven raadsbesluit.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van woongebouwen. De te realiseren woongebouwen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Industrielawaai

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst. Opgemerkt wordt dat de invloed van individuele bedrijven in paragraaf 4.5 wordt getoetst.

Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat in de nabijheid van het projectgebied geen spoorlijn aanwezig is.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	450 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);

- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het projectgebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Tuindersweg. In voorliggend geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De te realiseren woonvoorziening (het geluidsgevoelige object) bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Tuindersweg. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Tuindersweg bedraagt hoogstens 42 dB. Er wordt daarmee aan de voorkeurs- en ambitiewaarde voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren woongebouwen voor de arbeidsmigranten.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het projectgebied door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM4 zijn lichte verhogingen zware metalen, OCB's en PAK 10 VROM aangetroffen. In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM3 zijn lichte verhogingen Drins en molybdeen aangetroffen.

In het separaat geanalyseerde monster (OM1) van boring 32 zijn lichte verhogingen kobalt en nikkel aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Tevens is in het bovengrondmengmonster BM1 een matige verhoging nikkel aangetroffen en is in BM4 een sterke verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. Naar aanleiding van de verhogingen in de mengmonsters zijn de separate deelmonsters van BM1 geanalyseerd op nikkel en de deelmonsters van BM4 op PAK 10 VROM.

In de separaat geanalyseerde deelmonsters is enkel in boring 8 een lichte verhoging nikkel aangetroffen. In de overige geanalyseerde deelmonsters zijn geen verhogingen nikkel en PAK 10 VROM aangetroffen. Er kan sprake zijn van heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB5wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn lichte verhogingen nikkel en minerale olie aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster Pb4wm1 de concentratie barium verhoogd aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (Pb4wm2) blijkt dat er een wederom een sterke verhoging barium is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging barium in beide grondwatermonsters (Pb4wm1 en Pb4wm2) geven aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren.

Gezien de sterke verhoging barium in het ondiepe grondwater adviseren wij geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

GBM-opslag

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Jerrycanopslag

In het bovengrondmengmonster BM6 zijn geen verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Situatie projectgebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

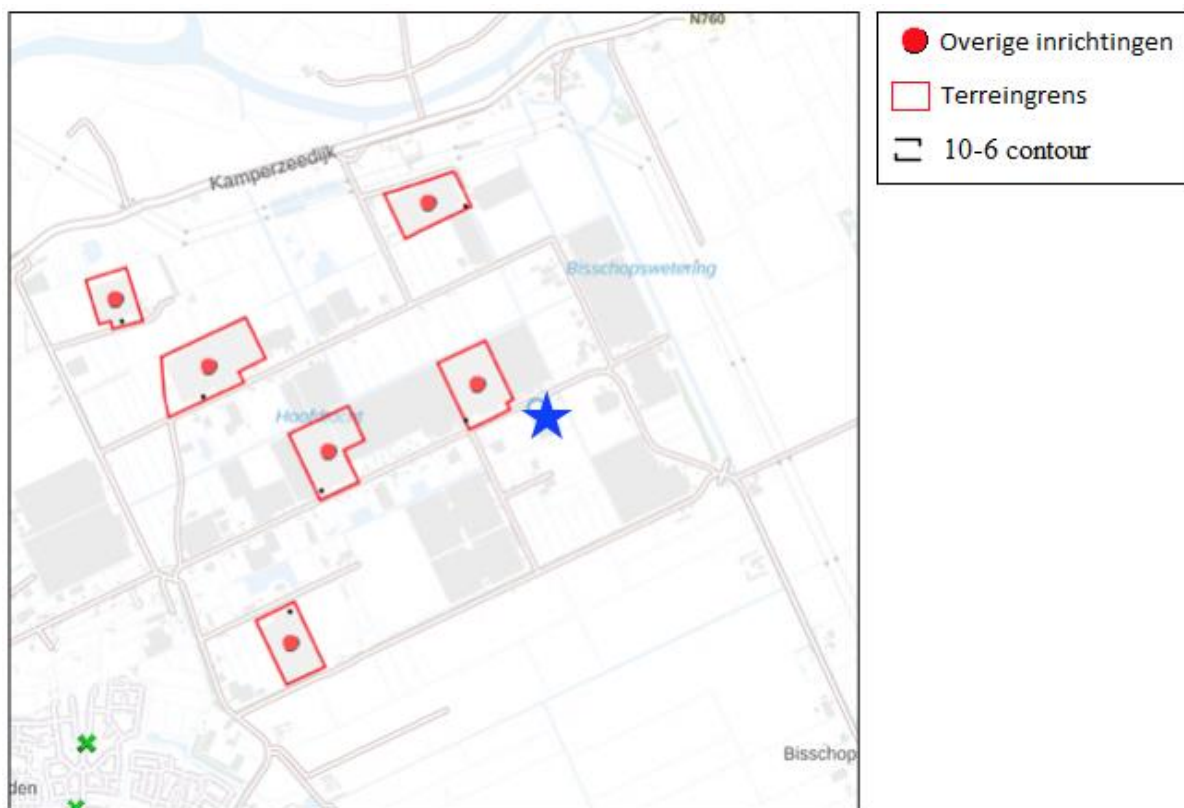
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de blauwe ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat in afbeelding 4.1 meerdere gevaarlijke inrichtingen zichtbaar zijn. Deze locatie zijn aangemerkt als gevaarlijke inrichting, vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen. In deze gevallen gaat het om de opslag van CO₂. De locatie van de opslagplaats is met de zwarte stippen zichtbaar.

De plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) bedraagt 3 meter. Deze contour raakt het projectgebied niet. De betreffende risicobronnen kennen geen groepsrisicocontour.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype

gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan agrarisch (glas)tuinbouwbedrijven. Tevens komen enkele solitaire woonpercelen voor. Met de toevoeging van de woonvoorziening, is ter plaatse sprake van een zekere menging van functies. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten komt niet als zodanig voor in de lijst van inrichtingen waarvoor in de VNG-uitgave richtafstanden zijn opgenomen. De huisvestingslocatie kan wel getypeerd worden als een inrichting van milieucategorie 2, een dergelijke (grootschalige) vorm van huisvesting van arbeidsmigranten, vertoont namelijk kenmerken die vergeleken kunnen worden met een milieucategorie 2 activiteit.

Voor een milieucategorie 2 activiteit geldt een grootste richtafstand van 10 meter in het 'gemengd gebied'. De woning aan de Tuindersweg 21A bevindt zich op circa 31 meter afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een van de woongebouwen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast bevindt de woning aan de Tuindersweg 25 zich op een afstand van circa 25 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de woonvoorziening. Tevens wordt opgemerkt dat de milieubelastende activiteiten (parkeerterrein) zich op nog grotere afstand van deze woning bevinden (circa 70 meter).

Overige milieugevoelige objecten bevinden zich op nog grotere afstand van het projectgebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In afbeelding 4.2 zijn onder andere de hiervoor genoemde afstanden op kaart weergegeven.

De huisvesting voor arbeidsmigranten wordt daarnaast tevens aangemerkt als milieugevoelige functie. De vraag of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de omliggende bedrijven, wordt in de volgende paragraaf behandeld.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Beïnvloeding milieubelastende bedrijven

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere milieubelastende bedrijven en activiteiten. Het gaat hierbij om de (glas)tuinbouwbedrijven aan de Tuindersweg. Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste richtafstand van 10 meter in het 'gemengd gebied'.

De (glas)tuinbedrijven aan de overzijde van de Tuindersweg (nr. 24, 24/I en 24A) bevinden zich op een afstand van 55 meter of meer. De afstand is gemeten tussen de huisvestingslocatie en de grens van het bouwvlak van de (glas)tuinbedrijven. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Aan de Tuindersweg 21A is eveneens een glastuinbedrijf gevestigd. De afstand tussen de huisvestingslocatie en het glastuinbedrijf bedraagt circa 21 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan.

In afbeelding 4.2 zijn onder andere de hiervoor genoemde afstanden op kaart weergegeven.



Beïnvloeding spuitzones

Aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied bevinden zich agrarische gronden waar diverse vormen van teelt zijn toegestaan. Ter plaatse van deze gronden is het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet uitgesloten en is daardoor sprake van een spuitzone. Indien binnen 50 meter van de spuitzone van dergelijke gronden gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is op basis van vaste jurisprudentie onderzoek noodzakelijk.

Bij de inrichting van het projectgebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de 50 meter brede spuitzone afkomstig van de omliggende agrarische gronden. De woonvoorziening is bewust buiten deze 50 meter geprojecteerd. Hierdoor is ter plaatse van de woonvoorziening sprake van een veilige leefomgeving en wordt de bedrijfsvoering ter plaatse van de omliggende agrariërs niet beperkt.

4.5.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op een afstand van circa 3,9 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten

binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de toekomstige gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In het kader van de beïnvloeding van stikstof voor Natura 2000-gebieden, hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.6.2.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op ruim 4 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 **Soortenbescherming**

4.6.3.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.3.2 *Situatie projectgebied*

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 5 van voorliggende onderbouwing opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het projectgebied. Daarnaast is het projectgebied niet geschikt voor vogels om te nestelen.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde dieren.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bechreven ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Kampen beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart bevindt het projectgebied zich op een locatie dat is aangewezen als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 10.000 m². Deze oppervlakte wordt niet gehaald.

Gelet op het vorenstaande wordt een archeologische onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden in verband met voorliggende ontwikkeling.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouw ten behoeve van een Omgevingsvergunning kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op een afstand van circa 3,9 kilometer. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Echter, zoals

ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 6). Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Beleidskaders

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.9.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf stroomgebieden. Het stroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Watertoetsprocedure

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Na aanleiding van de watertoets heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap heeft hiertoe een uitgangspuntennotitie toegezonden. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspuntennotitie van het waterschap.

Algemeen

Het projectgebied is gelegen in de Koekoekspolder en ligt niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het projectgebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig en het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Het projectgebied ligt tegen een primaire en secundaire watergangen aan. Met de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de onderhoudszone die rondom deze watergangen ligt.

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op een toename van verhard oppervlak. Watercompenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Met het waterschap is afgesteld dat het hemelwater mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater van het waterschap.

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar het gemeenteriool. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

Overstromingsrisicoparaagraaf

Het projectgebied bevindt zich in Dijkkring 10, Mastenbroek

Op basis van de risicokaart ligt het projectgebied in een gebied met een kleine kans op overstromingen (1/1.000 jaar). Voor het projectgebied is bij overstromingen met een kleine kans sprake van een maximale waterdiepte van 2,0 tot 5,0 meter.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijktrajecten is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het projectgebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- voldoende sheltercapaciteit in de buurt;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting projectgebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Zowel te voet als per fiets of auto kan het gebied daarmee snel verlaten worden; zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van participatie en maatschappelijk draagvlak zijn diverse sessies voor belanghebbenden en omwonenden georganiseerd. Zo zijn op 19 en 20 mei 2020 informatiebijeenkomsten georganiseerd en de plannen besproken.

Hieronder wordt opgesomd welke zorgen er waren rondom de voorgenomen ontwikkeling, en hoe deze zorgen (zo veel mogelijk) worden weggenomen:

1. Verkeershinder: toename van verkeer van en naar de huisvestingslocatie kan mogelijk tot verkeershinder leiden.
 - Enerzijds wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouw. Anderzijds wordt gesteld dat de arbeidsmigranten werkzaam zijn in de Koekoekspolder en dat niet alle arbeidsmigranten beschikken over een eigen auto. Zodoende wordt verwacht dat de arbeidsmigranten veelal de fiets pakken, dan wel samen reizen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is daarmee niet onevenredig. Het ligt in lijn der verwachting dat het aantal verkeersbewegingen door de gehele Koekoekspolder zal afnemen. Immers wonen arbeidsmigranten nu verdeeld in en rondom de gemeente Kampen, waarvandaan richting de Koekoekspolder moet worden gereisd. Met de te realiseren huisvestingslocatie vindt de huisvesting plaats in de nabijheid van de werklocatie van de arbeidsmigranten, waardoor deels verkeersbewegingen komen te vervallen.
2. Overlast: er wordt gevreesd voor overlast.
 - Eén van de voorwaarden voor voorliggend pilotproject is een goed beheer van de huisvestingslocatie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van voorliggende onderbouw. Met een goed beheer wordt overlast voorkomen. Tijdens de bijeenkomsten zijn voorbeelden aangehaald waar dit goed werkt. Een goed beheer is daarnaast enkel (financieel) haalbaar bij een zekere concentratie van een aantal arbeidsmigranten. In een convenant worden handhaafbare regels vastgelegd, waaronder het voorkomen van overlast. Er wordt daarnaast periodiek overleg met omwonenden gehouden. Er kan daarnaast 24 uur per dag contact worden opgenomen met de beheerder. Een en ander wordt in het convenant vastgelegd.
 - Tevens wordt overlast zo veel mogelijk voorkomen door de algehele inrichting van de locatie. De woonfuncties bevinden zich aan de noord-oostzijde, en de overige faciliteiten (o.a. parkeren) komen juist aan de zuidzijde en de westzijde van het projectgebied. Vanaf de overige faciliteiten kan de meeste hinder worden ervaren, deze is geprojecteerd op een zo groot mogelijk afstand van woningen van derden. Ook wordt de inrichting aan de straatzijde van het projectgebied zodanig ingericht, dat verblijf aan deze zijde niet mogelijk is. Handhaving hiervan vormt onderdeel van het beheer.

- Om overlast eveneens te voorkomen, wordt het projectgebied landschappelijk en groen ingepast. Het zicht op de woonvoorziening wordt daarmee beperkt.

Uit de bijeenkomsten is ook veel positieve feedback teruggekomen. Deelnemers benadrukken dat de plannen mooi en noodzakelijk zijn. De huisvesting van arbeidsmigranten is veelal slecht. Het is goed te zien dat met voorliggend project duidelijk aandacht is voor het adequaat en passend huisvesten van de arbeidsmigranten voor de Koekoekspolder. Deze arbeidsmigranten zijn essentieel voor de gemeente Kampen en de Koekoekspolder.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat door middel van diverse bijeenkomsten de omwonenden en belanghebbenden goed zijn geïnformeerd en in staat zijn gesteld om te reageren op de plannen. De feedback uit deze sessies zijn meegenomen in de verder planvorming en de aandachtspunten zijn voldoende onderbouwd en 'weerlegd'.

5.3 Vooroverleg

5.3.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.3.2 Provincie Overijssel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorend ontwerpbesluit wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Overijssel.

5.3.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van het vooroverleg, wordt voorliggend project met het waterschap Drents Overijsselse Delta besproken.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Inpassingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling