

Ruimtelijke Onderbouwing **IJsselmuiden, Kamper Wetering ong.**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2025

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
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

IJSSELMUIDEN, KAMPER WETERING ONG.

Datum: Februari 2025
Versie: Definitief



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	LIGGING PROJECTGEBIED	4
2.2	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
2.3	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	8
3.1	GEWENSTE SITUATIE	8
3.2	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID	11
4.1	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (PROVINCIE OVERIJSSSEL)	11
4.2	GEBIEDSVISIE 'DE GEZICHTEN VAN IJSSELMUIDEN'	12
4.3	DORPSLANDSCHAP ALS BASIS VOOR WATERVEILIGHEID	13
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
	GELUID (WET GELUIDHINDER)	19
	BODEMKWALITEIT	20
	LUCHTKWALITEIT	20
	EXTERNE VEILIGHEID	21
	ECOLOGIE	21
	MILIEUZONERING	22
	GEUR	24
	ARCHEOLOGIE	25
	CULTUURHISTORIE	25
	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	25
	WATERASPECTEN	26
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	29
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.2	VOOROVERLEG	29
BIJLAGEN BIJ DE ONDERBOUWING		30
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	30
BIJLAGE 2	BOUWTEKENING	31
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	32
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	33
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	34
BIJLAGE 6	GEURONDERZOEK	35
BIJLAGE 7	WATERTOETS	36
BIJLAGE 8	UITWERKING WATERHuishoudkundige UITGANGSPUNTEN PROJECTGEBIED	37
BIJLAGE 9	BUURTOVERLEG	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Eigenaar van het agrarisch bedrijfsperceel aan de Bosjessteeg 5 te IJsselmuiden heeft de wens om een reguliere burgerwoning te realiseren op basis van het KGO beleid. Met het KGO beleid is geregeld dat ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn als deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De eigenaren van het agrarisch rundveebedrijf zijn voornemens om op korte termijn het bedrijf in steeds grotere mate over te laten nemen door hun zoon. Omdat de huidige eigenaren parttime bij het agrarisch bedrijf betrokken moeten blijven (in verband met toezicht op het vee en de melkrobots), is het gewenst dat de huidige eigenaren binnen de bestaande bedrijfswoning (Bosjessteeg 5) kunnen blijven wonen. Met het oog op de lange termijn is ervoor gekozen om een nieuwe woning te realiseren op de beoogde locatie en niet voor de oplossing van inwoning te kiezen.

Voor de zoon van de huidige eigenaren van het agrarisch bedrijf is het eveneens noodzakelijk om in de nabijheid van het agrarisch bedrijf te wonen. Om de zoon meer vrijheid te geven, is het gewenst om de nieuwe woning op enige afstand van het agrarisch bedrijf te positioneren. De gewenste locatie van de nieuwe woning is gevonden aan de Kamper Wetering, op enige afstand naast nummer 17. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummer 2785

Om de bouw van de nieuwe woning te verantwoorden, wil initiatiefnemer gebruikmaken van de KGO-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De concrete KGO-investering zal bestaan uit twee delen.

Ten eerste zal de Kamperwetering die aan de oostelijke zijde van het projectgebied is gelegen worden verbreedt tot 11 meter. Ten tweede is het projectgebied gelegen op een locatie waar vroeger de oeverwal is afgegraven. Als onderdeel van de ontwikkeling zal de zandrug hier hersteld worden en worden opgehoogd om aan te sluiten op de terpen van de omliggende (woon)erven. Deze ontwikkeling sluit dan tevens ook aan op de visie van de gemeente Kampen 'Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid'. Hierin wordt het doel gesteld om de oeverwal als waterkering in te herstellen, waar de initiatiefnemer ten plaatse van het projectgebied een bijdrage aan kan leveren. Gelijktijdig wordt hiermee ook bijgedragen aan de doelstellingen van het IJssel-Vechtdelta programma van de provincie Overijssel voor de realisatie van een waterveilige IJsseldelta. Het herstel van de zandrug is onderdeel van de compartimentering van de polder Mastenbroek en bedoeld om IJsselmuiden en de Koekoek extra te beschermen bij een dijkdoorbraak/overstroming. Compartimentering wordt door de provincie als een middellange termijn maatregel gezien voor verbeteren van de waterveiligheid (2050) en dient te worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen (koppelkans). Ten slotte zal er ook nog een maatregel worden getroffen voor de toename van verharding door ten zuidoosten van het projectgebied een wadi aan te leggen. Dit zal tevens ook eventuele nadelige gevolgen voor de afwatering voorkomen als gevolg van het herstel van de zandrug.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" en het wijzigingsplan "Buitengebied 2014, 1^e wijziging Oosterholtseweg 53" van de gemeente Kampen is het projectgebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan en hiervoor genoemde wijzigingsplan is ter plaatse van het projectgebied geen bouwvlak aanwezig. Daarom is het realiseren van voorgenomen ontwikkelingen planologisch niet mogelijk.

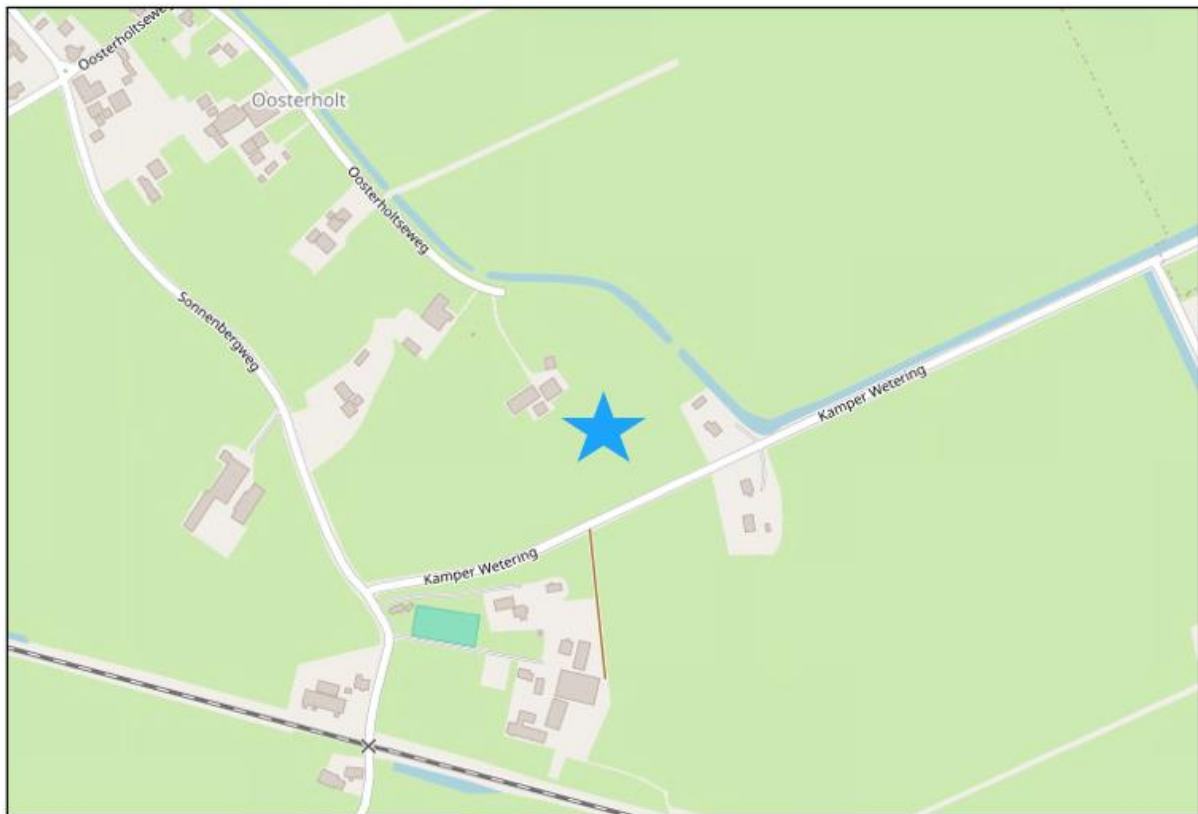
Omdat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

In voorliggend geval wordt van het bestemmingsplan afgeweken via een uitgebreide omgevingsvergunning procedure. Deze afwijking moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied omvat een perceel aan de Kamper Wetering. De ligging van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 2.1 met een blauwe ster.



Afbeelding 2.1: Ligging projectgebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

De beoogde locatie van de nieuwe woning bevindt zich aan de Kamper Wetering en ligt op circa 65 meter afstand van de woningen op de aangrenzende woonerven, te weten de Oosterholtseweg 53 ten noordwesten en de Kamper Wetering 17 ten zuidoosten. Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kamper Wetering. Aan de oost- en noordzijde vormt agrarische cultuurgrond de begrenzing. In de huidige situatie is het projectgebied ingericht en in gebruik als agrarische cultuurgrond.

In afbeeldingen 2.2 en 2.3 is de huidige situatie weergegeven met respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto bestaande situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld beoogde locatie nieuwe woning (Bron: Google Maps)

2.2 Huidig planologisch regime

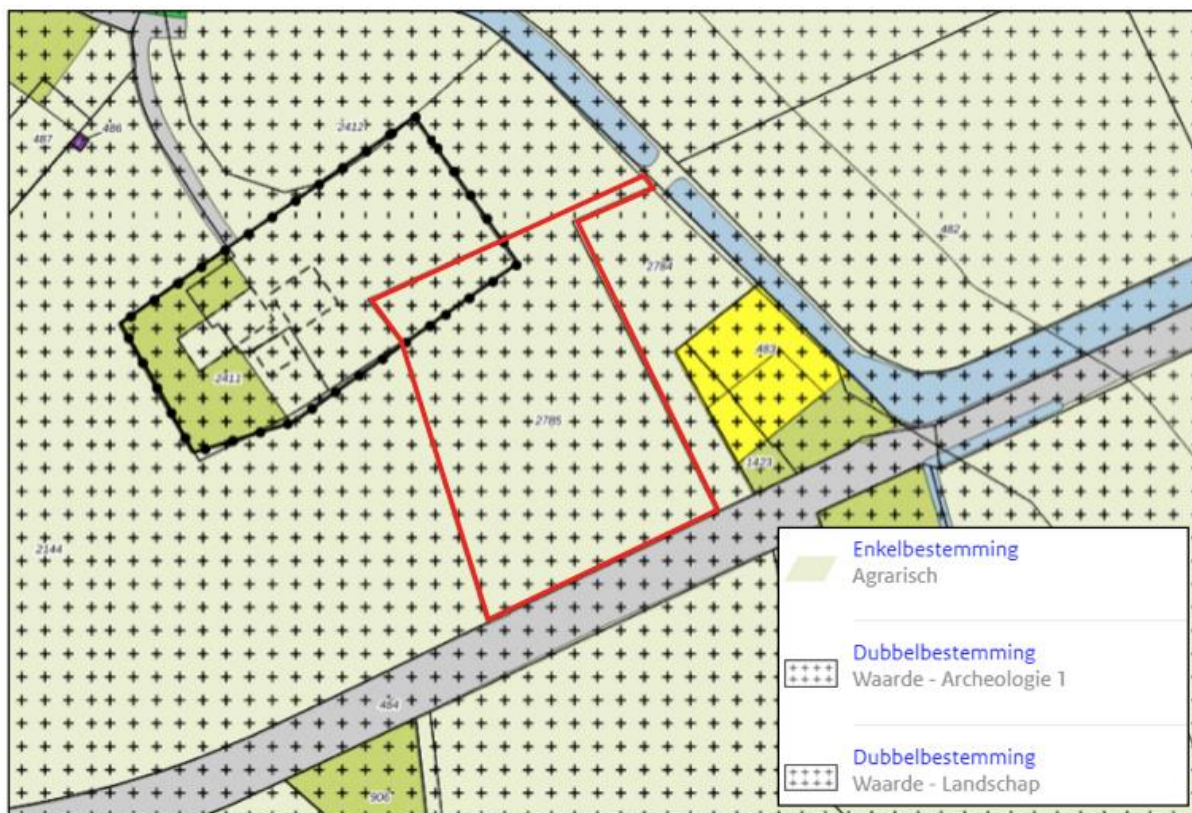
2.2.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2014', 'Buitengebied 2014, 5^e herziening', het wijzigingsplan 'Buitengebied 2014, 1^e wijziging Oosterholtseweg 53' en de parapluplannen 'Parkeren (parapluplan)' en 'Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning (parapluplan)'.

Ter duiding van het planologisch regime zijn hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en het wijzigingsplan "Buitengebied 2014, 1^e wijziging Oosterholtseweg 53" van belang. Gezien in het bestemmingsplan en het wijzigingsplan dezelfde agrarische bestemming van toepassing is, zal hier niet verder afzonderlijk op in worden gegaan.

Het projectgebied is op basis van het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Landschap'.

In afbeelding 2.4 is een uitsnede behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 2.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch'

Gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, bouwwerken en de daarbij behorende wegen, paden en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

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.

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

2.2.3 Strijdigheid

Het bouwen van een nieuwe woning past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de ter plaatse geldende agrarische bestemming. Dit onder andere vanwege het ontbreken van een bouwvlak.

2.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 allereerst ingegaan op de gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

3.1 Gewenste situatie

Zoals in de inleiding reeds benoemd wil initiatiefnemer, met toepassing van de KGO-regeling en de gemeentelijke visie 'Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid', mede ten behoeve het agrarisch bedrijf aan de Bosjessteeg 5 een woning realiseren aan de Kamper Wetering naast nummer 17.

De wens van de nieuwe woning komt voort uit het gegeven dat de huidige eigenaren van het agrarisch bedrijf het bedrijf de komende jaren samen met hun zoon willen exploiteren. Op termijn wordt het agrarisch bedrijf door de zoon (hierna: toekomstige eigenaar) overgenomen.

Leeftijd van de huidige eigenaar en het jonge gezin van de toekomstige eigenaar speelt een rol waardoor zij het toezicht kunnen afwisselen en er een goede werk/prive balans ontstaat.

Ten behoeve van het agrarisch bedrijf is de weidegang, de gezondheid alsmede de kalverij van het melkvee en tijdig ingrijpen bij storing van een melkrobot van groot belang. Dit vraagt echter ook om constant toezicht. In dit kader is het van belang dat de huidige eigenaren van het agrarisch bedrijf, alsmede de toekomstige eigenaar van het agrarisch bedrijf (ouders en zoon) in de buurt van het bedrijf wonen.

Initiatiefnemer is voornemens het nieuwe woonperceel landschappelijk in te passen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 3.1 en aanvullend in bijlage 1.



Afbeelding 3.1: Erfinrichtingsplan (Bron: Lujendijk Tuin & Landschap)

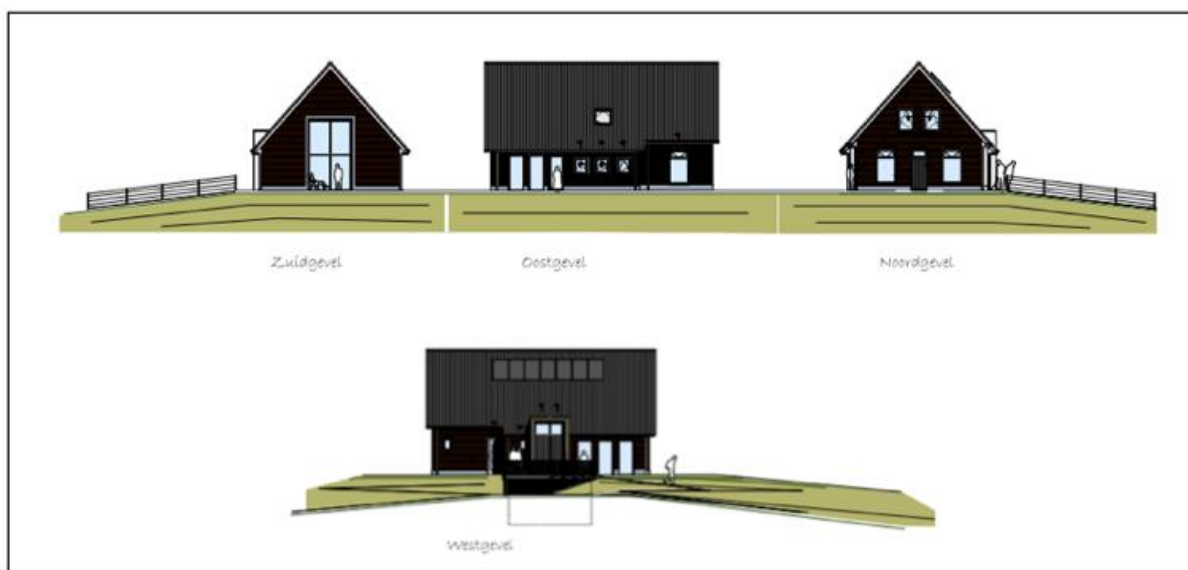
In de beoogde situatie is de woning centraal in het projectgebied gerealiseerd. De woning wordt ontsloten middels een inrit op de Kamperwetering, waar nu ook de toegang tot de weide gelegen is. Met 1,75 meter boven n.a.p. is de woning ruim twee meter boven het maaiveld op de te herstellen zandrug gesitueerd.

De te herstellen zandrug is dynamisch vormgegeven, waarmee het natuurlijk karakter van de oeverwal wordt nagebootst. Deze dynamiek, en het contrast tot het meer rationele ontginningslandschap, is verder versterkt door de nieuwe wadi langs de oostzijde van het projectgebied. De Kamperwetering, oostelijk van het projectgebied, is tot 11 meter verbreed. Zoals eerder vermeld in de inleiding wordt hiermee een KGO-investering gedaan en tevens ook bijgedragen aan de visie van de gemeente Kampen 'Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid'.

Het projectgebied is ingericht met gebiedseigen erfgroenstructuren en landschappelijk groen langs de watergang. De erfgroenstructuren dragen bij aan het kleinschalige en afwisselende karakter van de oeverwal en bestaat uit houtsingels, erfbomen, landelijke hagen en een hoogstam boomgaard.

De houtsingels volgen de natuurlijke dynamiek van de herstellende oeverwal, waardoor dit karakter verder wordt versterkt. De landelijke hagen worden aangeplant met liguster rond de woning en veldesdoorn langs de inrit. De centraal op het erf gelegen erfbomen versterken de samenhang van het erf, de oever van de nieuwe sloot wordt her en der beplant met nat laag struweel als gagel en grauwe wilg. Voor een gedetailleerdere samenstelling van de aan te planten beplanting en overige keuzes wordt verwezen naar het inpassingsplan (bijlage 1). Hierin is ook de bredere context van deze ontwikkeling geschetst in het licht van de historische opbouw van de omgeving.

Door Atlant Bouwdiensten is te realiseren woning reeds ingetekend. In afbeelding 3.2 is de te realiseren woning weergegeven. Aanvullend is in bijlage 2 de complete ontwerp-tekening opgenomen.



Afbeelding 3.2: Gewenste woning (Bron: Atlant Bouwdiensten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 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: Koop, huis, vrijstaand

3.2.2 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: Koop, Huis, Vrijstaand

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

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal Woningen	Totale parkeerbehoefte
Koop, Huis, Vrijstaand	2,4	1	3
Totaal			3

Gelet op de vorenstaande berekening is sprake van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Ter plaatse van het projectgebied zal op eigen terrein ruimschoots worden voorzien in deze parkeerbehoefte.

3.2.3 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 woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	9
Totaal			9

De totale verkeersgeneratie komt neer op 9 verkeersbewegingen per weekdag. De wegen rondom het projectgebied betreffen erftoegangswegen. Gezien de kleine schaal van de ontwikkeling wordt gesteld dat de Kamper Wetering en de omliggende wegen de kleine toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af kunnen wikkelen.

3.2.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de in voorliggende onderbouwing beschreven ontwikkeling is het KGO-beleid van de provincie Overijssel hoofdzakelijk en de gebiedsvisie 'de Gezichten van IJsselmuiden' van belang. Hierna wordt op dit beleid ingegaan.

4.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (provincie Overijssel)

4.1.1 Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

4.1.2 KGO-balans en toetsing

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

De locatie waar de voorgenomen bouw van de nieuwe woning is beoogd, is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie Overijssel, voorzien van het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 5, resulteert het voornemen niet in een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Er is echter, ondanks de binding tussen bewoners en bedrijf, wel sprake van de realisatie van een reguliere burgerwoning. Het bedrijf kan namelijk geen aanspraak maken op een 2^e bedrijfswoning bij het bedrijf zelf. Dit maakt dat de woning uitsluitend met KGO kan worden toegestaan.

Vanwege de binding (van de bewoners) met het agrarisch bedrijf wordt deze ontwikkeling desondanks gezien als gedeeltelijk gebiedseigen.

Schaal en impact op de omgeving

De te realiseren woning is geprojecteerd aan de Kamper Wetering, in lijn met de bebouwing dat zich ten noordwesten en oosten van het projectgebied bevindt. De schaal van het voornemen is beperkt en kan als klein worden aangemerkt.

Onderdeel van het voornemen is het landschappelijk inpassen van het nieuwe woonperceel. Eén en ander is in hoofdstuk 3 reeds beschreven, en wordt in paragraaf 4.2 nader onderbouwd. Door deze kwalitatieve investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, is de impact van het voornemen op de omgeving beperkt.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. De wens om dichtbij het agrarisch bedrijf te wonen dient de duurzame en toekomstbestendige voortzetting van het agrarisch bedrijf. Tegelijkertijd wordt er ook een maatschappelijk belang bedient. Het extra ruimtebeslag op de omgeving wordt namelijk uitvoerig gecompenseerd door het herstel van de oude zandrug (t.b.v. de meerlaags waterveiligheid, zie ook paragraaf 4.3), het verbreden van de Kamperwetering en ten slotte de te realiseren wadi als compensatie voor de toename van verharding. De voortzetting van het agrarisch bedrijf draagt daarnaast bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Kampen.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanningen:

- landschappelijke inpassing van het woonperceel;
- herstel zandrug als onderdeel van de ontwikkelingsstrategie voor realisatie compartimentering in het kader van waterveiligheid.;
- verbreden Kamperwetering;
- realisatie wadi's;

aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd in het kader van KGO, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

De aanvullende kwaliteitsinvestering wordt in dit geval gedaan door het verbreden van de Kamperwetering tot circa 11 meter.

Achtergrond verbreding Kamper Wetering als KGO opgave:

Vroeger liep er een vaarroute door Mastenbroek van IJsselmuiden naar (o.a.) Hasselt: de Trekvaart. Het is de wens vanuit cultuurhistorie en recreatie deze te herstellen en geschikt te maken o.a. als kanoroute. Een deel van de route is op breedte en een deel niet. Ook zijn er op een aantal plaatsen te lage bruggen of dammen met duikers die een doorgaande vaarverbinding belemmeren. Het is de bedoeling om – wanneer er onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd of plannen worden ontwikkeld die b.v. vragen om KGO investeringen gaandeweg deze route te herstellen. Zo zijn bij de herinrichting van de Veilingweg ter hoogte van de Oosterholtseweg/Veilingweg de dammen vervangen door bruggen (daar ook van oudsher aanwezig) en is de watergang tussen Oosterholt Noord en Oosterholt verbreed. Bij Het Meer zijn de bruggen zodanig gemaakt dat er onderdoor gevaren kan worden. Het gedeelte van de oude route tussen Veilingweg en Kamperwetering is in de ruilverkaveling versmald en niet geschikt voor kano's. Zoals hiervoor aangegeven is een deel van deze watergang verbreed tegelijk met aanleg van de bruggen in de Veilingweg. Wat wij nu willen is een deel van die oude route verbreden als onderdeel van de KGO opgave. De hoop daarbij is dat deze eerste aanzet leidt tot verbreding van de rest. Voor aanvullende achtergrondinformatie in relatie tot het herstel van de zandrug wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.2 Gebiedsvisie 'De gezichten van IJsselmuiden'

4.2.1 Algemeen

De gemeente Kampen heeft voor het dorp IJsselmuiden de gebiedsvisie "De gezichten van IJsselmuiden" opgesteld (Mei, 2011). In de gebiedsvisie zijn uitgangspunten weergegeven voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en eigenheid van de dorpsrand.

De locatie van de beoogde woning bevindt zich in het gebied 'Zandruggen'.

4.2.2 Zandruggen

De inzet van de Gebiedsvisie is de zandruggen weer tot de ruimtelijk dragende structuren van IJsselmuiden te maken. Deze worden versterkt met nieuwe beplanting, boomgaarden, bosjes, bebouwing, erven, nieuwe landgoedjes, etc. Door de kleinschaligheid gaan de zandruggen zich weer aftekenen tegen de open ruimtes van de kom en Polder Mastenbroek. De zandruggen worden niet actief ontwikkeld. Er zijn wel mogelijkheden voor kleinschalige, particuliere initiatieven, mits deze bijdragen aan de kwaliteitsversterking van het gebied.

De belangrijkste bouwstenen voor de zandruggen zijn de transformatie van bestaande erven, kleine glastuinbouwlocaties en de ontwikkeling van nieuwe erfensembles of bijvoorbeeld landgoedjes. De ontwikkeling van nieuwe woningen gaat altijd gepaard met de aanleg van erfbeplantingen (laantjes, bomen, boomgaarden, bosjes), nieuwe recreatieve schakels, samen met het onderhoud van een deel aanliggend landschap, waarmee de openheid en luchtigheid in het lint blijft bestaan.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gebiedsvisie 'De gezichten van IJsselmuiden'

Binnen het gebied 'zandruggen' is de bouw van een woning een passende ontwikkeling. Dit wordt concreet benoemd in de beschrijving van het betreffende deelgebied. De voorwaarde bij dergelijke ontwikkelingen is wel dat er erfbeplanting e.d. wordt gerealiseerd. Zoals zichtbaar in het in hoofdstuk 3 (en bijlage 1) opgenomen erfinrichtingsplan, ziet het voornemen toe op het herstel van de zandrug en het landschappelijk inpassen van de locatie. Daarnaast wordt tevens een bomenrij aangeplant en wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de kenmerken van de zandrug ter plaatse. In bijlage 1 is nader geduid waarom deze ontwikkeling past binnen de historische context van dit gebied.

4.3 Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid

4.3.1 Algemeen

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders kennis genomen van de 'compartimenteringsstudie IJsselmuiden-Koekoek'. Deze studie, die vertaald is in het document 'Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid' en dient als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen rond die compartimentering.

Water heeft in het gebied een belangrijke rol vervuld voor het leven en werken. In de lagere delen zijn vruchtbare gronden afgezet. Overstromingen hebben echter ook gevaar gebracht. Overstromen is niet meer aan de orde. Het is echter niet zeker dat dit in de toekomst volgehouden kan worden en het water in de ondergrond blijft punt van aandacht (vernatting en verdroging). Tot 2050-2100 worden er aanzienlijke klimaatsveranderingen verwacht. Deze maken de opgave groter en dwingender. Dit heeft geleid tot samenwerking tussen 5 partijen die gezamenlijk het programma IJssel-Vecht Delta hebben opgestart. Binnen dit programma wordt op 3 lagen gewerkt aan de waterveiligheid binnen dijkkring 10.

- De eerste laag betreft het op orde houden van de primaire keringen.
- De tweede laag betreft het mogelijk compartimenteren van delen in de Mastenbroekerpolder om zo het stedelijke en/of economische concentratiegebied te beschermen bij eventuele overstroming.
- De laatste laag, laag 3, gaat over het evacueren van het gebied.

Dit uitvoeringsprogramma handelt over het gebied IJsselmuiden en de Koekoek voor de waterveiligheid op laag 2. Allereerst is ontworpen op welke wijze Kampen de opgave vanuit waterveiligheid vorm kan geven. Dat heeft geleid tot een visie op een compartimenteringsdijk die om de Koekoek en om IJsselmuiden is geprojecteerd. Deze compartimenteringsdijk is een lange termijn visie die in delen ontwikkeld en gerealiseerd kan worden.

4.3.2 De hoge zandrug als natuurlijke kering

De oude zandrug betreft een natuurlijke zandhoogte waarop IJsselmuiden oorspronkelijk is ontstaan. In de periode dat de IJssel nog een onbedijkt, dynamisch rivierensysteem was, bood de zandrug een veilige, droge

plek. Hier werden de eerste boerderijen gebouwd en ontstonden de kern van IJsselmuiden en het buurtschap van Oosterholt. De zandrug was oorspronkelijk een kleinschalige zone, waar boerderijen, landgoederen, beplantingen, boomgaarden en bosjes zich afwisselden. De rug tekende zich duidelijk af tegen de grote maat van Mastenbroek en de komgronden. In de loop van de vorige eeuw is het karakter van de zandrug sterk veranderd. Er zijn grote delen van het (kostbare) zand ontgraven, o.a. voor de aanleg van de provinciale weg. Dit heeft geleid tot een zandrug met een groot aantal onderbrekingen. Tussen de hoog staande boerderijen liggen laagtes en soms diepe gaten.

Globaal loopt de zandrug, van noord (in aansluiting op de dorpsrand) naar zuid (in aansluiting op de dijk langs de IJssel) in hoogte af. De hoogste delen liggen rond de 3.50 m + NAP, de laagtes delen rond 0.00 NAP. De zandrug tekent zich in de laagste delen alleen nog af via het grondgebruik, een aantal waterlopen en wegen en een enkele boerderij. In het noordelijkste deel bevindt zich de meeste bebouwing, naar het zuiden neemt de dichtheid geleidelijk af. Het voorstel is de natuurlijke hoogte van de zandrug te benutten voor de aanleg van de compartimenteringsdijk /waterkering door de lage delen ter herstellen. De ingrepen kunnen worden benut voor het herstel van de zandrug als kwalitatieve, dragende structuur van het dorp.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de visie 'Dorpslandschap als basis voor waterveiligheid'



Het IJssel-Vechtdelta programma is opgezet door de provincie Overijssel voor de realisatie van een waterveilige IJsseldelta. Dat bestaat enerzijds uit het voorzien in sterke dijken (hoofdwaterkeringen) maar anderzijds ook uit de realisatie van compartimenteringsdijken om bij een evt. dijkdoorbraak kapitaal intensieve gebieden extra te beschermen c.q. de schade te beperken. Dit vanuit de gedachte dat alle dijken kunnen breken. Een derde waterveiligheidsmaatregel is zelfredzaamheid. Dat betekent dat individuele eigenaren (m.n. bedrijven) zelf maatregelen treffen om geen schade te ondervinden bij overstromingen. Dat kan door de bedrijfsgebouwen of bedrijfsinstallaties waterveilig te plaatsen (hoger).

Het herstel van de zandrug is onderdeel van de compartimentering van de polder Mastenbroek en bedoeld om IJsselmuiden en de Koekoek extra te beschermen bij een dijkdoorbraak/overstroming (rond de Koekoek wordt de compartimenteringsdijk als dijk vormgegeven). Compartimentering wordt door de provincie als een middellange termijn maatregel gezien voor verbeteren van de waterveiligheid (2050) en dient te worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen (koppelkansen).

Voor het realiseren van een woning op waterveilige hoogte kan worden volstaan met een terp waarop de woning staat. Dan is een perceel nodig van 2.000 – 3.000 m². De meerwaarde zit er voor dit specifieke

projectgebied in dat ook de rest van het perceel (ruim 8.000 m²) wordt opgehoogd. Uiteraard kan het perceel ook op zichzelf worden opgehoogd zonder woning. Echter dan moet dat vanuit de overheid worden betaald; niet alleen de ophoging zelf maar ook de aankoop van het perceel. Het herstel van de zandrug tussen IJssel en Oosterholt zou dan aanzienlijke kosten voor de overheid met zich mee brengen. Daarom is gekozen voor de ontwikkeling van woningen onder voorwaarde dat er een wezenlijke extra bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van het herstel van de zandrug. De extra bijdrage aan herstel zandrug betekent dat er niet alleen een terp mag worden gemaakt maar dat er een groter gebied moet worden opgehoogd (minimaal 2 x zoveel). Dit heeft dan ook weer tot gevolg heeft dat het karakter van de herstellende zandrug landelijk blijft met verspreid liggende bebouwing en niet 'verwordt' tot een dicht bebouwd lint.

Het college heeft ingestemd met de realisatie van de compartimentering Mastenbroek en dit op te nemen in de nieuwe omgevingsvisie. In de aan dit besluit ten grondslag gelegen onderzoek staat aangegeven dat de verhoogde rug tussen IJssel en Oosterholt geleidelijk (max. 25 - 30 jaar) wordt gerealiseerd middels het toestaan van landschappelijk passende bebouwing. De eventuele overblijvende coupures (o.a. wegen/spoor) worden zodanig klein dat in geval van (dreigende) ramp deze binnen 1 of 2 dagen gedicht kunnen worden.

Met de voorgenomen ophoging van de gronden wordt bijgedragen aan de hiervoor genoemde beleidsdoelstellingen en -visies.

4.4.1 Bouwsteen wonen 2021-2025

4.4.2.1 Algemeen

De Bouwsteen Wonen is de opvolger van de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Kampen. De Bouwsteen Wonen is de basis voor het woonbeleid. Het document gaat om de volgende speerpunten:

- Betaalbaarheid. De gemeente Kampen wil een gemeente blijven waar ook lagere en middeninkomens een fijne woonplek kunnen vinden;
- Beschikbaarheid van woningen. Er wordt ingezet op meer woningen bouwen en het stimuleren van de doorstroming door woonconcepten voor senioren aan te moedigen;
- Ruimte voor creativiteit en kwaliteit. Meer nog dan in het verleden wil de gemeente bijzondere woonmilieus en woonconcepten aanbieden. Dit geldt bijvoorbeeld voor bijzondere woonconcepten voor senioren, maar dit wil de gemeente ook doen bij grotere gebiedsontwikkelingen;
- Samenwerking en ruimte voor initiatieven. De gemeente kan en wil het niet alleen. Voor de woonopgave van de komende jaren moeten nog meer dan in het verleden samen worden gewerkt met marktpartijen, corporaties en particulieren.

4.4.2.2 Kwantitatieve opgave

Woningzoekenden in de gemeente Kampen voelen de woningnood. Grote groepen hebben moeite met het vinden van een passende woning. Starters op de woningmarkt kunnen geen betaalbare woning vinden, jonge gezinnen kunnen op dit moment geen passende woning vinden en ook ouderen die graag in de gemeente Kampen willen blijven wonen, kunnen nauwelijks nog een woning vinden als ze willen verhuizen. Naast de woningbehoefte van onze eigen inwoners, wordt ook gezien dat mensen van buiten Kampen op zoek zijn naar een woning in de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan de verschuiving van de woningmarkt naar Oost- en Noord-Nederland. De woningmarkt is dus merkbaar krap geworden. Daarnaast was de gemiddelde verkoopprijs in de regio Zwolle 321.000 in het laatste kwartaal van 2020. De jaarlijkse prijsstijging bedroeg tien procent.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio West-Overijssel met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld drie procent, dus circa 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in de regio Zwolle, de toenemende marktdruk en migratiestromen wil West-Overijssel als regio een groei van 35.000 – 40.000 woningen tot 2030 accommoderen. De gemeenten in West-Overijssel hebben een harde en zachte plancapaciteit van 26.000 woningen. Dit betekent dat het toevoegen van haalbare woningbouwplannen noodzakelijk is. In de analyse van de provincie Overijssel is er dus een grote woningbouwopgave in West-Overijssel en ook in Kampen.

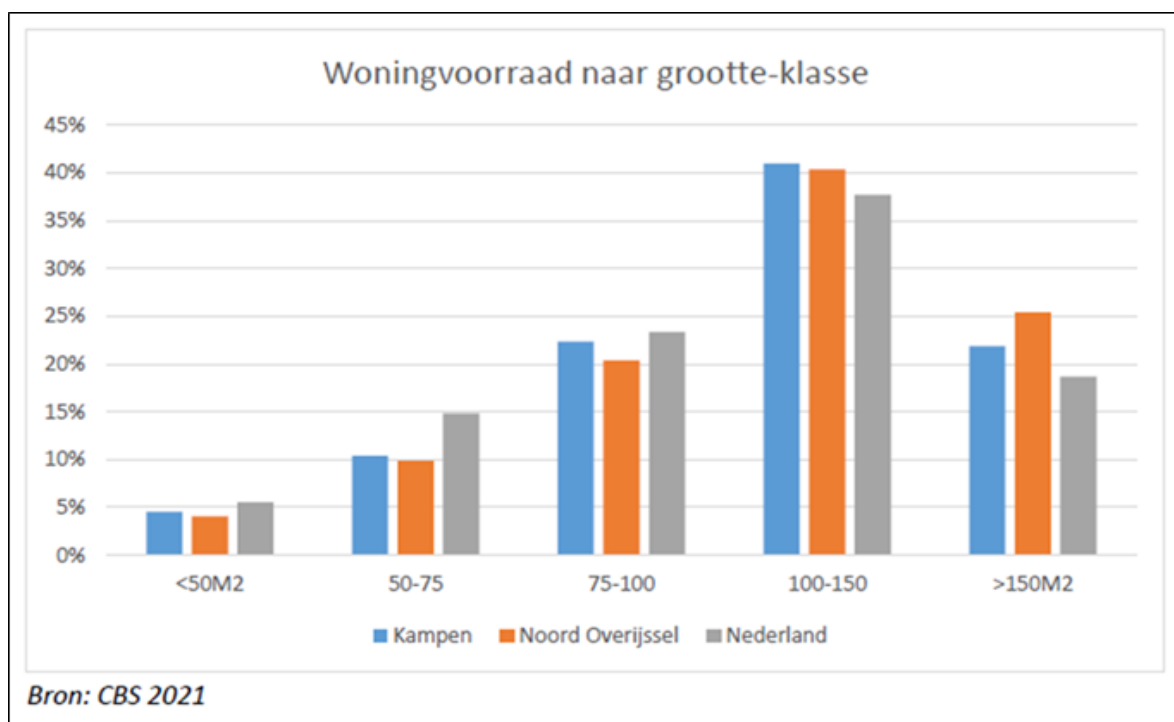
In het Plan van Aanpak versnelling woningbouw, dat in april 2021 in de Raad is vastgesteld, wordt uitgegaan van gemiddeld 400 woningen per jaar als gewenst nieuwbouwwolume voor de komende tien jaar. Het is daarbij de bedoeling dat zoveel mogelijk adaptief wordt gebouwd, zodat bij plotseling wegvallende vraag dit goed kan worden opgevangen.

4.4.2.3 Kwalitatieve opgave

Kampen wijkt een beetje af van het gemiddelde in Nederland, maar algemene demografische tendensen krijgen ook in Kampen haar weerslag. Hieronder worden drie belangrijke tendensen die invloed hebben op de Kampense woningmarkt beschreven.

- **Vergrijzing** - meer alleenstaande huishoudens (door verweeduwing) en het aandeel ouderen met een eigen woning neemt fors toe. Oudere huishoudens die willen verhuizen, zijn niet meer alleen op de sociale huursector aangewezen, maar ook op de koopsector en markthuur. Huishoudens hebben na pensionering een lager inkomen dan als werkende, maar de vermogenspositie wordt steeds beter en de kosten steeds lager door een afgeloste woning. Al met al is de tendens dat het aantal ouderen fors toeneemt en ze zijn rijker dan eerdere generaties.
- **Migratie** - Na 2015, tot de coronatijd, heeft Nederland een aantal jaren gehad met een migratiesaldo boven de 100.000. Dit bestaat voor ongeveer 50% uit Europese migratie, 25% asiel en 25% overig. Dit hoge saldo heeft uiteraard veel invloed in de vraag op de woningmarkt. Je zag dat aan de vraag van expats in Amsterdam en Eindhoven, de vraag van buitenlandse studenten naar kamers in studentensteden en de vraag aan de onderkant van de woningmarkt van Oost-Europese arbeiders. Volgens het CBS heeft Kampen nu relatief weinig huishoudens met een migratieachtergrond, maar doordat de woningmarkt als een “olievlek” werkt (woningmarkt-tendensen verspreiden zich langzaam over de regio’s) zal de diversiteit ook in Kampen langzaam toenemen. Migratie is de grote onzekere factor op de woningmarkt op de lange termijn.
- **Geboortecijfer en cohorteffect** - Twintig jaar geleden werden er voor het laatst meer dan 200.000 kinderen geboren in Nederland. Dit getal is afgenomen naar minder dan 170.000 kinderen per jaar. Het gemiddelde geboortecijfer in Nederland schommelt rond de 1,7. In Kampen is dit cijfer 1,9. Het geboortecijfer van Kampen is dus duidelijk hoger dan gemiddeld in Nederland. Bij een geboortecijfer van 2,1 blijft de bevolking op de lange termijn stabiel als het migratiesaldo nul is. Na 2030 zal het sterftecijfer stijgen door de grote geboortecohorten van 1946-1969.

Appartementen op juiste locaties zijn in trek. Hiernaar is vraag vanuit starters en ouderen. Voor starters is vooral de prijs en de beschikbaarheid van belang. Kampen heeft relatief weinig kleine woningen en ook iets minder dan in Noord-Overijssel gemiddeld echt grote woningen. Zowel voor jonge starters als voor de top van de woningmarkt verkleint dit de kansen enigszins. In afbeelding 3.3 is een grafiek te zien met daarin de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Kampen per oppervlakte-klasse.



Afbeelding 3.3 Onderverdeling woningen in de gemeente Kampen per grootte-klasse (Bron: gemeente Kampen)

Aan de hand van voorgaande kan worden gesteld dat de huidige woningvoorraad veel kansen biedt voor traditionele gezinnen, maar minder voor alleenstaande starters en 'rijke' huishoudens aan de top van de woningmarkt.

Het doel is om 30% goedkope woningen, 40% betaalbare woningen en 30% dure woningen te realiseren. Per wijk kan worden gekeken naar wat passend is. Uit de participatiebijeenkomsten bleek verder onder meer dat starters het moeilijk hebben op de huidige woningmarkt, met name alleenstaande starters. Het is daarom noodzakelijk dat er woningen worden toegevoegd aan de onderkant van de markt.

Een overgrote meerderheid van de Kampenaren waardeert de ontspannen woonmilieus met veel suburbaan wonen en groen. Dit wordt gezien in de resultaten van de leefbaarometer en eerdere woononderzoeken. Qua woonmilieus liggen er nog kansen voor Kampen in het topmilieu, het aanbod voor starters en woonconcepten voor senioren. Bij de nieuwbouw voor de komende jaren zal er extra focus op deze doelgroepen liggen.

De gemeente Kampen heeft een positieve grondhouding ten aanzien van binnenstedelijke ontwikkelingen die leiden tot meer woningen. Het is echter wel noodzakelijk dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Er moet met name voldoende groen en natuur aanwezig zijn. Juist versterking van groen in wijken helpt doelstellingen op het gebied van biodiversiteit en klimaatbestendigheid. De gemeente Kampen vindt het belangrijk dat wijken voldoende groen blijven, om bijvoorbeeld hittestress te voorkomen.

Kampen wil in 2050 een energieneutrale gemeente zijn, waar niet meer energie wordt verbruikt dan er wordt geproduceerd. Een belangrijk onderdeel van de energietransitie is de vermindering van het energieverbruik van woningen.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Bouwsteen wonen'

Voorliggend initiatief draagt bij aan het creëren van een divers woningaanbod binnen de gemeente Kampen. De woning valt onder het duurdere segment, waarvan de gemeente heeft gesteld dat woningen in deze categorie in de komende jaren met 30% te laten stijgen. De woning wordt niet op een binnenstedelijke locatie gerealiseerd, maar als onderdeel van de ontwikkeling wordt middels KGO beleid een tegenprestatie geleverd door de oude zandrug ter plaatse van het projectgebied te herstellen. Zo wordt ook in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied geïnvesteerd. Ook wordt de woning klimaatneutraal gebouwd conform de hedendaagse

duurzaamheidseisen. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de wens om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen afkomstig uit de 'Bouwsteen wonen'.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, en water. Tevens dient het thema verkeer & parkeren te worden meegenomen.

Geluid (Wet geluidhinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industriellawaai. 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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Toetsing aan thema geluid

Ter plaatse van het projectgebied wordt een nieuwe woning en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd.

Wegverkeerslawaaai

De nieuwe woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Kamper Wetering. Dit betreft echter een weg in het buitengebied dat hoofdzakelijk dient ter ontsluiting van het geringe aantal woon- en agrarische bedrijfspcelen. Er is daarmee sprake van een geringe verkeersintensiteit. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaai

Op circa 330 meter ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een spoorlijn. In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100 m
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 m
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 m
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 m
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 m
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200 m

Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van het projectgebied. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor in de nabijheid van het projectgebied maximaal 56 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 200 meter.

Zoals aangegeven ligt de beoogde woning op circa 330 meter van de as van de buitenste spoorstaaf en valt hiermee buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Ter plaatse van het projectgebied wordt geen geluidsbron mogelijk gemaakt. Tevens bevinden zich in de nabijheid van het projectgebied geen geluidgezoneerde industrieterreinen. Een akoestisch onderzoek industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Onder het kopje milieuzonering wordt nader ingegaan op de invloed van individuele bedrijfsactiviteiten op de omgeving.

Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het afwijken middels 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. Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het projectgebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 en een verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707 uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit deze onderzoeken zijn in de volgende paragrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het bijbehorende rapport. Deze is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Onderzoeksresultaten

NEN-5740

Bovengrond (0-0,5 m-mv)

De bovengrond bevat geen verhogingen ten opzichte van de achtergrond- en/of detectiewaarde.

Ondergrond (1-2,0 m-mv)

De ondergrond bevat geen verhogingen ten opzichte van de achtergrond- en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium ten opzichte van de achtergrondwaarde. De tussen- of bodemindexwaarde worden niet overschreden, waardoor nader onderzoek niet benodigd is.

NEN-5707

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde deel van het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. De uitgegraven bovengrond uit de inspectiegaten is niet aantoonbaar asbesthoudend.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gewenste gebruik van wonen met tuin. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Wanneer de grond afgevoerd dient te worden van het eigen terrein dan dient dit wel te gebeuren conform de eisen van het besluit bodemkwaliteit.

Luchtkwaliteit

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. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Toetsing aan thema luchtkwaliteit

Gelet op de aard en omvang van dit project en de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden gesteld dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen 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).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Toetsing aan thema externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied aan de Kamper Wetering. Hieruit is gebleken dat in de nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Een onderzoek naar externe veiligheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Toetsing gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De locatie ligt niet binnen of nabij een NNN gebied, waardoor dit geen specifieke aandacht nodig heeft.

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In dit geval ligt het projectgebied op circa 1,7 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Om de negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te kunnen sluiten is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de gehele AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase 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 plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Toetsing soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval heeft Ecofact een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kamper Wetering ong. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tevens ook niet als geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de wet natuurbescherming.

Milieuzonering

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 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.

Toetsing milieuzonering

Aan de hand van voorgenoemde regeling is onderzoek verricht naar de situatie aan de Kamper Wetering. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

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.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

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.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich een aantal agrarische bouwvlakken, waarvan de dichtstbijzijnde aan de Oosterholtseweg 51. Planologisch zijn ter plaatse grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan.

Voor agrarische bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt onder het kopje 'Geur' nader op ingegaan. Voor de agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

Afhankelijk van het type veehouderij, geldt voor de aspecten stof en/of geluid een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de geprojecteerde locatie van de nieuwe woning en de dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperven (Oosterholtseweg 51 en Sonnenbergweg 12) bedragen respectievelijk circa 160 en 170 meter. Daarnaast is in onderstaande afbeelding ook te zien dat er in beide gevallen al sprake is van bestaande burgerwoningen op een kortere afstand dan de locatie van de beoogde woning.



Afbeelding 5.1 Locatie projectgebied ten opzichte van dichtstbijzijnde agrarische bedrijven

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen hinder ondervindt van milieubelastende functies. Omgekeerd is vanwege de onderlinge afstanden eveneens geen sprake van een aantasting van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van milieubelastende functies.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing geur

Ook al is de afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf circa 160 meter, bevindt het projectgebied zich wel in een gebied waar een hoge hoeveelheid agrarische bedrijven zijn gevestigd. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een geuronderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

In het kader van het geuronderzoek zijn de omliggende veehouderijen beschouwd. Binnen een straal van één kilometer zijn alle veehouderijen beschouwd. Alleen de veehouderijen die niet zijn ingeschreven als melkveehouderij zijn meegenomen, omdat de geuremissie van melkveehouderijen vaak niet relevant is. Binnen een straal van 1 t/m 2 kilometer afstand zijn alleen IPPC-inrichtingen meegenomen.

Adres veehouderij	Afstand	Geuremissie	Bijzonderheden
Sonnenbergweg 18	< 1km		Melkveehouderij
Sonnenbergweg 9	< 1km		Melkveehouderij
Oosterholtseweg 43	< 1km		Melkveehouderij
Bosjessteeg 5	< 1km		Melkveehouderij
Oosterholtseweg 58	< 1km	156	Melkveehouderij met 20 schapen
Sonnenbergweg 11	< 1km	1.002	Melkveehouderij met 15 meststieren en 60 schapen.
Bosjessteeg 8	< 1km	273	Melkveehouderij, jongvee dus geen geuremissie. Wel 35 fokschapen, maar deze geurbelasting is dermate laag dus niet relevant.
Oosterholtseweg 3	< 1km		Geen veehouderij
Veilingweg 2	> 1km	56.701	
Veilingweg 4	> 1km	-	Geen veehouderij meer.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondbelasting berekend. De maatgevende veehouderij is gelegen aan de Veilingdijk 2. De voorgrondgeurbelasting ten gevolge van deze veehouderij bedraagt maximaal 0,3 OU_E/m³ ter plaatse van de woning. Met deze waarde is het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' te kwalificeren.

De achtergrondbelasting bedraagt hoogstens 0,27 OU_E/m³. Het leefklimaat is met betrekking tot de achtergrond geurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

Gelet op het vorenstaande is het te verwachten dat in het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Toetsing archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het gebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en de grond dieper dan 0,5 meter verstoren, een onderzoeksplicht.

De nieuwe bebouwing overschrijdt deze oppervlakte niet. Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "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.

Toetsing cultuurhistorie

Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich daarnaast geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of ruimtelijk plan 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.

Situatie projectgebied

Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij Natura 2000-gebied. Dichtstbijzijnde gronden die tot Natura 2000-gebied behoren, liggen op circa 1,7 kilometer afstand van het projectgebied. Het betreft het Natura 2000 gebied 'Rijntakken'. Voor de impact van de ontwikkeling op natuurgebieden wordt verwezen naar het kopje ecologie.

Drempelwaarde besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een concrete woningbouwontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, 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. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toets kan gebeuren aan de hand van de aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Milieugevolgen

In dit plan zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit project geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorliggend project.

Wateraspecten

Beleidskaders

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.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheersplannen en Overstromingsrisicobeheersplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), 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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Het waarborgen van voldoende water
- Het zorgen voor schoon water van oppervlakte water en drinkwater
- Het zorgen voor waterveiligheid door te beschermen tegen hoogwater en het inperken van schade door overstromingen
- Het duurzaam uitvoeren van de taken samen met de omgeving

Waterparagraaf

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).

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. De watertoets is bijgevoegd onder bijlage 7. Naar aanleiding van de watertoets heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. De uitwerking van de waterhuishoudkundige uitgangspunten binnen het projectgebied, waarbij rekening is gehouden met de uitgangspuntennotitie en bijbehorende thema's van het waterschap, is opgenomen in bijlage 8. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat met dit plan in voldoende mate rekening is gehouden met de wateraspecten het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 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.

6.2.2 Provincie Overijssel

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

6.2.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

6.2.4 Omwonenden

Sinds begin 2022 is er uitvoerig overlegd met omwonenden over de plannen zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. De reacties van de omwonenden was veelal neutraal tot positief. Eén van de omwonenden heeft aangegeven de initiatiefnemer de woning te gunnen maar wil niet belemmerd worden in het uitzicht. Met de positie van de woning en het landschapsinrichtingsplan is met deze wens zoveel mogelijk rekening gehouden. Eén en ander is terug te vinden onder bijlage 9. Daarnaast heeft initiatiefnemer ook door Lumion 3D impressies laten maken om met de omwonenden te delen, om zo inzichtelijk te maken hoe de toekomstige situatie er uit zal komen te zien en zorgen van omwonenden te ontnemen.

BIJLAGEN BIJ DE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Bouwtekening

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan Ecologie

Bijlage 6 Geuronderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Uitwerking waterhuishoudkundige uitgangspunten projectgebied

Bijlage 9 Buurtoverleg