

Ruimtelijke onderbouwing Kerkepad 2 te IJsselmuiden
Afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. bouwen woning



Datum: 20 mei 2023

Ruimtelijke onderbouwing Kerkepad 2 te IJsselmuiden Afwijken van het bestemmingsplan

Opdrachtgever Spijkerboer Bouwadvies
Hogehuisstraat 3, 8271 BR
IJsselmuiden

Project Ruimtelijke onderbouwing

Projectlocatie Kerkepad 2 te IJsselmuiden

Auteur [REDACTED]

Bijdrage [REDACTED]

Projectnummer 236-2201

Versie 1.4



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	BESCHRIJVING PROJECT.....	6
2.1	LIGGING EN BESTAANDE SITUATIE	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	6
2.3	PLANMOTIVATIE	9
3	WETTELIJK KADER	10
3.1	BESTEMMINGSPLAN.....	10
3.2	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT	11
3.3	ACTUALISATIE OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL 2021	12
3.4	TUSSENTIJDSE ACTUALISATIE OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL 2021	14
3.5	BOUWBESLUIT 2012.....	15
3.6	ACTIVITEITENBESLUIT	15
4	BELEID EN RICHTLIJNEN	16
4.1	VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN	16
4.2	WELSTAND.....	16
4.3	VNG-HANDREIKING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
5	RUIMTELIJKE TOETSING.....	19
5.1	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	19
5.2	WELSTANDSTOETS	19
5.3	WATERTOETS.....	20
5.4	OVERSTROMINGSPARAGRAAF	21
6	MILIEUKWALITEIT LEEFOMGEVING	24
6.1	TOETS HANDREIKING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
6.2	GELUID	27
6.3	MILIEULUCHTKWALITEIT	27
6.4	BODEM.....	27
6.5	EXTERNE VEILIGHEID	28
7	EFFECTEN WONING OP NATUUR EN DE WERK- EN LEEFOMGEVING.....	29
7.1	ALGEMEEN	29
7.2	OMGEKEERDE WERKING	29
7.3	VERKEER EN PARKEREN	29
7.4	NATUURTOETS: QUICK SCAN FLORA EN FAUNA.....	29
8	BETROKKENHEID BURGERS EN ORGANISATIES BIJ HET PLAN.....	31
9	CONCLUSIE.....	32
10	BIJLAGENOVERZICHT	33

1 Inleiding

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren op de locatie Kerkenpad 2 te IJsselmuiden. Het bestaande perceel zal worden opgedeeld, waarbij op het achterste deel de woning gerealiseerd zal worden.

Volgens het bestemmingsplan ligt op dit deel van het perceel echter de bestemming Tuin. De activiteit Wonen past niet bij recht in het bestemmingsplan. De bouw van een woning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Om de woning te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Om te beoordelen of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing te worden bijgevoegd. Spijkerboer Bouwadvies heeft hiervoor opdracht gegeven aan Omgeving manager.

In dit rapport zal nader worden getoetst of er voldoende (juridische) gronden en argumenten zijn om de bouw van de woning op het perceel toe te staan. Het rapport kan als ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag worden gevoegd voor het afwijken van het bestemmingsplan.

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



Figuur 1 Situering Kerkepad 2 te IJsselmuiden

Principe-uitspraak Gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft op 8 december 2021 een principe-uitspraak gedaan met betrekking tot de plannen. Hierin staat dat de gemeente Kampen positief staat tegenover het principeverzoek tot opdeling van het bestaande perceel, realisatie van een woning op het achterste deel én ontsluiting op de straat van het plan Sonnenbergkwartier. Echter, de gemeente geeft wel aan het plan goed moet aansluiten op de realisatie van het plan Sonnenbergkwartier en dat de bouw niet tot vertraging van dit plan mag leiden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 3 behandelt de meest bepalende wettelijke kaders, waarna in hoofdstuk 4 de relevante beleidskaders en richtlijnen worden beschreven. In hoofdstuk 5 volgt de ruimtelijke toetsing en in hoofdstuk 6 is een beoordeling van de milieukwaliteit van de leefomgeving weergegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 7 de mogelijke gevolgen van het plan voor de omgeving beschreven en hoofdstuk 8 zoomt in op de betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij het plan. Hoofdstuk 9 vormt de conclusie en tot slot wordt in hoofdstuk 10 een overzicht gegeven van de bijlagen die onderdeel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Beschrijving Project

2.1 Ligging en bestaande situatie

Het projectgebied aan Kerkepad 2 (kadastraal: gemeente IJsselmuiden, sectie B, nummers 4414 en 7951) ligt in het plangebied IJsselmuiden West, dat de westelijke helft van IJsselmuiden beslaat. De Burgemeester van Engelenweg, en de Plasweg vormen de grens van dit plangebied met IJsselmuiden Oost. De spoorlijn Kampen-Zwolle vormt de zuidelijke grens en de Grafhorsterweg in het westen vormt de grens met het buitengebied. Het perceel omslaat in totaal bijna 2900 m² en bevindt zich grofweg tussen de Burgemeester van Engelenweg, het Kerkepad, de Oosterholtseweg en de Oosterlandenweg. Ook grenst het plangebied aan het nog te ontwikkelen Sonnenbergkwartier, waar onder meer appartementen, een kerk, parkeervoorzieningen en 2-onder-1-kapwoningen komen. Op de kavel bevindt zich aan de ene kant een vrijstaand woonhuis van ruim 100m². Achter de woningen staan een aantal bijgebouwen en daarachter ligt weiland. Dit deel heeft de bestemming Tuin (zie figuur 2). De woning is gesitueerd op loopafstand van het centrum van IJsselmuiden. Het perceel grenst aan vrijstaande woningen en enkele bedrijfspanen (winkels).

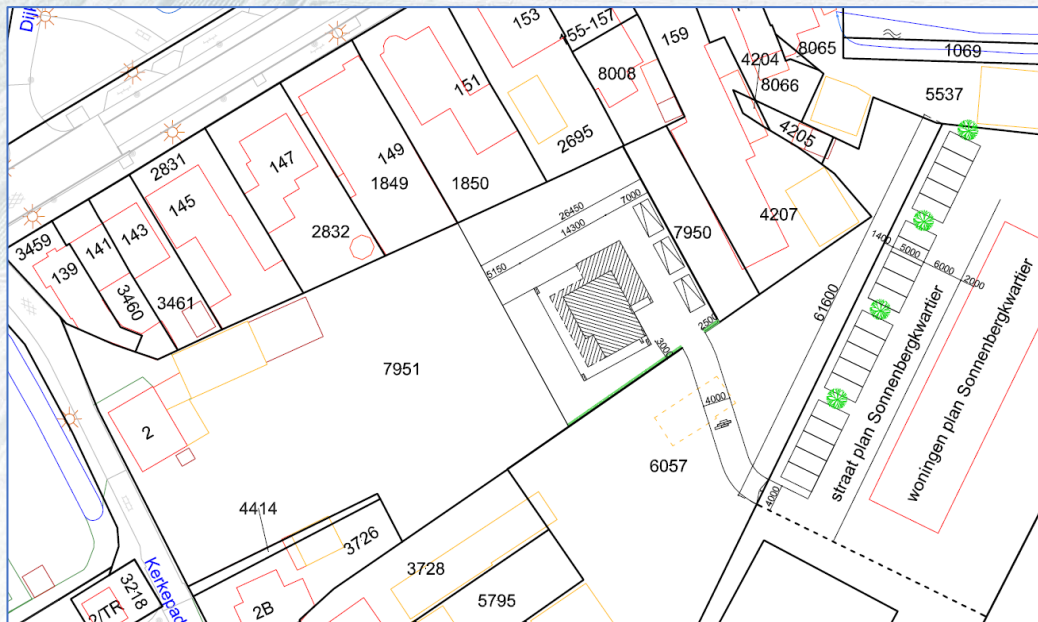


Figuur 2 Situering Kerkepad 2 te IJsselmuiden

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt het huidige perceel opgesplitst, waarbij op het achterste deel een vrijstaand woonhuis wordt gerealiseerd (zie figuur 3, 4, 5, 6, 7 en 8). De bestaande woning en bijgebouwen blijven vooralsnog bestaan. De nieuwe woning zal ontsloten worden middels een verbinding met de geplande toegangsweg en parkeervoorziening aan het Sonnenbergkwartier.

Het te realiseren woonhuis heeft een kubistisch, modern karakter. De woning krijgt twee lagen met een platte bovenzijde en wordt met stucwerk, bruin metselwerk en hout bekleed. In figuur 3, 4 en 5 zijn tekeningen van de gewenste situatie bijgevoegd. Deze zijn opgemaakt door Spijkerboer Bouwadvies.



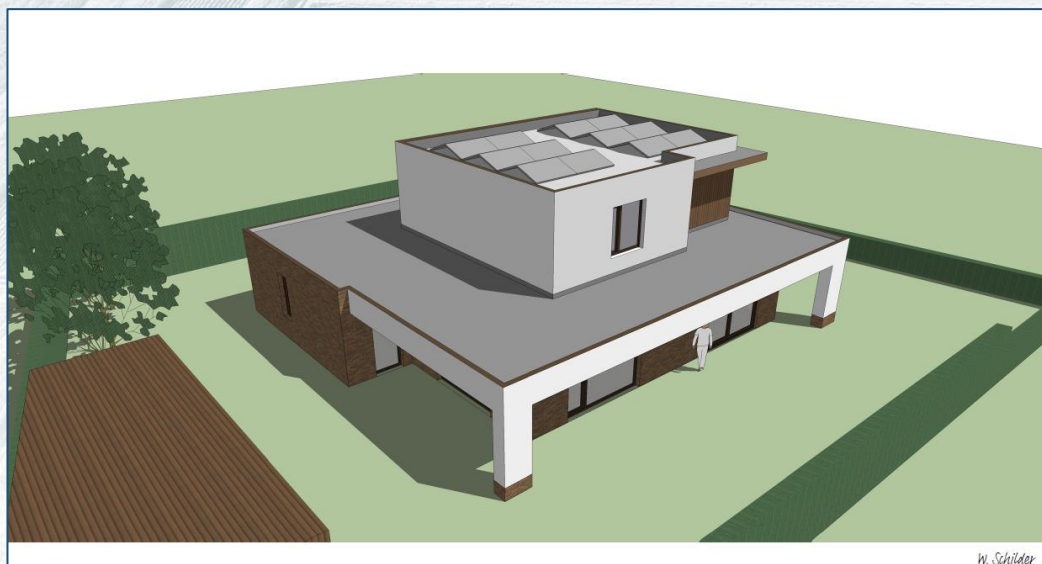
Figuur 3 Situatietekening van de nieuw te bouwen woning op het perceel



Figuur 4 Vooraanzicht van de vrijstaande woning



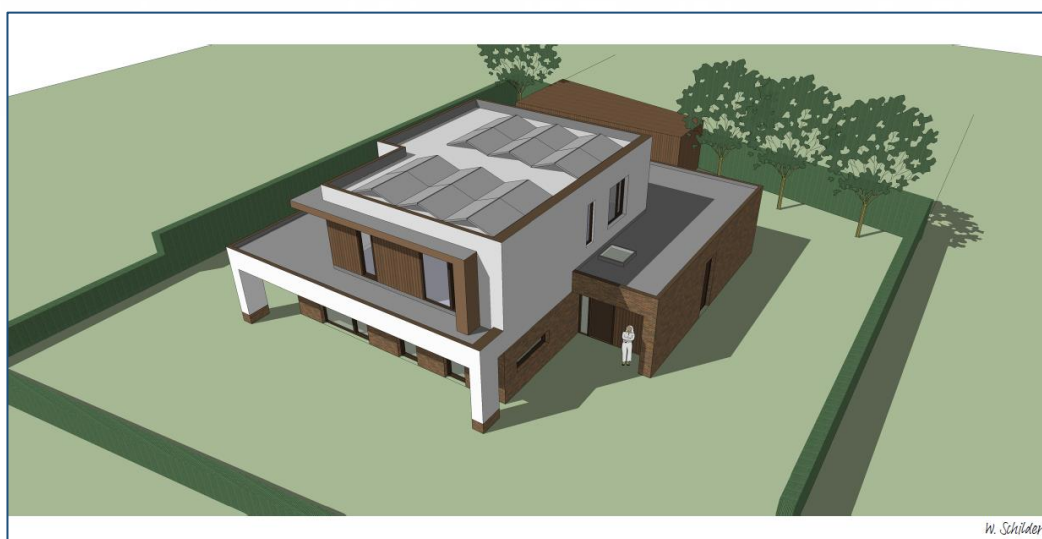
Figuur 5 Tekening 1 van de vrijstaande woning



Figuur 6 Tekening 2 van de woning



Figuur 7 Tekening 3 van de woning



Figuur 8 Tekening 4 van de woning

2.3 Planmotivatie

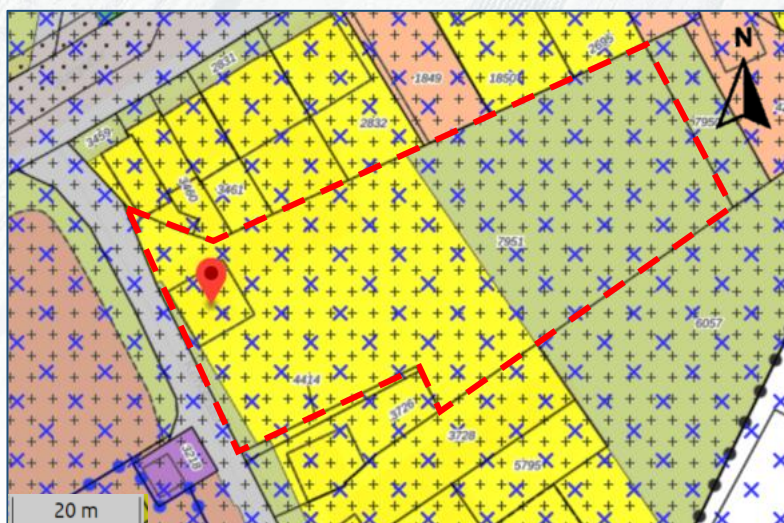
Het perceel aan Kerkepad 2 is een voormalig agrarisch erf, maar deze functie sluit niet meer aan bij het huidige gebruik. Het erf heeft slechts gedeeltelijk woonbestemming. De initiatiefnemers willen het perceel opdelen, zodat op de voormalige weidegrond (bestemming Tuin) een woning kan worden gerealiseerd.

3 Wettelijk kader

3.1 Bestemmingsplan

3.1.1 IJsselmuiden West

Het perceel valt onder het bestemmingsplan IJsselmuiden West dat op 31 mei 2015 is vastgesteld. Het terreindeel waar de huidige woning staat, heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Het terreindeel waar de te realiseren woning komt heeft een enkelbestemming 'Tuin' (zie figuur 9).



Figuur 9 Uitsnede bestemmingsplan IJsselmuiden West met in rood het plangebied

In artikel 17.1 van het bestemmingsplan staat dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. 'tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erf;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**', tevens voor bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van de woonhuizen.

Ook mogen op de gronden onder voorwaarden erkers worden gebouwd. Afgezien van de gebouwen 'ten dienste van deze bestemming' mogen geen bouwwerken hoger dan 1 meter worden gebouwd.

Het plan voor het realiseren van een woning op het perceel met bestemming Tuin is dus in strijd met het bestemmingsplan.

3.1.2 Archeologische waarde

Op het perceel rust de dubbelbestemming Archeologie 1.

In artikel 23.1 van het bestemmingsplan IJsselmuiden West 2015 staat:

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

In artikel 23.2 zijn de algemene bouwregels vastgesteld:

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

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;'*

Er worden geen bodemingrepen dieper dan 50 cm verricht en de oppervlakte van het plan is niet groter dan 2500 m². Er hoeft dus geen rapport te worden overlegd op basis van een archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek.

3.1.3 Parapluplan Parkeren

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

3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

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

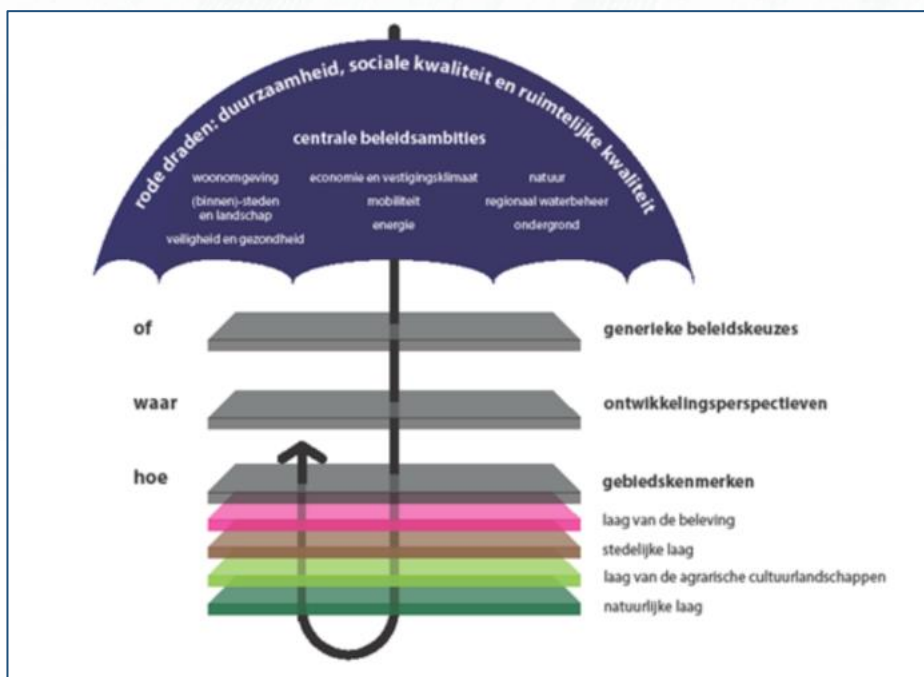
Op grond van artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wabo is hierbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

3.3 Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021

De Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021 is op 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 januari 2022 van kracht. Deze visie gaat over de inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in de provincie. De bijbehorende Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2021 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden. Het volgende beleid is van toepassing op het projectgebied.

3.3.1 Uitvoeringsmodel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan haar ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of, waar en hoe' centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 10 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.3.2 Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn: integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking 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.

3.3.3 Waar- ontwikkelingsperspectieven

In de visie op de ruimte in Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

3.3.4 Hoe- gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken worden in vier lagen onderscheiden: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

Het project aan het Kerkepad 2 betreft nieuwbouw van een woonhuis binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern IJsselmuiden (stedelijke laag). Het ontwikkelperspectief voor het plangebied is gericht op een stedelijke omgeving met de aanduiding 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. Binnen deze aanduiding heeft het plangebied de aanduiding 'woonwijk'. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid om dorpen vitaal en aantrekkelijk te houden middels herstructurering van woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus. De nieuwbouw is naar aard en omvang passend in de omgeving. Het plangebied ligt ook deels in de natuurlijke laag (komgronden en oeverwallen). Maar de bestaande natuurlijke structuren blijven waar mogelijk behouden. Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.4 Tussentijdse Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2021

3.4.1 Overstroombaar gebied

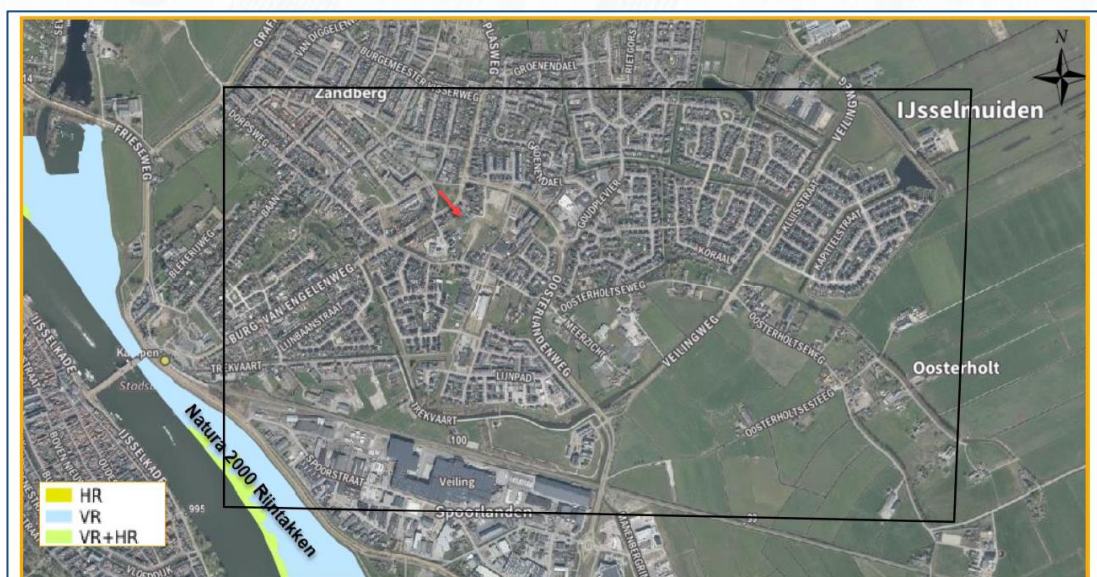
Het projectgebied ligt op grond van de Omgevingsverordening in overstroombaar gebied. Projecten die betrekking hebben op deze gebieden, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. De onderbouwing van een project dat betrekking heeft op overstroombare gebieden, moet worden voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in de risico's bij overstroming en de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken. In hoofdstuk 5.4 wordt hier nader op ingegaan

3.4.2 Gebiedsbescherming (Natura 2000)

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

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied ‘de Rijntakken’. Op ca. 1 kilometer afstand is het gebied gelegen vanaf de planlocatie (zie figuur 11). In hoofdstuk 7.4 is beoordeeld of het plan mogelijke gevolgen kan hebben voor dit gebied.



Figuur 5. Ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura 2000-gebied Rijntakken. (Bron: NDFF).

Figuur 11 Ligging Planlocatie t.o.v. het gebied 'De Rijntakken'

3.4.3 Soortenbescherming (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en overige soorten)

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

de nabije omgeving van het plangebied zich bevinden. Wanneer dit het geval is dient een ontheffing of vrijstelling aangevraagd te worden. Ook dit aspect komt aan bod in de Quicksan en voortoets Flora en Fauna, in hoofdstuk 7.4.

3.5 Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften waar alle bouwwerken in Nederland aan moeten voldoen. Voor beoordeling van de gewenste situatie aan Kerkepad 2 bevat het Bouwbesluit onder meer relevante voorschriften op het gebied van (brand)veiligheid, en gezondheid. Hierbij is met name Hoofdstuk 7 'Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen' belangrijk.

3.6 Activiteitenbesluit

De bedrijven in de directe omgeving van het woonhuis vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit houdt in dat deze bedrijven moeten voldoen aan de bij en krachtens het Activiteitenbesluit gestelde regels om milieuhinder te voorkomen naar de omgeving. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat relevant, omdat het plan de naleving van de betreffende regels niet in de weg mag staan.

4 Beleid en richtlijnen

4.1 Verkeersveiligheid en parkeren

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

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

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

Functie	Eenheid	Norm
Koop, vrijstaand	Per woning	2,4

4.2 Welstand

4.2.1 Welstandsnota gemeente Kampen

In de welstandsnota gemeente Kampen wordt voor de aanvragers van een omgevingsvergunning beschreven aan welke criteria bouwwerken moeten voldoen. De welstandsnota is op 30 maart 2017 in werking getreden. Deze nota geldt alleen voor vergunningplichtige bouwwerken zoals bepaald in de Wabo en Besluit omgevingsrecht. De nieuw te bouwen woning aan het Kerkepad 2 valt daar ook onder.

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

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

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

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

gebouwd, waarbij de grootschalige bebouwing het dorpse karakter en de oude structuren heeft aangetast.

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

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

Situering

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

Vormgeving

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

Detaillering, materiaal en kleur

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

Voor beoordeling in hoeverre aan deze en andere aspecten wordt voldaan, is een adviesaanvraag gedaan bij Oversticht Overijssel. De uitkomsten hiervan staan beschreven in hoofdstuk 5.2.

4.3 VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een richtlijn om in voldoende mate milieugevoelige functies te scheiden van milieubelastende functies. Per bedrijfstak zijn voor de milieuaspecten geur, geluid, stof en gevaar richtlijnafstanden bepaald ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Uitgangspunt is dat als aan de richtlijnafstanden wordt voldoen, milieuhinder in voldoende mate kan worden voorkomen. Als niet wordt voldaan aan de richtlijnafstanden is maatwerk vereist om te bepalen of een activiteit al dan niet ruimtelijk kan worden ingepast.

5 Ruimtelijke toetsing

5.1 Stedenbouwkundige inpassing

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt staat de Gemeente Kampen aldus de uitspraakbrief van 8 december 2021 positief tegenover het plan: *“Bij de planvorming van het plan Sonnenbergkwartier is geen rekening gehouden met het realiseren van het bouwen van één of twee woningen op de percelen Kerkepad. Wel is in de planvorming van het Sonnenbergkwartier rekening gehouden met een bestaand recht van overpad. De Stedenbouwkundige opzet van het Sonnenbergkwartier zal ter plaatse aangepast moeten worden. Met name de ontsluiting van de nieuwe bouwkavel(s) zal ingepast moeten worden op de geprojecteerde toegangsweg en het parkeren. Wij zien mogelijkheden om de verkaveling van het Sonnenbergkwartier hierop aan te passen.”*

De kubistische hoofdvorm van de woning verschilt weliswaar van de bestaande (kap)woningen aan de Burgemeester van Engelenweg, maar het plan is niet direct te zien vanaf de van Burgemeester van Engelenweg. Het plan zal een ontsluiting krijgen vanaf het Sonnenbergkwartier en zal gevoelsmatig ook meer tot deze ontwikkeling behoren. De kubistische hoofdvorm sluit aan op zowel de geplande als de reeds bestaande bebouwing van het Sonnenbergkwartier, waar meer woningen zijn/worden uitgevoerd met platte daken. Ook is het zo, dat bij een vergelijkbaar woonprogramma het gebruikmaken van een kap tot een forsere bouwhoogte zal leiden. Door die extra hoogte is de bebouwing dan juist met meer nadruk aanwezig voor de percelen rondom het plan.

Zoals in figuur 3 is weergegeven, grenst de achterkant van het geplande woonhuis aan de achterzijden van de percelen aan de Burgemeester van Engelenweg en het Kerkepad. Het te ontwikkelen achtererf ligt achter de historische lintbebouwing en het woonhuis is daardoor nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg Burgemeester van Engelenweg/Kerkepad. Dit maakt dat de inpassing van het woonhuis geen problemen oplevert voor de bestaande (historische) bouw en het aanzicht van het Kerkepad en de Burgemeester van Engelenweg.

Het perceel waar de woning gerealiseerd zal worden, is nog niet ontsloten. De nieuw te vormen kavel zal via het perceel van de buurman worden ontsloten op het plan Sonnenbergkwartier (zie figuur 3). De keuze voor de definitieve positie van de ontsluitingsweg is gemaakt na afstemming met senior stedenbouwkundige van de gemeente Kampen. De voorzijde van het woonhuis wordt gericht naar de ontsluitingsweg en is aan de zichtzijde georiënteerd richting het nieuwbouwplan. Toch zal de woning vanwege tussenliggende kavel 6057 toch nog op afstand van de nieuwe straat komen te liggen. Aangezien kavel 6057 onderdeel is van een achtererf van een pand aan het Kerkepad, komt de woning ook grotendeels achter een achtertuin te liggen. De oriëntatie op de straat en het nieuwbouwplan is daardoor beperkt.

5.2 Welstandstoets

Op 7 maart 2022 heeft het Oversticht Overijssel een welstandsadvies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd in bijlage I. Hierin pleit het Oversticht allereerst om ook de invulling van de erfafscheidingen van de kavel 6057 ook mee te nemen in de planvorming, aangezien

de invulling hiervan effect kan hebben op het straatbeeld en de kwalitatieve uitstraling van de te bouwen woning.

De afwijkende architectuur en materiaal- en kleurgebruik is volgens het Oversticht mogelijk, mits ook sprake is van aansluiting bij de omgeving. Het Oversticht oordeelde aanvankelijk dat de aansluiting op het bebouwingsbeeld nog onvoldoende was:

“De aansluiting op het bebouwingsbeeld in de omgeving is bij dit ontwerp nog onvoldoende, hetgeen te maken heeft met platte daken (onderdeel van de hoofdvorm) in combinatie met het witte, vlakke stucwerk waardoor voor wat betreft textuur en detaillering niet aangesloten wordt bij traditionele, minder vlakke detaillering van de traditionele woningen in de omgeving. Door de witte tint springt de opbouw met het platte dak en de vlakke uitstraling ook nog eens sterk in het oog. In deze vorm voldoet de woning (nog) niet aan het beleid en wordt geadviseerd meer aansluiting te zoeken bij de hoofdvorm en architectuur van de woningen in de omgeving.”

Op grond van het advies hebben op 23 maart en 30 mei aanvullende gesprekken plaatsgevonden. In het gesprek op 23 maart tussen Spijkerboer Bouwadvies, de gemeente Kampen en het Oversticht kwam ook naar voren dat sprake is van een afwijkende bouwlocatie, doordat de woning geen deel uit maakt van de Burgemeester van Engelenweg en het Kerkepad. Uitkomst van het gesprek was dat aan de vereiste aansluiting bij de hoofdvorm en architectuur van woningen in de omgeving kan worden voldaan, als het witte stucwerk wordt vervangen door een andere kleur of ander niet-wit, meer gedekt materiaal.

Naar aanleiding van het gesprek tussen Spijkerboer Bouwadvies en het Oversticht op 30 mei is het wit gestucte pleisterwerk door de opdrachtgever vervangen voor een lichtgrijze kleur.

De erfafscheidingen van kavel 6057 na overleg meegenomen in de planvorming. Aan de Kerkepad zijde komt een lage haag van beuk of haagbeuk met daarachter mogelijk een gaashek in verband met de naastgelegen dierenweide. Aan de Sonnenbergzijde wordt een haag geplant, aansluitend aan de haag langs de toegangsweg. De overige afscheidingen worden met hoger groen (1.8 m hoog) uitgevoerd met een haag of Hedera tegen gaashek.

Met deze insteek is voldaan aan de vereisten van het Oversticht en de Welstand.

5.3 Watertoets

Het hemelwater zal op het perceel oppervlakkig worden afgevoerd middels infiltratie. Dit gebeurt door middel van 18 kunststof kratten (Bijlage V). De capaciteit van de kratten wordt berekend op basis van de dakoppervlakte. De kratten worden in de tuin gegraven en liggen boven het hoogst bekende plaatselijke grondwaterniveau. De verzamelleiding van de Hemelwaterafvoer wordt hierop aangesloten.

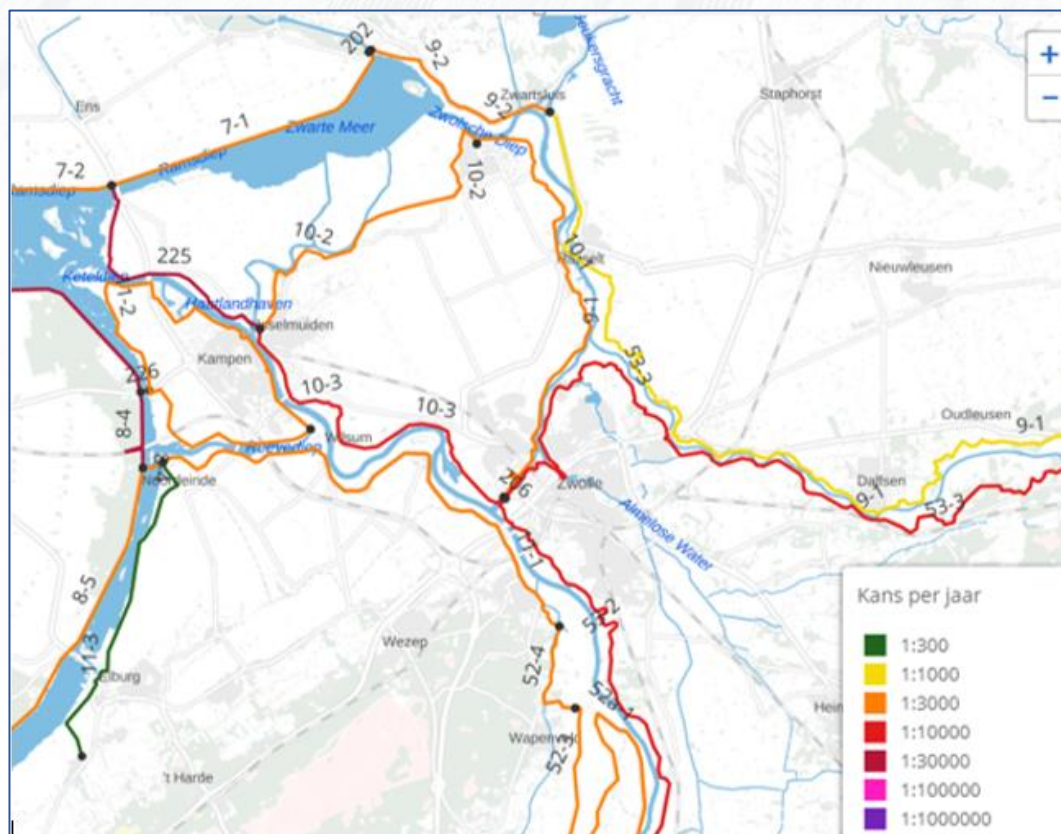
Voor de droogweerafvoer zal gebruik worden gemaakt van een aansluitpunt in het plan Sonnenbergkwartier. Ook zal een aansluiting op het rioolstelsel van het Sonnebergkwartier worden gemaakt en gaat het drinkwater en elektra vanaf het plan Sonnenberg. Dit plan heeft nog geen definitief riolerings- & kabel- en leidingenplan. Er wordt afstemming gezocht met de betrokken stedenbouwkundige afdeling van de gemeente Kampen inzake de aansluitingen.

De watertoets is ingevuld op 12 juli 2022. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Op basis van de digitale toets is geconcludeerd dat er geen waterschapsbelang is voor de ruimtelijke activiteit en dat er een Geen Belang Procedure van toepassing is op de plannen (Zie Bijlage II). Het proces van de watertoets is aldus het waterschap Drents Overijsselse Delta goed doorlopen en het waterschap gaat akkoord met het plan.

5.4 Overstromingsparagraaf

5.4.1 Quickscan

Het plangebied is gelegen in de voormalige dijkkring 10. Sinds de actualisatie van de Waterwet in 2017 spreekt men niet meer over dijkkringen, maar over dijktrajecten. Voormalig dijkkring 10 bestaat nu uit de dijktrajecten 10-1, 10-2 en 10-3. Deze dijktrajecten worden omsloten door de IJssel aan de Westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle (zie Figuur 12).



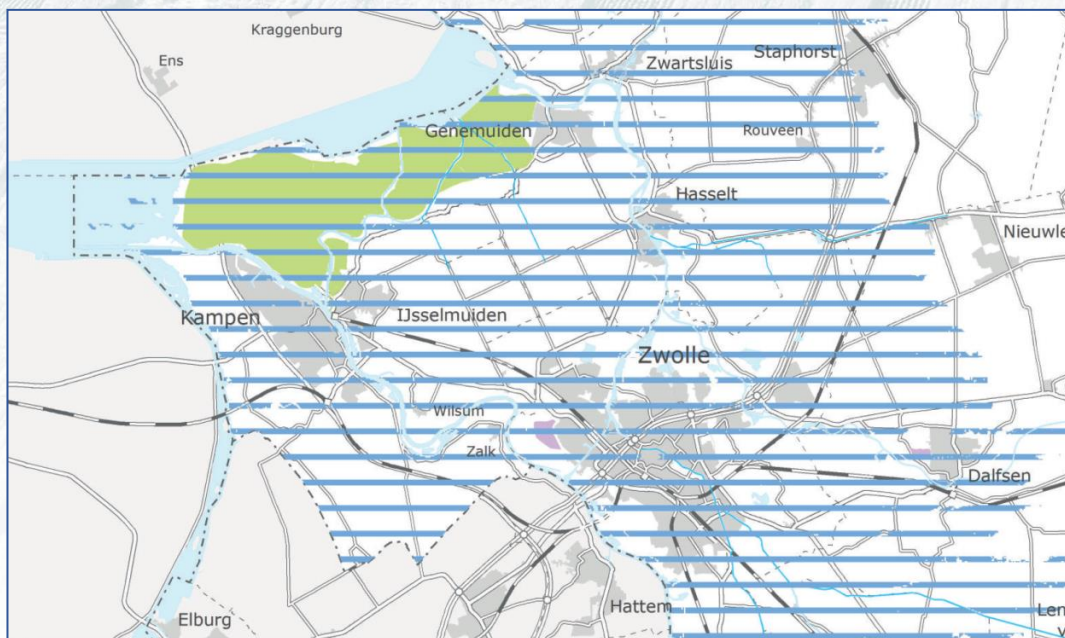
Figuur 12: Dijktrajecten (Bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een

extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

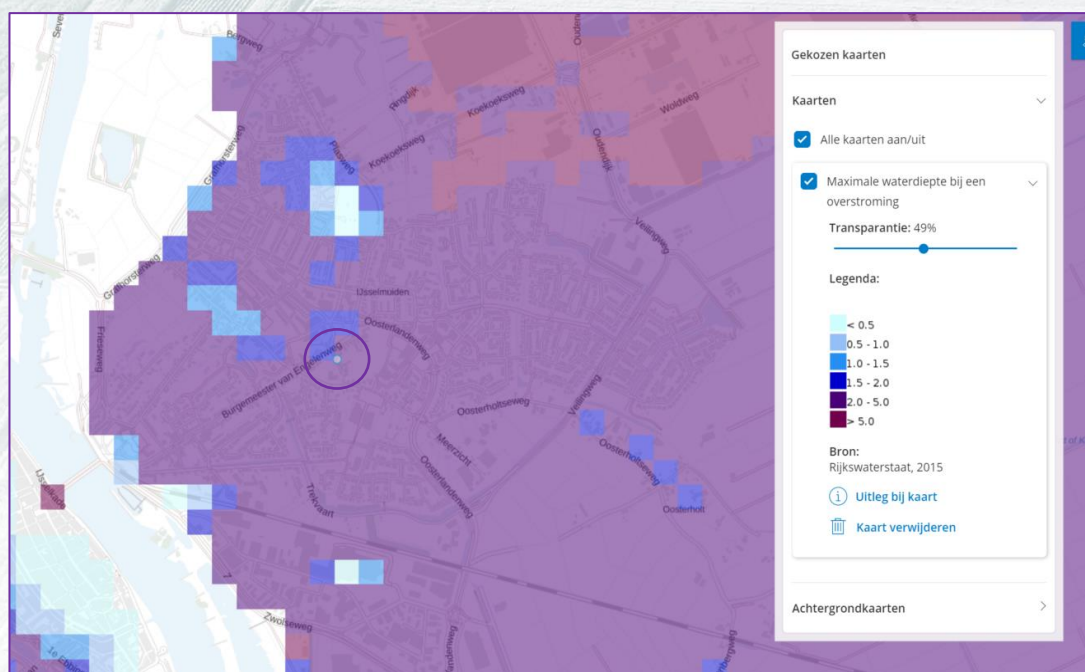
Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied. Zie Figuur 13 (uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel).



Figuur 13: Watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.4.2 Risico-inventarisatie

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



Figuur 14: Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak (Bron: Risicokaart.nl)

Voor de laagste gedeeltes van het plangebied wordt een maximale waterdiepte geschat op 2,0 tot 5,0 meter (Figuur 14).

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

5.4.3 Geschiktheidsbeoordeling/maatregelen

Voormalig dijkkring 10 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen deze voormalige dijkkring alleen mogelijk zijn, indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling waarbij een tuin wordt omgezet naar een woonlocatie.

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

6 Milieukwaliteit leefomgeving

6.1 Toets Handreiking Bedrijven en milieuzonering

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

De projectlocatie ligt in het stedelijk gebied, binnen de bebouwde kom van IJsselmuiden. In het algemeen kan worden gesteld dat de milieukwaliteit in dit deel van IJsselmuiden voldoende hoog is. Zo zijn er geen situaties bekend waar de normen voor luchtkwaliteit in het geding is. In eerste instantie kan bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de richtafstanden die zijn opgenomen in de Handreiking. Als er wordt voldaan aan de richtlijnenafstanden, zal in de regel geen sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van de milieukwaliteit van de omgeving.

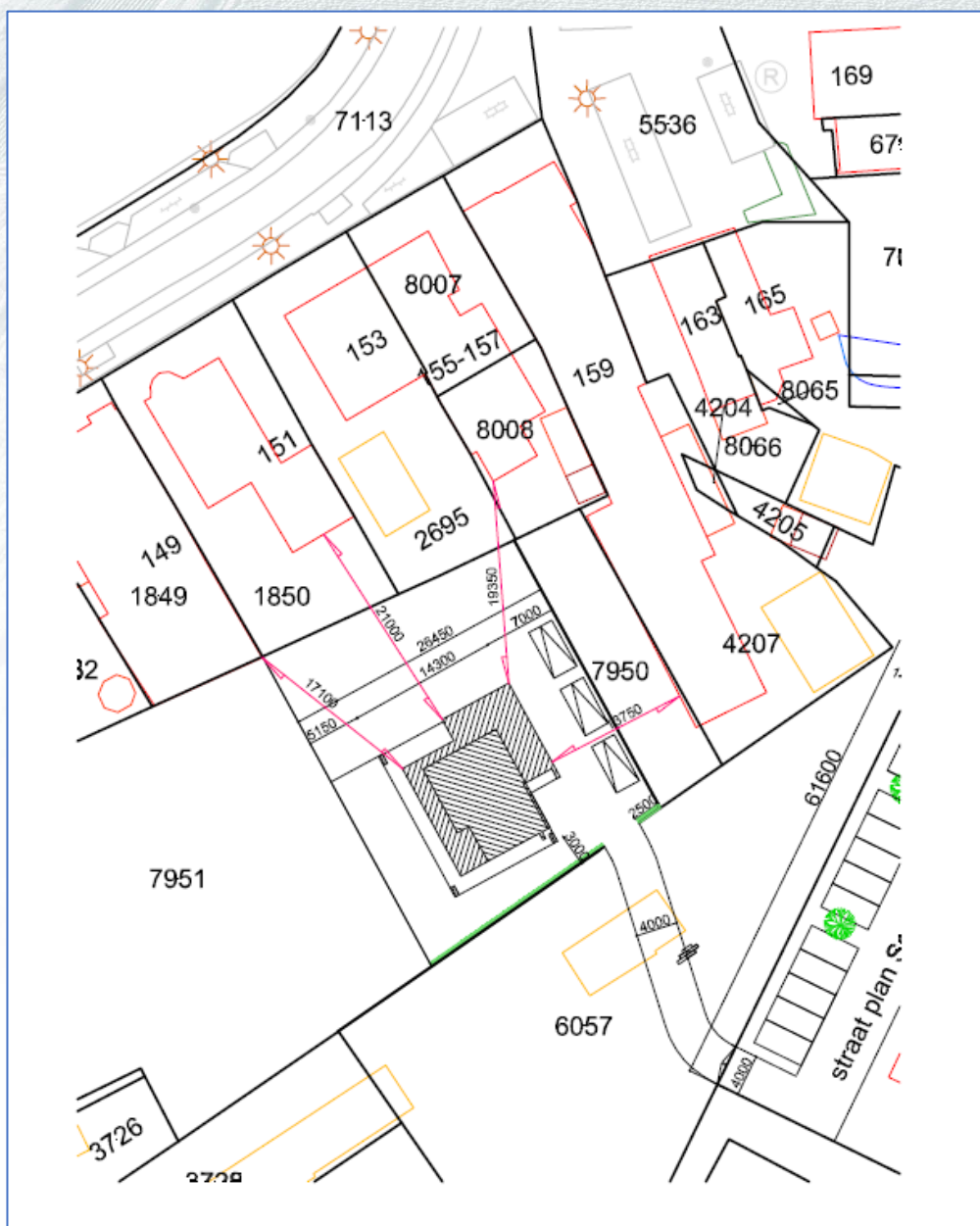
Hierdoor kan het onderzoek naar de milieueffecten zich beperken tot de bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving. In figuur 15 is weergegeven welke bestemmingen in de nabije omgeving aan gronden is gegeven. Daaruit volgt dat het grootste gedeelte van de nabije omgeving een woonbestemming of bestemming tuin heeft, en dat daarnaast voornamelijk sprake is van maatschappelijke bestemmingen.



Figuur 15 Planlocatie t.o.v. haar omgeving.

In figuur 16 zijn de in de directe omgeving liggende bedrijfsmatige activiteiten weergegeven, met de afstanden tot Kerkepad 2. In tabel 2 zijn de adressen van het cluster weergegeven. Ook zijn de bestemming en invulling van deze percelen vermeld, net als de

bijbehorende richtafstanden. In tabel 3 is de afstandsvergelijking weergegeven aan de hand van de Handreiking.



Figuur 16 Bedrijfsmatige activiteiten in de buurt met afstanden tot Kerkepad 2 (in cm)

Tabel 2: Bedrijvigheid in de directe omgeving met bijbehorende richtafstanden

perceel	bestemming	bedrijvigheid	richtafstand
Burgemeester van Engelenweg 149 (1849)	gemengd	- Sportboutique Wolf - Kleinschalige sportschool	30m
Burgemeester van Engelenweg 155 (8007 en 8008)	gemengd	- Salade specialist v. Lente Catering en party- en spelverhuur - Verkoop van groenten en fruit, verzorging catering en partyverhuur voor feesten	10-30m
Burgemeester van Engelenweg 159 (4207)	gemengd	- Brink Bikes fietsenwinkel - Verkoop van nieuwe en tweedehands fietsen, reparatie en onderhoud	10 meter

Tabel 3: Indeling in richtlijnentabel, richtafstanden en feitelijke afstanden tot Kerkepad 2

perceel	indeling in richtlijnentabel	cat.	richtafstand (m)	feitelijke afstand tot Kerkepad 2 (m)
Burgemeester van Engelenweg 149 (1849)	• Sportscholen, gymnastieksalen	2	30	17,1
Burgemeester van Engelenweg 155 (8007 en 8008)	• Detailhandel voor zover neg genoemd	1	10	19,3
	• Cateringbedrijven	2	30	19,3
Burgemeester van Engelenweg 159 (4207)	• Detailhandel voor zover neg	1	10	13,7
	• Reparatie tbv particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	1	10	13,7

Bij de volgende bedrijven wordt op basis van de richtlijnentabel uit de Handreiking niet voldaan aan de richtafstand:

- Sportboutique Wolf (Burgemeester van Engelenweg 149)
- Salade specialist v. Lente Catering en party- en spelverhuur (Burgemeester van Engelenweg 155)

Voor wat betreft de overige bedrijven is de afstand voldoende groot om milieuhinder ter plaatse voor de woonfunctie te voorkomen.

Om te beoordelen of de bedrijven aan de Burgemeester van Engelenweg 149 en 155 het plan in de weg kunnen staan is een nadere milieubeoordeling uitgevoerd.

6.1.1 Milieueffecten Burgemeester van Engelenweg 149

Op Burgemeester van Engelenweg 149 is een sportschool gevestigd. Sportscholen en gymnastieksalen zijn in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering ingedeeld in milieucategorie 2. In de tabel voor richtafstanden is voor geluid een richtafstand aangegeven van 30 meter.

De praktijk aan de Burgemeester van Engelenweg 149 is een anders dan waarmee in de Handreiking is rekening gehouden. Het is een kleinschalige sportschool. Door het kleinschalige karakter is het aannemelijk dat het geluid beperkt is, in vergelijking met grootschaligere sportscholen en gymnastieksalen.

De afstand van de geplande woning tot de sportschool bedraagt 17,1 meter. De sportschool grenst met de achterzijde aan het plangebied. De aankomende en vertrekkende bezoekers van de sportschool zullen zich aan de voorzijde van het pand begeven, en niet aan de kant van de woning. Er is geen sprake van activiteit direct grenzend aan het plangebied. Van de achterzijde van het pand van de sportschool gaat bovendien een geluidafschermende werking uit. De sportschool bevindt zich nu al in de directe nabijheid van andere woningen, op afstanden van minder dan 30 meter. Zo zijn aan weerszijden direct naast de sportschool woonhuizen gesitueerd. Dit levert nu ook geen problemen op. Met het bouwen van de

woning is straks sprake van een vergelijkbare situatie. In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van geluidsoverlast.

De afstand van 17 meter kan in deze situatie dan ook als voldoende worden beschouwd om hinder te voorkomen.

6.1.2 Milieueffecten Burgemeester van Engelenweg 155

Aan de Burgemeester van Engelenweg 155 is een winkel voor verkoop van groenten en fruit gevestigd. Bovendien houdt het bedrijf zich bezig met het verzorgen van catering en partyverhuur voor feesten. In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn cateringbedrijven ingedeeld in milieucategorie 2. Hierbij geldt voor geur een richtafstand van 10 meter, voor geluid 30 meter en voor gevaar 10 meter. Detailhandel voor zover neg valt onder categorie 1 met een richtafstand van 10 meter voor geluid.

Het gaat hier om een klein tot middelgroot cateringbedrijf. Naast de verkoop van groenten en fruit worden de buffetten op de bedrijfslocatie voorbereid en is hier opslag van spullen voor feesten. Het geluid zal zich beperken tot aan- en afvoerbeweging van spullen naar de feestlocatie en van toeleveranciers. Dit zal hoofdzakelijk overdag zijn en vanaf de voorzijde van het pand. Het is niet aannemelijk dat de te realiseren woning, die zich aan de achterzijde bevindt, hier hinder van zal ondervinden.

De afstand van de geplande woning tot Burgemeester van Engelenweg 155 bedraagt 19,3 meter. Ook voor dit bedrijf geldt dat die nu al in de nabijheid van woningen is gevestigd. Bovendien grenst het aan de achterzijde van het plangebied, waarbij ook nog eens sprake is van een 'buffer' in de vorm van het tussenliggend perceel, waardoor de activiteiten niet direct grenzen aan het plangebied.

De afstand van bijna 30 meter kan dan ook als voldoende worden beschouwd om hinder te voorkomen.

6.2 Geluid

Het plangebied komt niet aan een doorgaande weg te liggen. De panden aan de Burgemeester Engelenweg en het Kerkepad vormen als het ware een buffer tussen de geplande woning en het wegverkeer hier. Bovendien zijn de aan het plangebied aangrenzende wegen allemaal 30 km wegen. Dit alles maakt dat de geluidsbelasting van verkeer op de gevel van de woning naar verwachting minimaal zal zijn.

6.3 Milieuluchtkwaliteit

Er kan in het algemeen gesteld worden dat de milieuluchtkwaliteit binnen de bebouwde kom van IJsselmuiden van voldoende hoog niveau is. Zo zijn er geen situaties bekend waar de normen voor luchtkwaliteit in het geding zijn. Ook zal bij het realiseren van de woning niet dusdanig verkeer bijkomen, dat er problemen ontstaan voor de luchtkwaliteit.

6.4 Bodem

Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen, heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door AvA Milieuonderzoek en de resultaten zijn weergegeven in bijlage III. In de grond zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen, van kwik en lood in de bovengrond. Het gaat om geringe overschrijdingen van de

achtergrondwaarden, die kunnen worden beschouwd als lokale achtergrondwaarden, gebruikelijk voor locaties binnen oude woonkernen.

Ook is het gehalte koper in het grondwater matig verhoogd, en zijn licht verhoogde concentraties nikkel, zink, cadmium en kwik gemeten. Die laatste worden als lokale achtergrondwaarden beschouwd, er is geen antropogene bron aan te wijzen. Wat betreft het gehalte koper wordt de interventiewaarde niet overschreden. Aanvullend onderzoek wordt voor wat betreft het grondwater niet nodig geacht.

Bij de licht tot matig verhoogde gehalten zullen geen risico's voor milieu en volksgezondheid voorkomen en is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van het perceel tot woonlocatie.

6.5 Externe veiligheid

In de omgeving rond het perceel Kerkepad 2 zijn er geen bedrijven in de omgeving die werken met gevaarlijke stoffen en dus een risico is voor de bewoners van de woning. De externe veiligheid hoeft daarom niet te worden onderzocht. Ook liggen er geen tracés van leidingen etc. in de omgeving die relevant zijn voor de externe veiligheid.

7 Effecten woning op natuur en de werk- en leefomgeving

7.1 Algemeen

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

7.2 Omgekeerde werking

In hoofdstuk 6 zijn de milieueffecten vanuit de omgeving op de woning reeds beschreven. Duidelijk is dat bij de bestaande activiteiten de kwaliteit van de leefomgeving voor de woning voldoende geborgd is.

Nu al is het plangebied omringt door woonhuizen. De mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving zijn hierdoor al beperkt. Het is dan ook niet aannemelijk dat de bouw van deze woning meer beperkingen zal opwerpen voor ontplooiing van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

7.3 Verkeer en parkeren

De woning kan worden bereikt via de ontsluitingsweg en toegangsweg naar het perceel. Deze toegangsweg is alleen bedoeld voor verkeer van en naar de woning en zal worden aangesloten op de nieuwe infrastructuur voor het Sonnenbergkwartier. Door de bouw van de woning kan een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen worden verwacht. Echter, deze zijn niet significant. De woning wordt gebouwd in een gebied waar ook al bouwwerkzaamheden plaatsvinden en waar in de toekomst het aantal verkeersbewegingen van woonverkeer naar de nieuwe wijk toch al zal toenemen. De toename van de verkeersbewegingen door de bouw van deze enkele woning maakt hier slechts een heel klein deel van uit. De geplande infrastructuur zal hiervoor toereikend zijn.

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

In figuren 3 en 16 is de nieuwe situatie van het perceel weergegeven. In de figuren is te zien dat op eigen terrein voorzien wordt in drie parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de voorwaarde van drie parkeerplaatsen voldaan.

7.4 Natuurtoets: Quick Scan flora en fauna

7.4.1 Quick Scan flora en fauna

Er is door een onafhankelijk natuuradviesbureau Fopma NatuurAdvies een Quick Scan uitgevoerd. Dit advies is uitgebracht op 25 februari 2022. De Quick Scan is als bijlage IV toegevoegd aan dit rapport.

In de Quick Scan is onderzoek gedaan naar de Wet natuurbescherming (soorten). Verder is er gekeken of er door de activiteit negatieve effecten zijn op de realisering van het

NatuurNetwerk Nederland (hierna: NNN). Als laatste werd er ook onderzocht of door de uitvoering van het voorgenomen plan sprake kan zijn van externe werking op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (gebiedsbescherming).

Uit de Quick Scan kwamen de volgende conclusies:

- Als de aanbevelingen uit tabel 10 en hoofdstuk 5 (Beoordeling Wet natuurbescherming) worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Er zijn geen effecten op de NNN/EHS-gebieden te verwachten.
- Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

7.4.2 Stikstofdepositie

Verkeer dat aan- en afrijdt van en naar de planlocatie zal stikstofuitstoot veroorzaken. Ook zal de te bouwen woning gebruik maken van een stookinstallatie die stikstofuitstoot veroorzaakt. Met het oog op natuurbescherming en milieuwetgeving mag de stikstofuitstoot niet leiden tot een depositie van stikstof die groter is dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar op een daarvoor gevoelig habitat in een Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is onderdeel van de Rijntakken en ligt op ruim een kilometer afstand van de planlocatie. De dichtstbijzijnde zeer stikstofgevoelige habitat is eveneens onderdeel van de Rijntakken en ligt op ongeveer 1100 meter afstand van de planlocatie. Op deze afstand zal de emissie van stikstof die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer en het gebruik van stookinstallaties, niet leiden tot een depositie van stikstof die groter is dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar. Dit blijkt uit de AERIUS-berekeningen die zijn opgenomen als Bijlage VI & VII.

In beide berekeningen is uitgegaan van een worstcasescenario met 28 verkeersbewegingen per dag. Hierbij is uitgegaan van 20 bewegingen met personenauto's, zes bewegingen met middelzwaar vrachtverkeer en twee bewegingen met zwaar vrachtverkeer.

In de berekening voor de bouwfase is gewerkt met een worstcasescenario, waarin de gebruikte mobiele werktuigen tot stageklasse I & II behoren. Ook de gebruiksduur van de werktuigen is worstcase. In de praktijk zal op basis van BBT worden gewerkt.

Voor de invloed van de stookinstallatie(s) is gebruik gemaakt van de emissiekentallen van het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu. In totaal veroorzaakt de combinatie van hoofd- en sfeerverwarming 0,44 kg NO_x op jaarbasis.

Door de afstand tot de Rijntakken zullen er geen andere effecten plaatsvinden door het realiseren van het plan, zoals versnippering en verstoring.

8 Betrokkenheid burgers en organisaties bij het plan

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, moet een belangenafweging worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende belangen in de omgeving. Op grond van de nieuwe omgevingswet is vroegtijdige participatie een nieuw aanvraagvereiste. Hiervoor is het nodig om in de aanvraag aan te geven hoe overleg is geweest met de buurt en wat er met het resultaat van de participatie is gedaan.

In tabel 4 is op basis van de principe-uitspraakbrief van 8 december 2021, weergegeven welke belangengroepen volgens de gemeente moesten worden betrokken en is aangegeven hoe dit is afgehandeld.

Tabel 4: Afhandeling eisen betrekken belangengroepen

Eis	Afhandeling
(1) De af te splitsen kavel grenst aan de tuinen van de woningen aan de Burgemeester van Engelenweg 144-190. De aanvrager zal een gesprek moeten arrangeren met deze eigenaren voor instemming; de planvorming dusdanig invullen dat tenminste een strook van drie meter bebouwing vrij blijft van de erfgrenzen van de kavels Burg. van Engelenweg	De gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden. Eén omwonende maakt bezwaar tegen de plannen. Dit was ook al bekend bij initiatiefnemer, [REDACTED]
(2) Er moet goedkeuring zijn van de grondeigenaar van het perceel waar de ontsluitingsweg naar de nieuwbouwkavel komt.	Er is goedkeuring. De initiatiefnemer is de broer van de eigenaar en bewoner van dit perceel en deze heeft toestemming gegeven voor de ontsluitingsweg op zijn terrein.
(4) Het voornemen van het bouwen van een woning mag de planvorming van het Sonnebergkwartier niet vertragen, verhinderen of gaan leiden tot een kwaliteitsverlies. (5) Voor nadere informatie en vervolgstappen kan de initiatiefnemer contact opnemen met de projectleider van het plan Sonnebergkwartier	Er is sinds februari contact met de projectleider van het Sonnebergkwartier o.a. i.v.m. de exacte plaats van de ontsluiting. Door de regelmatige afstemming wordt voorkomen dat de planvorming voor het Sonnebergkwartier wordt vertraagd of anderzijds negatief wordt beïnvloed.

Naast de hierboven genoemde partijen, heeft zoals eerder benoemd ook overleg plaatsgevonden met het Oversticht Overijssel. Deze organisatie kijkt met een onafhankelijke blik naar veranderingen in de leefomgeving. Het maatschappelijk belang staat bij deze organisatie op de eerste plaats. Een toelichting op dit contact en de adviezen vanuit het Oversticht staan beschreven in hoofdstuk 5.1.

Op basis van overleg met buurtbewoners zijn er aanpassingen gemaakt aan het plan om tegemoet te komen aan belangen van omwonenden. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. De initiatiefnemer is overeengekomen om i.v.m. de privacy ter plaatse van de Kerkepadzijde een groene erfafscheiding te plaatsen.
2. Ten behoeve van de privacy, is de indeling van de te bouwen woning gewijzigd. De verblijfsruimtes zullen aan de Kerkepadzijde van de woning gesitueerd zijn en aan de andere kant zullen kleine kozijnen gebruikt worden.
3. Achter de nieuw te bouwen woning is een bijgebouw gepland om de privacy van omwonenden aan de Burgemeester van Engelenweg verder te bewaren.
4. Een deel van het aangrenzend perceel (7950) ligt op een lager niveau. De initiatiefnemer is bereid dit op eigen kosten op te hogen.

9 Conclusie

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

10 Bijlagenoverzicht

Bijlage I	Welstandsadvies 'Het Oversticht' Overijssel 7 maart 2022
Bijlage II	Watertoets – Vergunningcheck samenvatting en advies
Bijlage III	Rapport Verkennend bodemonderzoek Kerkepad 2 IJsselmuiden – AvA Milieuonderzoek
Bijlage IV	QuickScan en voortoets locatie Kerkepad 2 IJsselmuiden – Fopma Natuuradvies
Bijlage V	Overzichtstekening infiltratie hemelwater
Bijlage VI	AERIUS-berekening bouwfase, kenmerk S4Pn8vKTwpe9
Bijlage VII	AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk RTYtPassJmXG