

Ruimtelijke onderbouwing
Autobedrijf van den Belt te IJsselmuiden



Datum: 28-10-2024

Ruimtelijke onderbouwing Autobedrijf van den Belt te IJsselmuiden

Opdrachtgever Autobedrijf van den Belt B.V.
Project Uitbreiding werkplaats en terrein
Projectlocatie Rondeweg 13 en 15 te IJsselmuiden
Projectnummer 555-2201
Versie 2.3



Adres



Telefoon



E-mail

omgevingmanager.nl

IBAN



BTW



K.v.K.



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

Inhoudsopgave

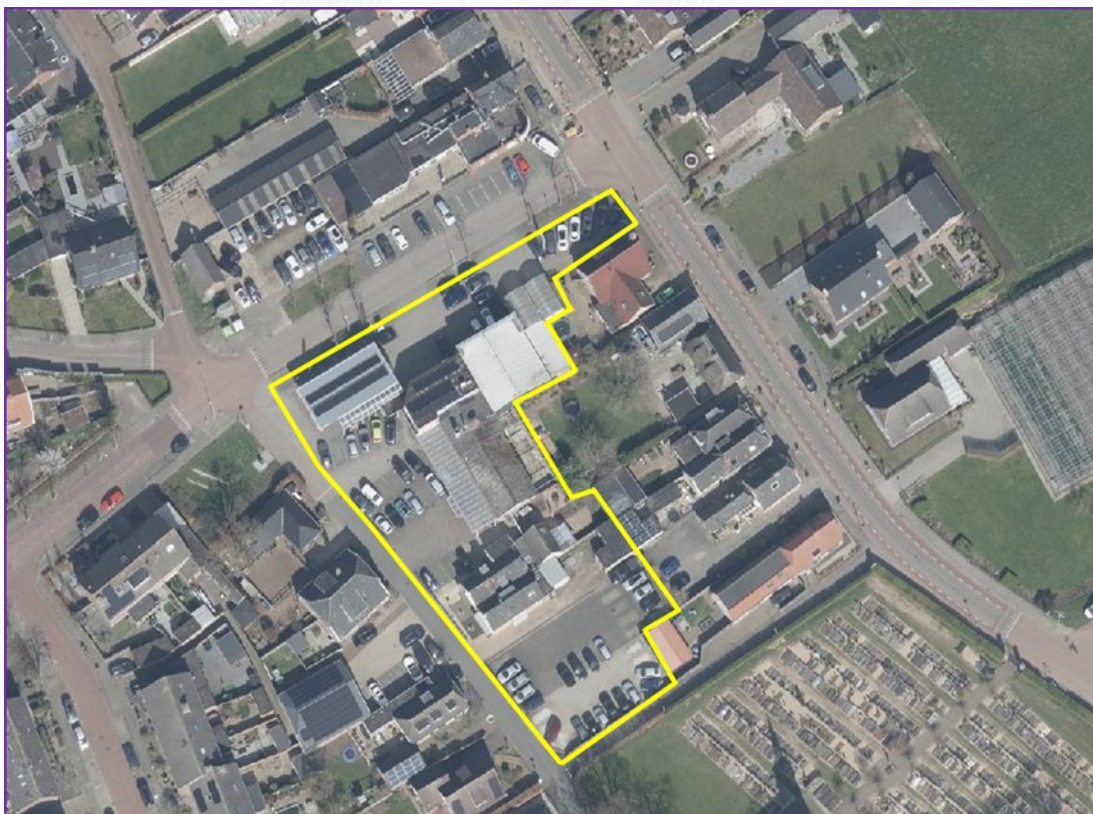
1	INLEIDING	4
2	SITUATIEBESCHRIJVING	6
2.1	HUDIGE SITUATIE	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	6
2.3	PLANMOTIVATIE	8
3	WETTELIJK KADER EN BELEIDSKADER.....	10
3.1	CHW BESTEMMINGSPLAN KAMPEN EN IJSSELMUIDEN 2022 (BINNENSTAD EN WOONGEBIEDEN)	10
3.2	NOTA PARKEERNORMEN GEMEENTE KAMPEN	12
3.3	PROGRAMMA VOOR KLIMAATADAPTATIE RIOLERING EN WATER KAMPEN 2023 - 2027	12
3.4	WET NATUURBESCHERMING.....	13
3.5	TUSSENTIJDSE ACTUALISATIE OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL 2021	13
3.6	WATERBEHEERPLAN EN WATERSCHAPSVERORDENING	13
4	RUIMTELIJKE AFWEGING	14
4.1	ALGEMEEN	14
4.2	NATUUR	14
4.3	WATER	15
4.4	OVERSTROMINGSRISICO	17
4.5	VERKEER EN PARKEREN	20
4.6	HANDREIKING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	21
4.7	NADERE BEOORDELING GELUID	22
4.8	BODEMKWALITEIT	24
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	25
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6	CONCLUSIE.....	26
7	BIJLAGENOVERZICHT	27

1 Inleiding

Autobedrijf B. van den Belt B.V. exploiteert aan Rondeweg 15 en 13 te IJsselmuiden een garagebedrijf en een tankstation. Hierna wordt genoemd rechtspersonen aangeduid als het autobedrijf.

Op Figuur 1 is de ligging van het bedrijf weergegeven. Het autobedrijf heeft het voornemen de werkplaats van het bedrijf naar de achterzijde uit te breiden. De grond ter plaatse van de beoogde uitbreiding heeft een woonbestemming. Hierdoor is de voorgenen uitbreiding in strijd met het bestemmingsplan.

Tevens heeft het autobedrijf aan de zuidoostkant van het bedrijf een aantal percelen in gebruik ten bate van het bedrijf. Op deze percelen zijn twee woningen gesitueerd en zijn voor het overige in gebruik voor het stallen van auto's ten bate van de. De betreffende percelen hebben de bestemming 'wonen', de twee woningen zijn in gebruik als bedrijfswoning, maar zijn niet als bedrijfswoning bestemd. Het voornemen is om deze twee woningen samen te voegen tot één woning en dat deze dienst blijft doen als bedrijfswoning. Het gebruik van de percelen voor het stallen van auto's is strijdig met de woonbestemming. Het voornemen van het autobedrijf is om de terreindelen blijvend te gebruiken voor het stallen van auto's.



Figuur 1: Ligging Autobedrijf van den Belt ten opzichte van de omgeving, inclusief terreindelen die niet zijn bestemd als garagebedrijf.

(Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

Gelet op het bovenstaande zijn de volgende wijzigingen c.q. bestaande situaties relevant waarvoor een vergunning nodig is voor afwijken van het bestemmingsplan:

- het vernieuwen/uitbreiden van de garagewerkplaatsgedeelte;

- het samenvoegen van de woningen aan Rondeweg 13 en 15 tot één woning en deze woning te gebruiken als bedrijfswoning;
- het inrichten en gebruiken van de overige ruimte binnen het projectgebied voor:
 - 45 parkeerplaatsen uitsluitend bedoeld voor het uitstallen van voertuigen uit handelsvoorraad.
 - 23 parkeerplaatsen voor voertuigen in verband met overige activiteiten van het autobedrijf.

Bovengenoemde zaken kunnen alleen worden toegestaan als deze niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het autobedrijf heeft Omgeving Manager opdracht gegeven om te onderzoeken hoe de gewenste veranderingen zich verhouden tot een goede ruimtelijke ordening.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 zet het wettelijk kader en de beleidskaders uiteen. In hoofdstuk 4 worden de mogelijke effecten van de activiteiten op de omgeving omschreven, en wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie en hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de bijlagen.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Huidige situatie

In figuur 2 is op een plattegrond de huidige situatie van het autobedrijf weergegeven, waarbij een deel wel en een deel niet past in het bestemmingsplan. In het blauw gearceerde gedeelte bevinden zich het tankstation, de tankshop, de werkplaatsen en de autowasboxen. In het geheel gearceerde gedeelte de twee woningen behorend bij het bedrijf en het stallingsterrein van de handelsvoorraad aan auto's. Het oranje gearceerde gedeelte is aangekocht door het autobedrijf, maar nog niet in gebruik genomen.



Figuur 2: Huidige situatie van het perceel Rondeweg 15 (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

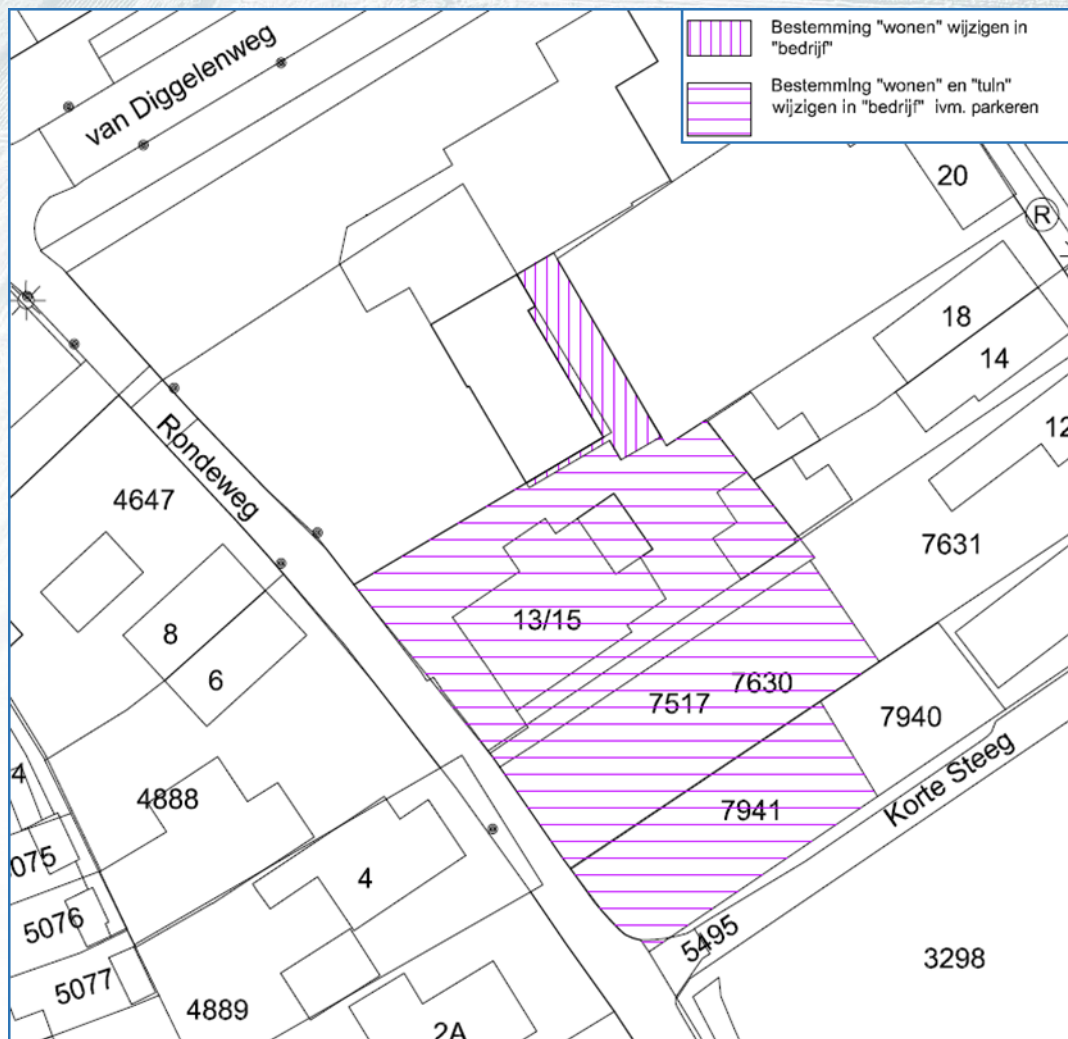
2.2 Gewenste situatie

Figuur 3 toont de beoogde afwijkingen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt juridisch nader ingegaan op het thans geldende bestemmingsplan en hoe het plan zich daartoe verhoudt.

In de gewenste situatie worden de volgende zaken gerealiseerd die het bestemmingsplan raken:

- het vernieuwen/uitbreiden van de garagewerkplaatsgedeelte;
- het samenvoegen van de woningen aan Rondeweg 13 en 15 tot één woning en deze woning te gebruiken als bedrijfswoning;
- het inrichten en gebruiken van de overige ruimte binnen het projectgebied voor:
 - 45 parkeerplaatsen uitsluitend bedoeld voor het uitstallen van voertuigen uit handelsvoorraad.

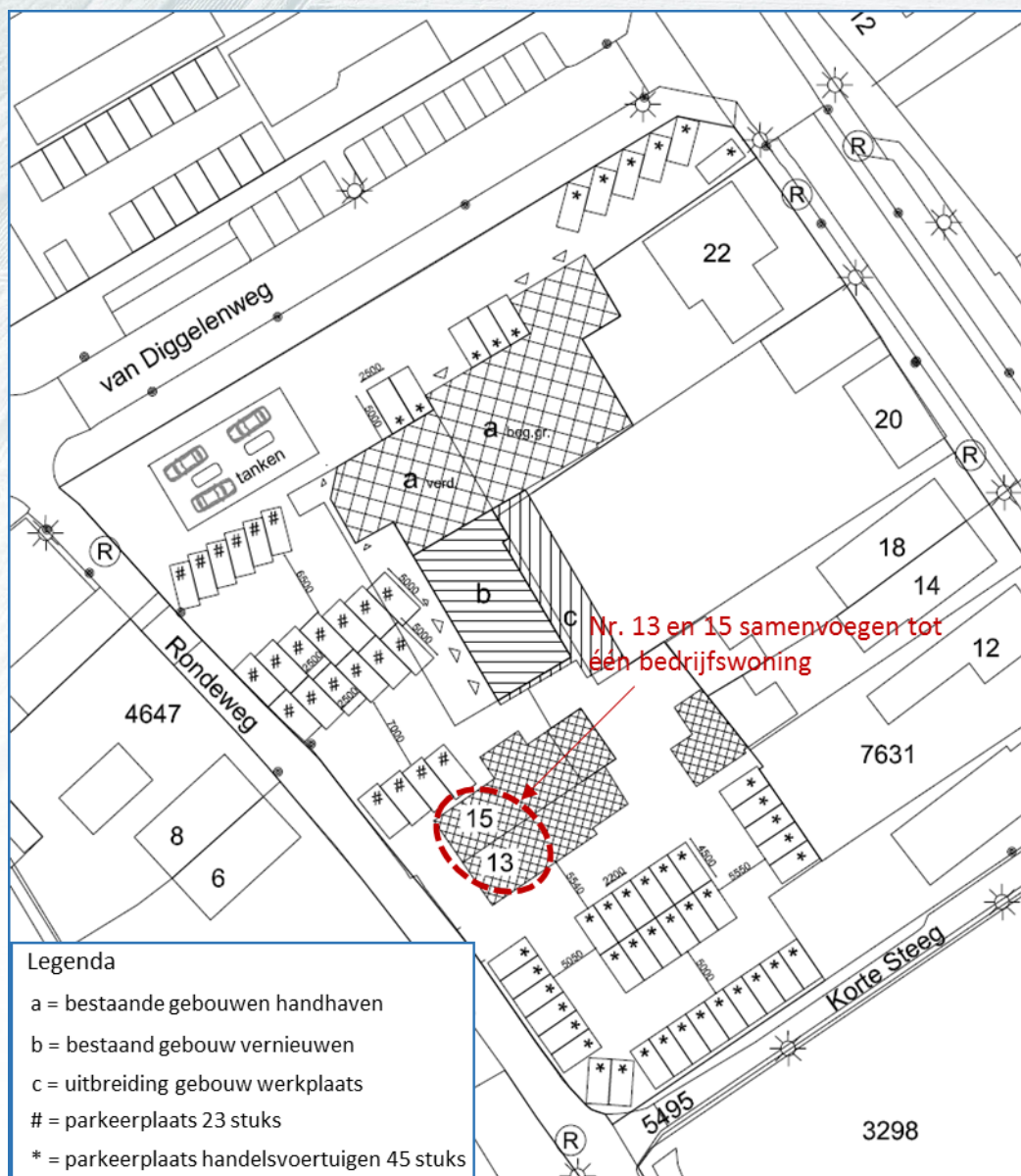
- 23 parkeerplaatsen voor voertuigen in verband met overige activiteiten van het autobedrijf.



Figuur 3: Gewenste situatie Autobedrijf van den Belt (Bestemmingen)

In figuur 4 is de gewenste situatie weergegeven, inclusief de parkeerplaatsen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen normale parkeerplaatsen en parkeerplaatsen ten bate van handelsvoertuigen.

Voor de hoek Rondeweg en Korte Steeg (perceel 7630 & 7941) is een erfinrichtingsplan (Bijlage 6) opgesteld om het plan in te passen in de omgeving. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van beukenhagen en leilindes. Deze inheems soorten maken dat hierdoor het terrein op een natuurlijke manier wordt afgescheiden die bovendien past bij de groenvulling van het verderop gelegen kerkhof. De snoeivormen van de hagen en leilindes zijn karakteristiek voor de wijze waarop deze groensoorten sinds jaar en dag in cultuur zijn. Hierdoor ontstaat er een harmonieus geheel dat rust uitstraalt naar de omgeving.



Figuur 4: Gewenste situatie Autobedrijf van den Belt, inclusief parkeren en stallen auto's.

2.3 Planmotivatie

Door de werkplaats uit te breiden wordt het werkcomfort van het personeel vergroot en zal het mogelijk zijn om efficiënter te werken. Het aantal voertuigen dat gelijktijdig kan worden onderhouden/gerepareerd zal door het plan niet toenemen. Zo blijft bijvoorbeeld het aantal bruggen in de werkplaats gelijk.

De werkplaats zal aan de isolatie- en energiezuinigheidseisen voor nieuwbouw voldoen door gebruik te maken van pv-panelen, een warmtepomp, vloerverwarming en een energiezuinige luchtbehandelingsinstallatie.

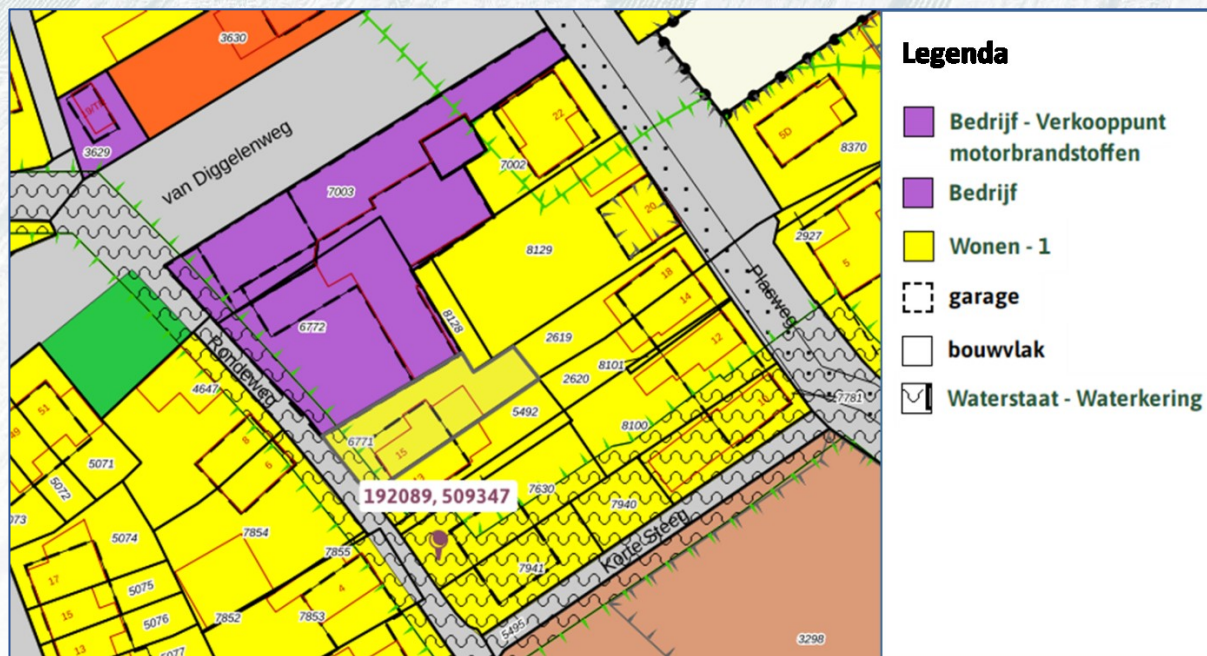
In de huidige situatie wijkt het feitelijke gebruik van het zuidelijk deel van het perceel af van hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen het daadwerkelijke gebruik en het wettelijk toegestane worden verenigd. De gronden zijn nodig om de handelsvoertuigen op eigen terrein te

kunnen stallen. Zonder de stallingsruimte is het niet mogelijk om te kunnen handelen in auto's.

Door het samenvoegen van de twee woningen Rondeweg 13 en 15 en deze in gebruik te nemen als bedrijfswoning ontstaat een duurzame situatie. De woningen laten bestaan als 'gewone woning' is niet gewent, omdat deze als dan als gevoelig object op het bedrijfsperceel zouden staan.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)



Figuur 5: Verbeelding Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)

De gronden van het bedrijf behoren tot het 'Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden)', (zie Figuur 5).

3.1.1 Bestemmingsvlakken

Het deel van het bedrijfsterrein waarop de meest cruciale onderdelen van het autobedrijf zijn gevestigd, zoals de werkplaats, de wasboxen en de spuitcabine, hebben de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Garage'. Hierdoor passen de meest relevante bedrijfsonderdelen van het autobedrijf onder het bestemmingsplan.

Het tankstationgedeelte heeft de bestemming 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen' en past daarmee ook onder het bestemmingsplan.

De beoogde uitbreiding van de werkplaats (perceel 8128), de woningen aan Rondeweg 13 en 15 (percelen 6771 en 5492) en het terrein aan de zuidzijde (percelen 7630 en 7941) hebben de bestemming 'Wonen-1'. Het bedrijfsmatig gebruiken van deze gronden ten bate van het autobedrijf is niet toegestaan onder de bestemming 'Wonen-1'.

Op de gronden aan de zuidkant zijn tevens twee bouwblokken gesitueerd die het bouwen van woningen mogelijk maakt. Op het ene bouwblok zijn de woningen Rondeweg 13 en 15 gesitueerd. Op het andere bouwblok zijn geen woningen gesitueerd. Op grond van het bestemmingsplan is binnen dit bouwblok het bouwen van twee woningen toegestaan. Bij het verkrijgen van een vergunning voor het bedrijfsmatig gebruiken van deze gronden kan de bouwmogelijkheid voor de twee nooit gerealiseerde woningen vervallen. De twee bestaande woningen worden samengevoegd tot één woning, waarbij deze als bedrijfswoning onderdeel wordt van het bedrijf.

Op een deel van de gronden aan de Rondeweg en de Korte Steeg is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden die geen gebouw zijn. De beoogde uitbreiding van werkplaats valt niet onder deze dubbelbestemming. Voor het overig voorziet het plan niet in het bouwen van gebouwen.

3.1.2 Gebiedsaanduidingen

Op de percelen zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- overige zone – parkeren rest bebouwde kom;
- vrijwaringszone – dijk;
- overige zone – aandachtsgebied overstromingskans klein;
- overige zone – evenemententerrein 1;
- overige zone – bebouwingscontour geur;
- overige zone – archeologie 2;
- overige zone – aandachtsgebied waterberging.

Het plan van het autobedrijf zal ten minste moeten voldoen aan de randvoorwaarden die met betrekking tot bovengenoemde gebiedsaanduiding zijn gesteld.

parkeren rest bebouwde kom

In verband met de gebiedsaanduiding 'parkeren rest bebouwde kom' kan de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan alleen verleend worden indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

vrijwaringszone – dijk

In verband met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' wordt op grond van artikel 53.7.2 van het bestemmingsplan de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.

aandachtgebied overstromingskans klein

Vanwege de ligging in de 'overige zone – overstromingskans klein' moet op grond van artikel 50.2 van het bestemmingsplan worden voldaan aan het 'Programma voor Klimaatadaptatie Riolerings en Water Kampen 2023 - 2027'.

evenemententerrein-1

De gebiedsaanduiding 'overige zone – evenemententerrein 1' geeft duiding aan de mogelijkheden voor het organiseren van (kleine) evenementen in het gebied. Dit staat verder los van het voornemen van het autobedrijf, zodat hier niet verder op ingegaan hoeft te worden.

bebouwingscontour geur

De gebiedsaanduiding 'overige zone -- bebouwingscontour geur' zijn voor het voornemen van het autobedrijf niet relevant, omdat niet is voorzien in de realisatie of uitbreiding van geurgevoelige objecten.

archeologie 2

De gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie 2' is gericht op het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een hoge verwachtingswaarde) in de bodem. Vanaf bepaalde ingrepen gelden onderzoeksverplichtingen alvorens de bodem beroerd mag worden. Bij archeologie 2 geldt op grond van artikel 34.3.1 van het bestemmingsplan de verplichting om onderzoek uit te voeren bij graafwerkzaamheden in de volgende gevallen:

- dieper dan 50 cm en een oppervlakte van groter dan 250 m²;
- een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Ten bate van de uitbreiding van de werkplaats zullen voor de fundering graafwerkzaamheden worden verricht. De oppervlakte is kleiner dan 250 m² zodat de regels voor archeologie het voornemen niet in de weg staan.

aandachtsgebied waterberging

Vanwege de ligging in de 'overige zone – aandachtsgebied waterberging' moet op grond van artikel 50.4 van het bestemmingsplan worden voldaan aan het 'Programma voor Klimaatadaptatie Riolering en Water Kampen 2023 - 2027'.

Voor zover relevant wordt bij de ruimtelijke afwegingen in hoofdstuk nader ingegaan op de gebiedsaanduidingen.

3.2 Nota parkeernormen gemeente Kampen

In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de oprichting van een gebouw, de verandering van functie of de uitbreiding van bestaand gebruik, slechts is toegestaan indien er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

In de 'Nota parkeernormen gemeente Kampen' is het parkeerbeleid van de gemeente Kampen nader uitgewerkt, middels een aantal vastgestelde normen. Het aantal parkeerplekken bij het plan moet aan deze normen voldoen. De toetsing aan de van toepassing zijnde normen is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5.

3.3 Programma voor Klimaatadaptatie Riolering en Water Kampen 2023 - 2027

In paragraaf 3.3 van het Programma voor Klimaatadaptatie Riolering en Water Kampen 2023-2027 is uitgewerkt wat de gemeente verwacht wordt van inwoners en bedrijven. De volgende zaken worden van de inwoners verwacht:

1. dat inwoners en bedrijven het riool verstandig gebruiken;
2. dat rioolaansluitingen zorgvuldig worden aangelegd en onderhouden;
3. dat (verbeterde) septictanks en decentrale zuiveringen zorgvuldig worden aangelegd en onderhouden;
4. dat inwoners en bedrijven hemelwater zelf opvangen en bergen als dat redelijkerwijs mogelijk is;
5. dat hinder (water-op-straat) vaker, binnen marges, wordt geaccepteerd;
6. dat inwoners en bedrijven bij grondwateroverlast controleren of hun woning of bedrijf voldoende waterdicht is.

Met name de onder 4 en 5 genoemde verwachtingen zijn relevant voor het voornemen van het autobedrijf.

3.4 Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming zal moeten worden beoordeeld of het plan gevolgen heeft voor natuur die beschermd wordt in het kader van Natura2000, dan wel voor flora en fauna die is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

3.5 Tussentijdse Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2021

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 paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.6 Waterbeheerplan en Waterschapsverordening

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4 Ruimtelijke afweging

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de effecten van het plan op het milieu en de ruimtelijke leefomgeving besproken. Hierbij wordt gekeken naar de invloed van het plan op de omgeving, op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, en de invloed op flora en fauna. Daarnaast wordt er gekeken naar de parkeermogelijkheden en de verkeersveiligheid. Als laatste wordt ook de omgekeerde werking besproken. Daarbij wordt beoordeeld of omliggende bedrijven beperkt worden in hun milieuruimte.

4.2 Natuur

4.2.1 Gebiedsgerichte bescherming

Aan- en afrijdend verkeer zal stikstofuitstoot tot gevolg hebben. Echter heeft het voorgenomen plan geen invloed op het aantal vervoersbewegingen van en naar de inrichting. Daarnaast is in de huidige situatie sprake van stikstofemissie vanwege een stookinstallatie die op aardgas werkt. Het verbruik van aardgas zal fors verminderen of zelfs volledig worden afgebouwd. De verbouwplannen van het bedrijf zijn mede gericht op het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, waaronder isolatie en het plaatsen van extra zonnepanelen. In samenhang met deze maatregelen zal de verwarming grotendeels of geheel elektrisch worden uitgevoerd.

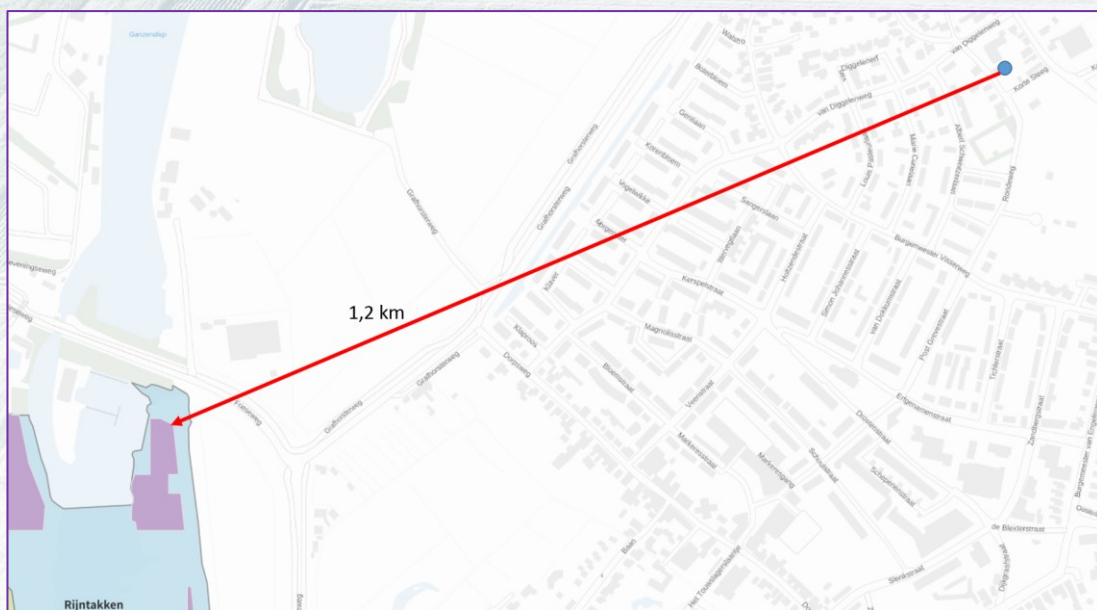
In de stikstofberekening is uitgegaan van een worstcasescenario waarin de duurzaamheidsmaatregelen nog geen invloed hebben. Voor de invloed van de stookinstallaties is gebruik gemaakt van de emissiekentallen van het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu. In totaal veroorzaakt de combinatie van hoofd- en sfeerverwarming 1,32 kg NO_x op jaarbasis.

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is deel van de Rijntakken, op een afstand van 1,2 kilometer (Figuur 6). Gezien het voorgaande is naar verwachting de emissie van NO_x/NH₃ in de nieuwe situatie gelijk dan wel lager dan in de bestaande situatie. Hierdoor zal de depositie op gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toenemen. Gelet op de afstand is de verwachting dat de activiteiten van de inrichting niet leiden tot een depositie van stikstof die groter is dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar. Dit blijkt uit een AERIUS-berekening die is opgenomen als Bijlage 4.

In de stikstofberekening is uitgegaan van 236 verkeersbewegingen per dag. Hierbij gaat het om 202 bewegingen met personenauto's, dertig bewegingen met middelzwaar vrachtverkeer en vier bewegingen met zwaar vrachtverkeer. Het aan- en afrijdend verkeer is in de berekening verdeeld over drie rijroutes: De Rondeweg, Plasweg & van Diggelenweg.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat op enig punt op een voor vermist of voor verzuring gevoelig habitat de depositie hoger is dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar.

Door de afstand tot de Rijntakken van 1,2 km zullen er geen andere effecten plaatsvinden door het realiseren van de uitbreiding van de werkplaats, zoals versnippering en verstoring.



Figuur 6: Afstand projectlocatie tot stikstofgevoelig habitat

4.2.2 Flora en fauna

De beoogde uitbreiding kan worden gerealiseerd op terrein dat momenteel braak ligt. Om de gevolgen te beoordelen voor flora en fauna is er een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quick scan blijkt dat effecten op beschermde soorten voorkomen kunnen worden. Wel wordt geadviseerd om het bouwrijp maken van de grond niet tijdens het broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is een maatregel gebaseerd op het voorzorgsbeginsel. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De quick scan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.3 Water

Op 27 september 2022 heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven akkoord te kunnen gaan met de plannen voor Rondeweg 15. Op 27 november 2023 heeft het Waterschap aangegeven dat dit advies ook na enkele wijzigingen in het plan gehandhaafd kan blijven. Als voorwaarde werd gesteld dat de standaard waterparagraaf korte procedure moest worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand is de door het Waterschap aangeleverde tekst n en maakt deze op deze wijze onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Voor zover naar aanleiding van de toets actie of antwoord is vereist zijn deze puntsgewijs met pijlbullits aangegeven.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte op basis van beleid gemeente Kampen geadviseerd van minimaal 100 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand

(GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

- Bij het uitbreiden van de werkplaats zal rekening worden gehouden met bovenstaande randvoorwaarden.
- Voor het overige omvat het plan geen bouwkundige zaken die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekatten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater

- Het plan verandert sec niets aan de waterhuishouding. De hoeveelheid verharding neemt niet toe. Wel is er sprake van een kleine uitbreiding van het dakoppervlak door uitbreiding van de werkplaats. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Er is geen sprake van een gescheiden rioolstelsel. Het terrein aan de zuidzijde waar de auto's ten bate van verkoop staan geparkeerd, heeft 1 afvoerkolk. Bij extreem zware buien kan deze niet al het water aan. In dat geval fungeert het terrein als waterbuffer. Doordat het terrein verdiept ligt van haar omgeving wordt het hemelwater volledig opgevangen op het eigen terrein.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen. Als de activiteit die u wilt verrichten onder de Algemene regels valt en plaatsvindt in het te beschermen gebied van watergangen en dijken (zie Leggers) dan moet u deze minimaal twee weken voorafgaand aan uw activiteit melden op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl.

- Voor zover nodig zullen in samenhang met het plan de vereiste vergunningen worden aangevraagd.
- Vergunning zal in ieder geval worden aangevraagd op grond van de waterschapverordening vanwege het voornemen leilindes te planten op gronden die deel uitmaken van de waterkering.

Waterveiligheid

Bij waterveiligheid gaat het om:

- Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden;
- Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken;
- beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

In het plan ligt een regionale kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.

De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 m uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk” (tot 100 m uit de teen van de waterkering).

Overstromingsrisicoparaagraaf

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparaagraaf op te nemen. Deze paraagraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

- Het overstromingsrisico is nader omschreven in paragraaf 4.4

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.4 Overstromingsrisico

4.4.1 Quickscan

Het plangebied is gelegen in de voormalige dijkkring 10. Sinds de actualisatie van de Waterwet in 2017 spreekt men niet meer over dijkringen, 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 7).

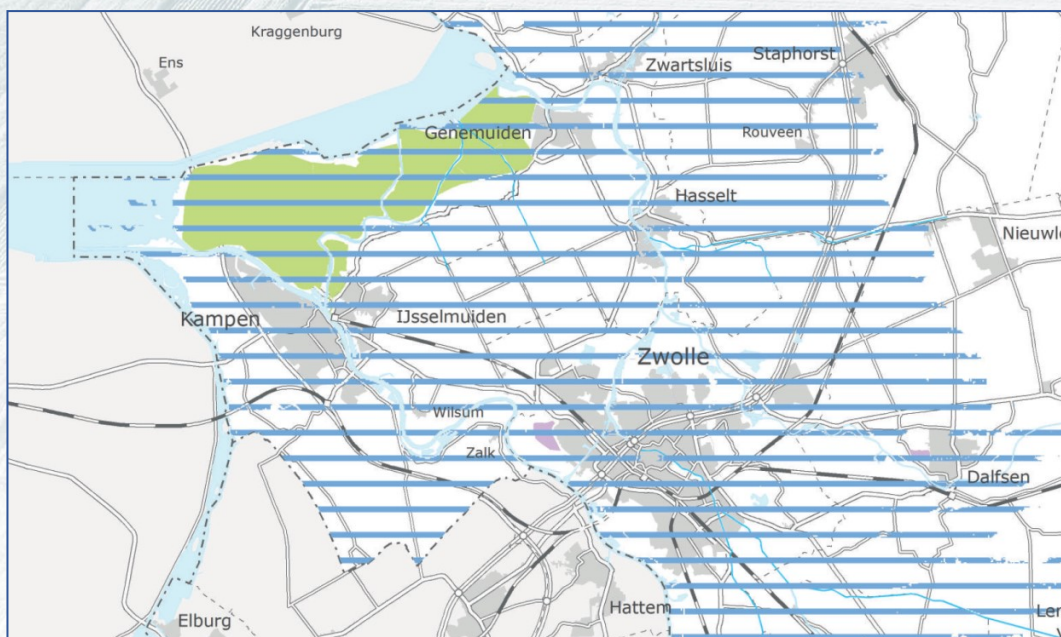


Figuur 7: Dijktrajecten (Bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

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.

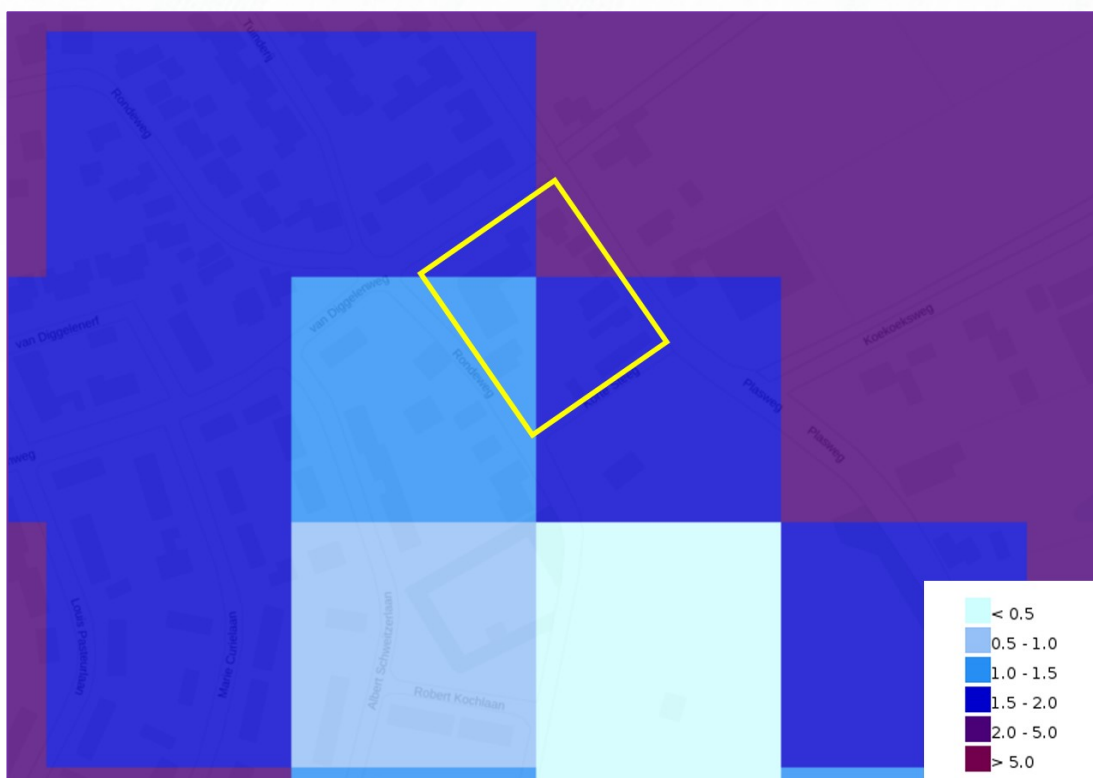
Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied, zie Figuur 8.



Figuur 8: Kaartfragment watergebiedsreserveringen (Bron: Provincie Overijssel)

4.4.2 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 9: Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak (Bron: Riscokaart.nl)

Voor de laagste gedeeltes van het plangebied wordt een maximale waterdiepte geschat op 2,0 tot 5,0 meter (Figuur 9). Voor de bebouwing in het plangebied geldt een maximale waterdiepte van 1,5 tot 2,0 meter.

Een dijkdoorbraak ter plaatse van de N760/ Grafhorsterweg, in de directe omgeving van IJsselmuiden zal het snelst impact hebben op de planlocatie. Er moet dan rekening mee gehouden worden dat er binnen 6 uur na de doorbraak water komt te staan.

4.4.3 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 de werkplaats van een bedrijf wordt uitgebreid. Ook zal door het plan de bouw van twee particuliere woningen op de gronden van het autobedrijf niet meer mogelijk zijn.

Bij een dreigende overstroming wordt in dit gebied 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. Bij een dreigende dijkdoorbraak zal het gebouw worden gesloten. Alle activiteiten worden opgeschort totdat de situatie ter plaatse weer veilig is.

4.5 Verkeer en parkeren

Gezien de schaal van de activiteiten zal er geen onevenredig grotere verkeersbelasting plaatsvinden in de omgeving. De vergroting van de werkplaats is wenselijk omdat dit het werkcomfort vergroot, er zal geen productieverhoging zijn. De werkplaats behoudt het zelfde aantal bruggen en de personele omvang wijzigt niet. Er is sprake van een stabiele klantenkring die qua omvang past bij wat het garagebedrijf kan bieden. Het bedrijf richt zich niet op groei, maar op continuïteit en kwaliteit. Hierdoor zal het plan geen extra verkeersaantrekkende werking veroorzaken. De verkeerssituatie wijzigt niet. Verkeer van en naar de inrichting kan ordentelijk plaatsvinden zonder dat verkeershinder ontstaat, zoals filevorming of blokkeren van de weg. Daarvan is in de bestaande situatie geen sprake en de voorgenomen uitbreiding van de werkplaats maakt dit niet anders.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de parkeernormen zoals die volgend uit de Nota parkeernormen gemeente Kampen (tabel 1). Uit de berekening in tabel 2 blijkt dat er 21 parkeerplaatsen nodig zijn voor het autobedrijf en de bedrijfswoning. Deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Figuur 4 geeft de ligging van de parkeerplaatsen weer.

Tabel 2: Parkeerberekening Rest bebouwde kom

Functie	Parkeernorm	Oppervlakte	Aantal parkeerplaatsen
arbeidsintensief Werkplaats	2,4 per 100 m ² bvo	223 m ²	5,35
showroom en buitenstalling	1,1 per 100 m ²	1.155,1 m ² (showroom 518,1 en buitenuitstalling 637 m ²)	12,7

vrijstaande bedrijfswoning	2,2 per woning	nvt	2,2
Totaal			21

Het plan voorziet in 23 parkeerplaatsen. Aan de parkeernorm wordt voldaan. De 23 parkeerplaatsen die zijn ingetekend in Figuur 4 worden enkel gebruikt voor gewoon parkeren. Naast deze 23 parkeerplaatsen zijn er nog 45 plaatsen uitsluitend bedoeld voor het uitstallen van voertuigen uit handelsvoorraad. Het autobedrijf zal haar voorraad beheer zodanig managen dat de 45 plaatsen voor handelsvoertuigen toereikend zijn voor de aanwezige voorraad.

4.6 Handreiking bedrijven en milieuzonering

In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG) zijn per bedrijfscategorie richtafstanden opgenomen voor de milieuaspecten geur, geluid, gevaar en lucht. Dit is om te voorkomen dat een bedrijf te veel milieuhinder of veiligheidsrisico's veroorzaakt op gevoelige locaties, zoals woningen van derden.

De richtafstanden in de handreiking gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De meest nabijgelegen woningen zijn Rondeweg 6, & 19 en Van Diggelenweg 51. Aan Rondeweg 13, 15 en Plasweg 22 wonen eigenaren van het autobedrijf. Ter plaatse van Rondeweg 8 en Plasweg 26 zijn bedrijven gevestigd.

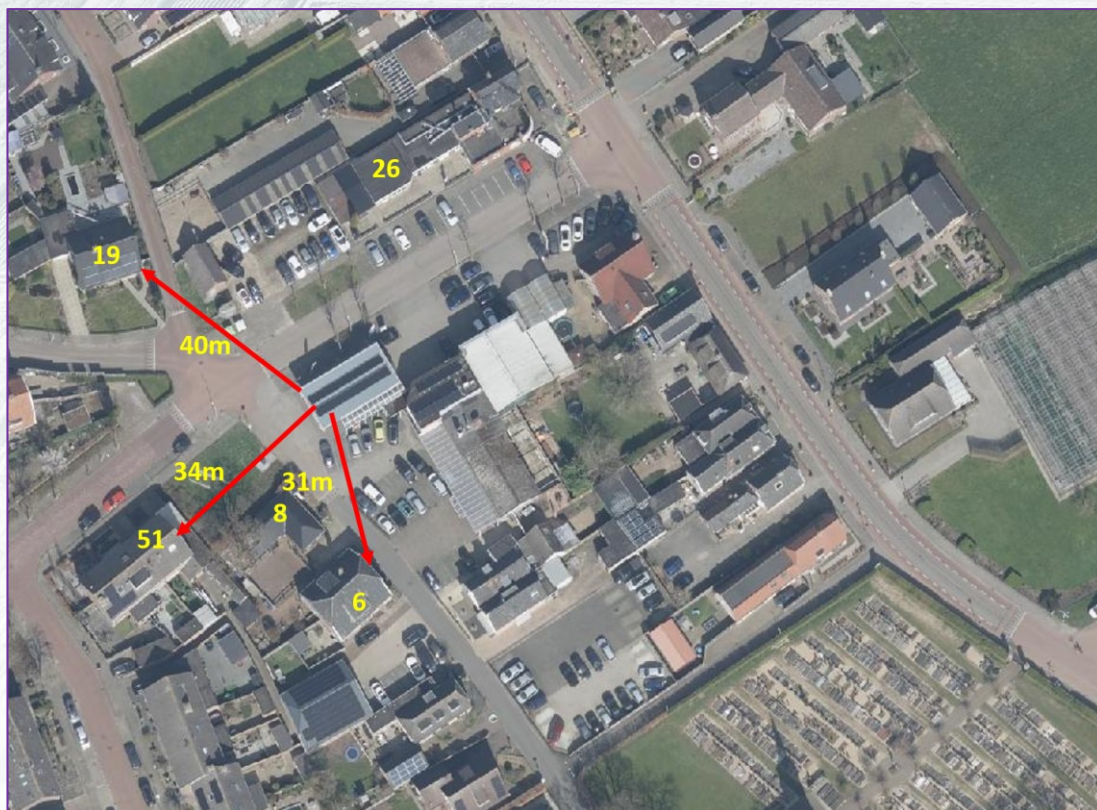
De grootste richtafstand voor het autobedrijf is 30 meter. Hierbij gaat het om het geluid van het tankstation, het geluid van de werkplaats en de geur van het tankstation. In tabel 3 zijn de relevante richtafstanden beschreven. De afstand van het tankstation tot de woningen is in alle gevallen groter dan de richtafstand van 30 meter (Figuur 10).

Omdat zowel het tankstation als de werkplaats geluid veroorzaken en tevens woningen op minder dan 30 m van het autobedrijf zijn gesitueerd, is een geluidonderzoek uitgevoerd om te toetsen of de geluidsbelasting van de totale inrichting op de omgeving acceptabel is.

In het kader van de handreiking is er betreffende de aspecten geur, stof en gevaar sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven Rondeweg t.o.v. rustige woonwijk

SBI 2008	Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
45, 47	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
931	Benzineservicestation zonder LPG	30	0	30	10	30	2



Figuur 10: Afstand projectlocatie tot nabijgelegen woningen (aspect geur)

4.7 **Nadere beoordeling geluid**

4.7.1 **Geluidonderzoek**

Om te kunnen beoordelen of de in het plan voorgenomen activiteiten, op de planlocatie op het gebied van geluid toelaatbaar zijn, heeft Omgeving Manager namens het autobedrijf een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door Equipe adviseurs (Bijlage 2). Naderhand is nog een aanvullend geluidonderzoek uitgevoerd waarin ook de woning aan Rondeweg 13 is meegenomen (Bijlage 5). Eerder was deze woning buiten het onderzoek gelaten, omdat het autobedrijf deze woning wil bestemmen als bedrijfswoning. De gemeente heeft laten weten voor wat betreft de bestemming maximaal één woning toe te staan. Om die reden is in de laatste versie van het geluidrapport de woning aan Rondeweg 13 meegenomen als 'gewone' woning. Omdat het ruimtelijk als onwenselijk wordt gezien een gewone woning aanwezig te hebben op het terrein van het bedrijf, is uiteindelijk besloten om nummer 13 en 15 samen te voegen tot één woning, die als bedrijfswoning zal worden gebruikt. Hierdoor kunnen de berekende waarden voor de woning aan Rondeweg 13 voor kennisgeving worden aangenomen. In het navolgende is de geluidbelasting op de woning aan Rondeweg 13 buiten beschouwing gelaten.

4.7.2 **Geluid in relatie tot het Activiteitenbesluit**

Het akoestisch onderzoek heeft gewerkt met een aantal rekenpunten rondom autobedrijf van den Belt. Ter plaatse van Rondeweg 6 en 8, Plasweg 18 & 26 en Van Diggelenweg 51, is de geluidsbelasting ten gevolge van bedrijfsactiviteiten berekend, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen de dag-, avond- en nachtperiode. Voor elke periode is per rekenpunt het maximale geluidsniveau en het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau berekend. Alle resultaten zijn getoetst aan de grenswaarden conform het activiteitenbesluit voor het

toegestane geluidsniveau. Naast het geluidsniveau van activiteiten binnen de inrichting, is ook het geluidsniveau van de verkeersaantrekkende werking van het getoetst per rekenpunt voor elke periode. De resultaten van dit onderzoek zijn in hoofdstuk 6 van het geluidsrapport weergegeven.

Het berekende langtijdgemiddelde ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt in de dagperiode ten hoogste 47 dB(A), in de avondperiode 43 dB(A) en in de nachtperiode 35 dB(A). In alle gevallen wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

De maximale geluidsniveaus ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt in de dagperiode ten hoogste 70 dB(A), in de avondperiode 62 dB(A) en in de nachtperiode 64 dB(A). In de avondperiode wordt voldaan aan het activiteitenbesluit. In de nachtperiode wordt niet voldaan ter plaatse van Rondeweg 6, 8 en Plasweg 26.

Ter plaatse van Rondeweg 6, 8 en Plasweg 26 wordt in de nachtperiode het maximale geluidsniveau overschreden met maximaal 4 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door de vrachtwagen die de ondergrondse brandstoftanks komt afvullen. Het voorgenomen plan heeft geen invloed op het afvullen van de brandstoftanks, want dit is een activiteit die reeds in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het autobedrijf is bereid om nieuwe afspraken te maken met de leverancier met betrekking tot het tijdstip waarop de vrachtwagen brandstoffen levert.

4.7.3 Geluid in relatie tot het planologisch kader

In het kader van een planologische beoordeling is het niet alleen voldoende om te beoordelen of aan de normen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. In het kader van de Handreiking bedrijven en milieuzonering is de omgeving te karakteriseren als een rustige woonwijk. De in de handreiking gegeven richtafstanden zijn gebaseerd op de volgende richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau: 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. Als aan deze richtwaarden wordt getoetst dan worden deze op de volgende tijden en plaatsen overschreden:

- Rondeweg 6 en 8 met 2 dB(A) in de nachtperiode;
- Plasweg 26 met 3 dB(A) in de avondperiode.

Rondeweg 6 en 8 liggen op korte afstand van het tankstation en het deel van het autobedrijf dat reeds in de vigerende situatie past binnen het bestemmingsplan. De geluidbelasting vanwege het tankstation zal gelijk blijven. Door de voorziene verbeteringen van de garagewerkplaats zal het geluid vanwege de werkplaats afnemen. De overschrijding in de avondperiode ter plaatse van de woning aan Plasweg 26 is volledig toe te rekenen aan het reeds bestaande tankstation, omdat in de avondperiode het autobedrijf buiten werking is.

Gelet op het bovenstaande wordt de geluidbelasting ter plaatse van de woningen Rondeweg 6 & 8 en Plasweg 26 zoals die is berekend, veroorzaakt door de bestaande activiteiten die in het bestemmingsplan reeds zijn toegestaan.

Voor het overige wordt wel voldaan aan de richtwaarden zoals die zijn afgeleid van de Handreiking bedrijven en milieuzonering.

4.8 Bodemkwaliteit

Ten bate van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding van de werkplaats en het terrein waar de auto's ten bate van de handelsvoorraad staan gestald. Het bodemonderzoeksrapport is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit en nulsituatie ter plaatse van beide onderzoekslocaties voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locaties.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Sinds 2018 is er communicatie met de gemeente Kampen over de inrichting van het autobedrijf en de bijbehorende gronden. De hieruit voortgekomen feedback is verwerkt in de verdere planvormingsprocedure en de daartoe behorende ruimtelijke onderbouwing.

Op 17 september 2022 is het vooroverleg gestart met het Waterschap Drents Overijsselse delta op basis van een watertoets. Op basis van dit overleg zijn de waterparagraaf en overstromingsparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Verder zullen enkele bomen geplant worden in de waterkering. Het planten en op de juiste wijze onderhouden van leilindes zal geen negatieve invloed hebben op de waterkering en de bereikbaarheid daarvan. Verwacht wordt dat de aan te vragen vergunning daarvoor zal worden verleend.

5.1.2 Contact omwonenden

Gedurende de planvormingsprocedure werden de omwonenden geïnformeerd van het voorgenomen plan. Naar aanleiding hiervan werden persoonlijke gesprekken gevoerd met bewoners van de volgende adressen: Rondeweg 2, 2a, 4, 6 & 8 en Plasweg 20. Ook is gesproken met de eigenaar van cafetaria de hoek (Plasweg 26). Geen van de bewoners of gebruikers van genoemde adressen heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het voorgenomen plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan vergroot het werkcomfort in de werkplaats en maakt het mogelijk om netter en efficiënter te werken. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Er is geen exploitatieplan nodig en er zijn geen te verhalen kosten. Wel zal een uitvoeringsovereenkomst worden gesloten, waarin naast verhaal van eventuele nadeelcompensatie ook de uitvoering het een erf-inrichtingsplan zal worden opgenomen.

6 Conclusie

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

7 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : Overzichtstekening nieuwe situatie
- Bijlage 2 : Geluidsrapport Equipe adviseurs, d.d. 16 augustus 2022, kenmerk: 223243
- Bijlage 3 : Standaard Waterparagraaf Korte Procedure
- Bijlage 4 : AERIUS-berekening, kenmerk: S23u3qqcA8WS, 8 april 2023
- Bijlage 5 : Aanvullend geluidrapport Rondeweg 15, d.d. 31 maart 2023
- Bijlage 6 : Erfinrichtingsplan
- Bijlage 7 : Quickscan en voortoets Rondeweg 15
- Bijlage 8 : Rapport Verkennend Bodemonderzoek, Rondeweg 15 te IJsselmuiden, d.d. 7 maart 2024, kenmerk 23286-AvA