

Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouw aan de Frieseweg 13 te IJsselmuiden



Datum: 2 mei 2024

Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouw aan de Frieseweg 13 te IJsselmuiden

Opdrachtgever Spijkerboer Bouwadvies

Project Woningbouw aan de Frieseweg 13
te IJsselmuiden

Projectlocatie Frieseweg 13 te IJsselmuiden

Auteur Omgeving Manager

Projectnummer 556-2202

Versie 1.1



Adres

Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon

0527 – 680 870

E-mail

info@omgevingmanager.nl

IBAN

NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW

NL864443262B01

K.v.K.

87904039

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.

Inhoud

1	INLEIDING	4
2	SITUATIEBESCHRIJVING	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	PLANOMSCHRIJVING	5
3	WETTELIJKE KADERS EN NORMEN	9
3.1	CHW BESTEMMINGSPLAN KAMPEN EN IJSSELMUIDEN 2022 (BINNENSTAD EN WOONGEBIEDEN)	9
3.2	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT/BESLUIT OMGEVINGSRECHT	10
3.3	NOTA PARKEERNORMEN GEMEENTE KAMPEN	11
3.4	TUSSENTIJDSE ACTUALISATIE OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL 2021	11
4	RUIMTELIJKE AFWEGING	12
4.1	ALGEMEEN	12
4.2	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	12
4.3	GELUID	13
4.4	NATUUR	14
4.5	BODEM.....	15
4.6	WATER	15
4.7	OVERSTROMINGSPARAGRAAF	17
4.8	LUCHT	19
4.9	ARCHEOLOGIE	20
4.10	PARKEREN EN VERKEER	21
4.11	MILIEUKWALITEIT WOON- EN LEEFOMGEVING	21
5	UITVOERBAARHEID	22
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	22
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
6	CONCLUSIE.....	23
7	BIJLAGENOVERZICHT	24

1 Inleiding

De initiatiefnemer heeft de wens om aan de Frieseweg 13 te IJsselmuiden een bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Op de plaats van de bestaande woning wordt een berging gerealiseerd als bijgebouw. De gemeente Kampen heeft op 25 januari 2022 in reactie op een principeverzoek (bijlage 1) aangegeven positief te zijn over dit voornemen. De gemeente geeft aan onder voorwaarden bereid te zijn medewerking aan het plan te verlenen.

Het bouwen van een de nieuwe woning is geprojecteerd op grond met de bestemming wonen in het Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden) van 13 juli 2023. Hierbij geldt de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten – bouwwerken'. Bouwen op grond met deze bestemming is in strijd met het bestemmingsplan.

Om realisatie van het plan mogelijk te maken zal een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Om te beoordelen of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing te worden bijgevoegd. Hiervoor is opdracht gegeven aan Omgeving Manager.

Het perceel (Figuur 1), ligt aan de Frieseweg. De initiatiefnemer wenst een nieuwe woning te bouwen in de huidige tuin tussen Frieseweg 11 en de te slopen woning (Frieseweg 13).



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: <https://geo.overijssel.nl>)

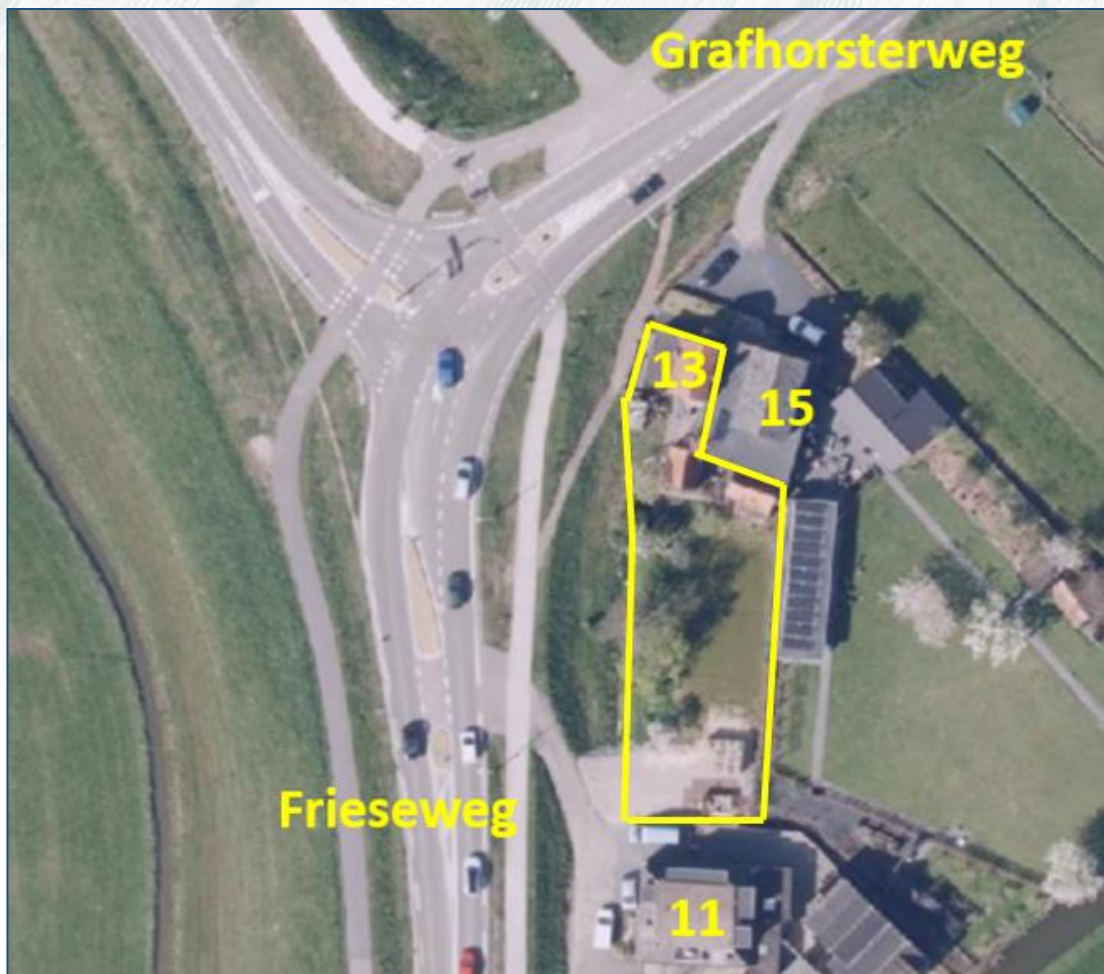
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de geldende wettelijke kaders en normen. In hoofdstuk 4 worden de mogelijke effecten van de activiteiten op de omgeving omschreven en wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de bijlagen.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel is gesitueerd aan de Frieseweg en de Grafhorsterweg, die beide op de Kamperzeedijk liggen. De bestaande woning ligt aan de noordkant van het perceel vlak tegen de bocht waar de Frieseweg overgaat in de Grafhorsterweg. Tevens zijn twee losstaande bijgebouwen op het perceel aanwezig. Voor het overige bestaat het perceel hoofdzakelijk uit tuin die is ingevuld met groen. Dit groen bestaat uit gras en een rij bomen. Figuur 2 geeft de bestaande situatie weer.



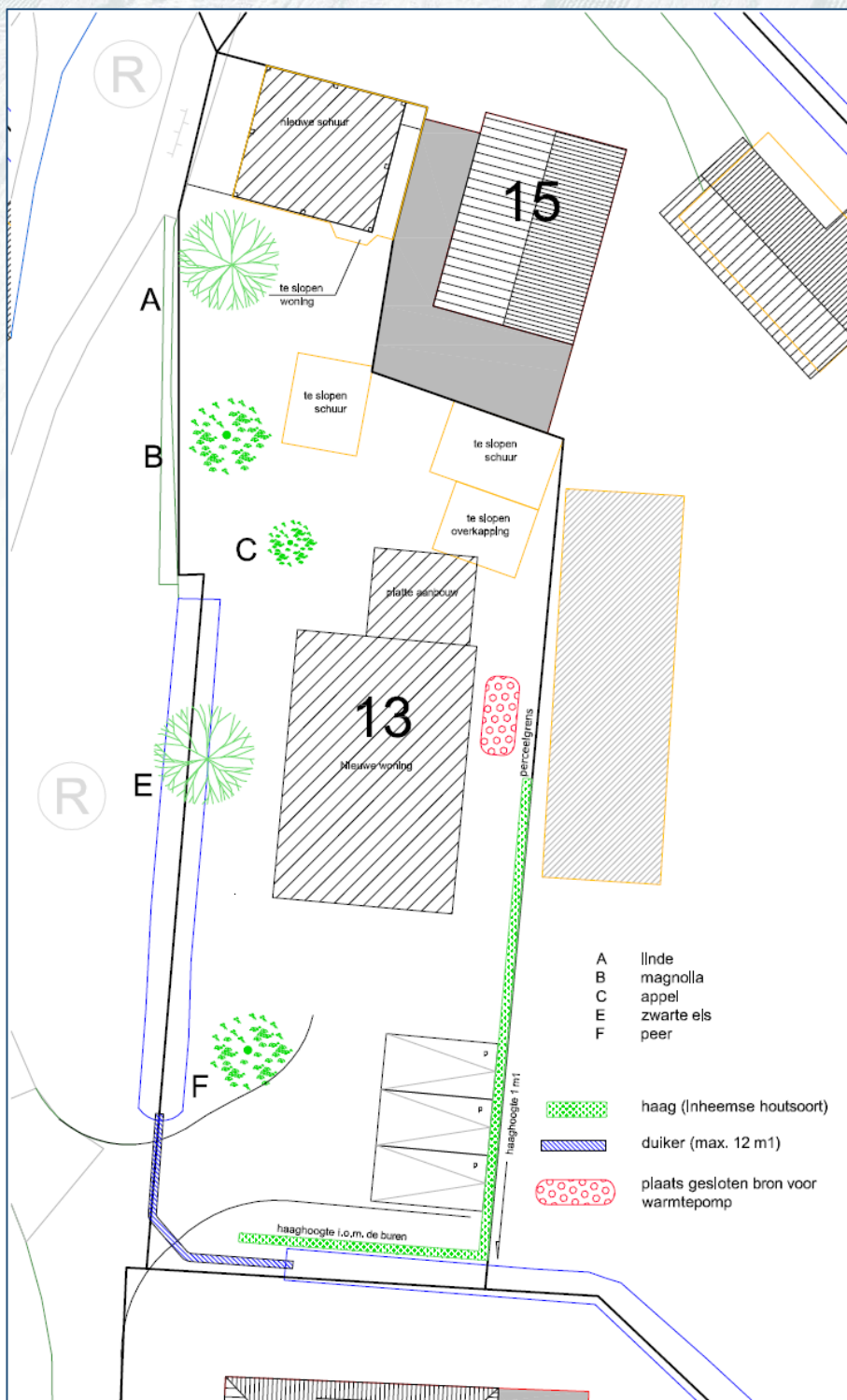
Figuur 2: Huidige situatie perceel aan Frieseweg (Bron: <https://geo.overijssel.nl>)

2.2 Planomschrijving

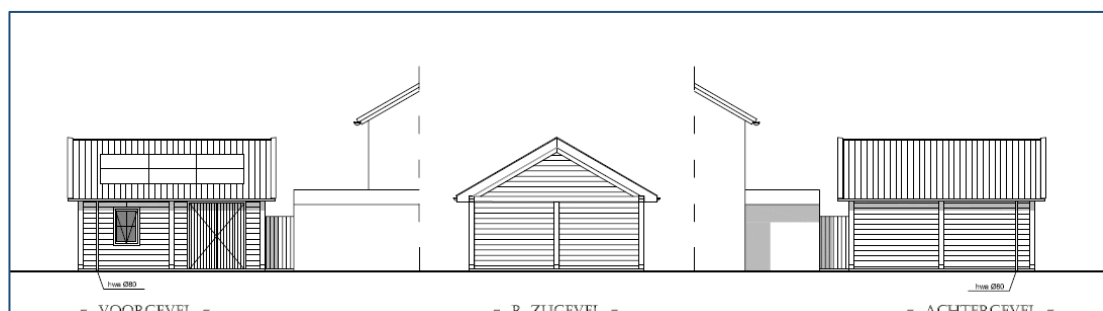
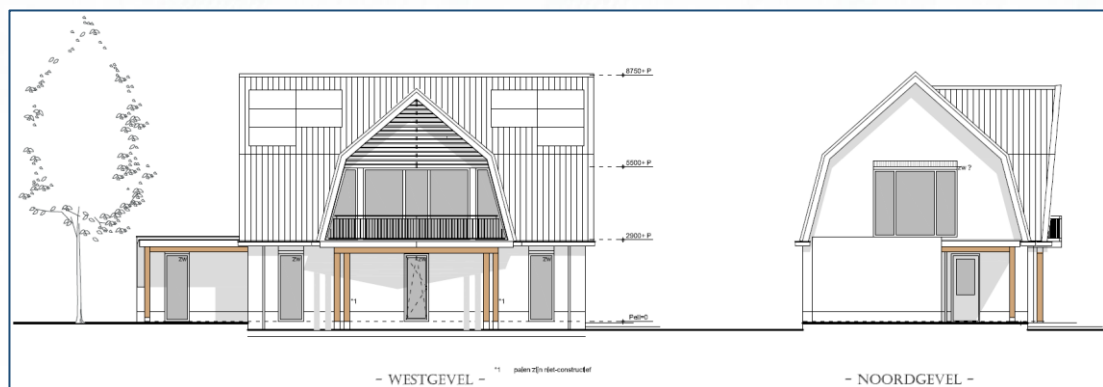
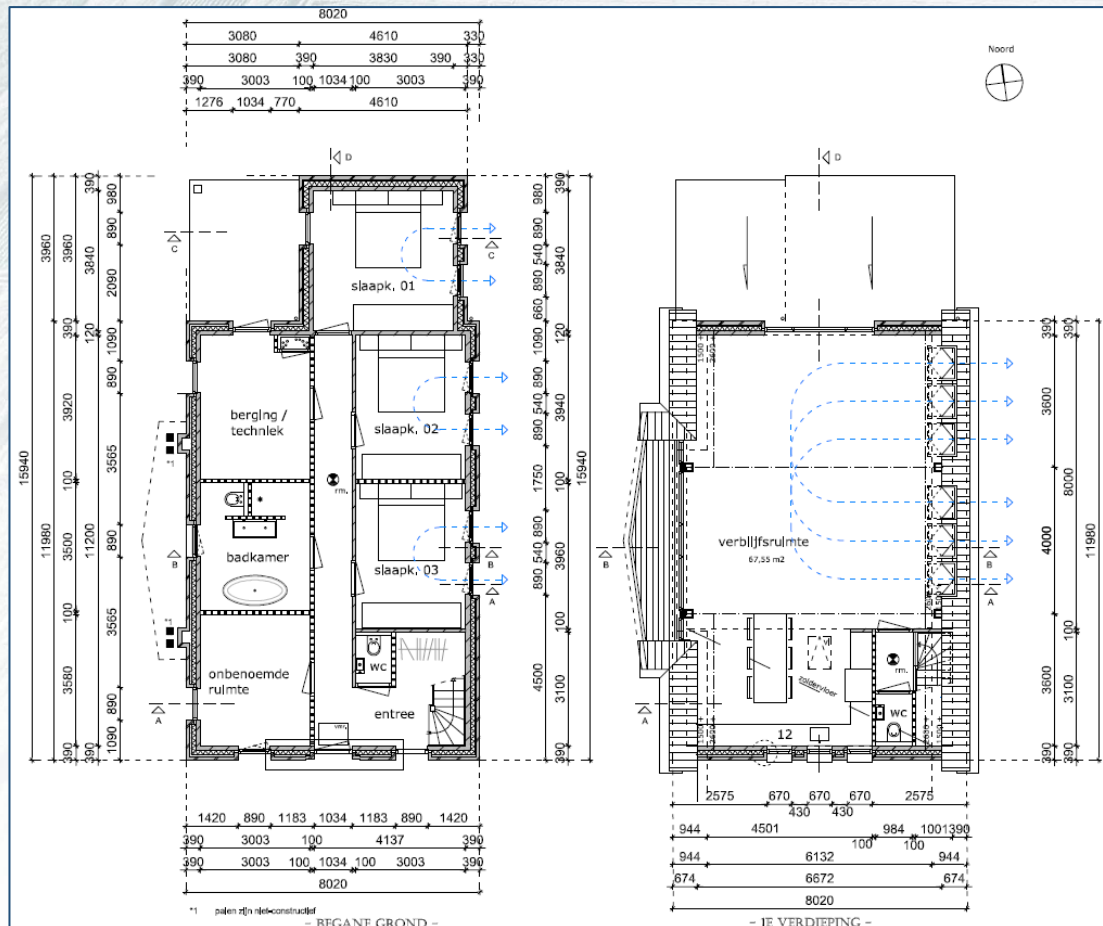
De initiatiefnemer wenst de bestaande woning aan Frieseweg 13 te IJsselmuiden te slopen en om op een ander deel van het perceel een nieuwe woning te bouwen (figuur 3 t/m 7 & bijlage 2). Op de plaats van de bestaande woning wordt een berging gerealiseerd als bijgebouw. De bestaande bergingen zullen worden gesloopt.

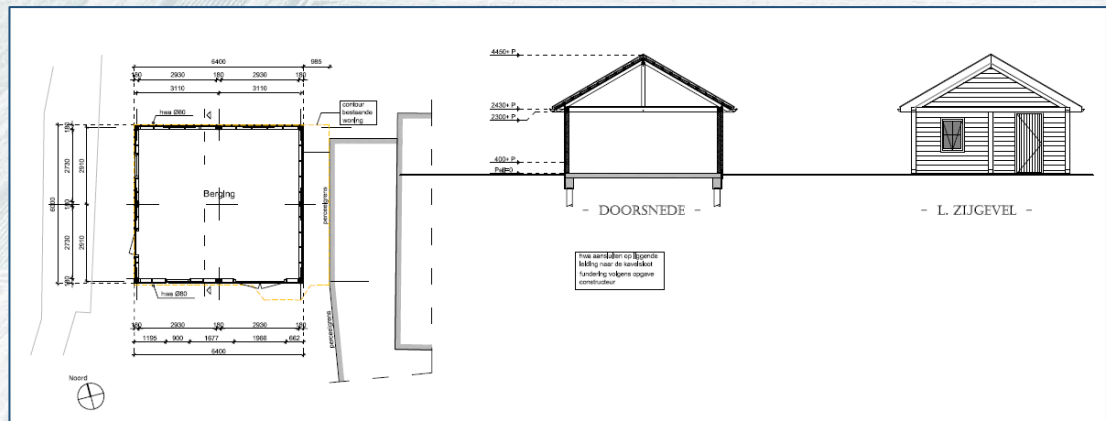
De nieuwe woning zal worden verwarmd door gebruik van bodemwarmte. Het bijbehorende beplantingsplan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 3). De bestaande bomen worden hierbij zoveel mogelijk behouden. Dit betreffen onder andere een zwarte els en een linde, beide inheemse soorten. Tevens zijn er een aantal wat oudere fruitbomen

die bewaard zullen blijven. Ook worden er hagen aangelegd. De hagen zullen worden aangelegd met een inheems houtsoort. Dat zou bijvoorbeeld beuk, haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn kunnen zijn. De bouw van de nieuwe woning zal de historische landschappelijke groene lijnen in het buitengebied niet aantasten, maar zelfs aanvullen. Hierdoor draagt het plan bij aan het groene beeld en de beleving van de hoofdgroenstructuur in de Gemeente Kampen.



Figuur 3: Overzichtstekening nieuwe situatie



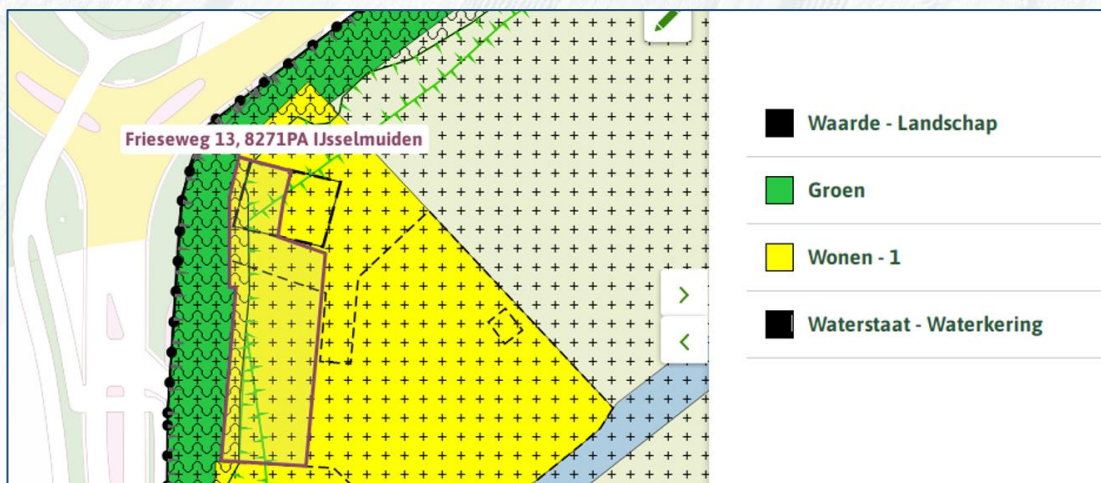


Figuur 7: Tekening indeling, doorsnede en zijgevel berging

3 Wettelijke kaders en normen

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

In het Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 (binnenstad en woongebieden) valt het perceel aan de Frieseweg onder de bestemmingen Wonen - 1. Ter plaatse van de bestaande woningen Frieseweg 11, 13 & 15 geldt een woonbestemming (figuur 8). De groene strook langs de woningen geeft een bestemming 'Groen' en de lichtgroene kleur om de percelen heen heeft een Agrarische bestemming. De groenstrook die langs de Kamperzeedijk loopt heeft een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Figuur 8: Fragment verbeelding Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022

In de bouwregels in artikel 41.1 staat dat binnen de genoemde bestemmingen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemmingen gebouwd mogen worden. In aanvulling op dit artikel wordt in artikel 41.1.1. onder a gesteld dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De nieuwe berging wordt gebouwd op de plaats van de te slopen woning en valt daarmee binnen het bouwvlak. De nieuwe woning is echter buiten het bouwvlak gesitueerd. Er zijn binnen het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden voor de bouw van de woning buiten het bouwvlak.

In de bouwregels in artikel 43 wordt gezegd (43.1.2.) dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. De markering van deze aanduiding is in oranje te zien in figuur 9. Onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan:

“Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.”

Onder dit begrip valt de te realiseren berging. De berging is echter in het nieuwe plan gesitueerd op de plek van de oude woning (nummer 13 in figuur 9), waardoor deze buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' valt.



Figuur 9: Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken'

Met betrekking tot de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering meldt Artikel 38.5 dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning bomen te kappen, gronden te ontgronden/ af te graven/ te egaliseren, of ondergrondse energieleidingen aan te leggen. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterstaatkundige functie, en pas nadat het bevoegde waterstaatsgezag daarover is geraadpleegd.

In de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta worden de beschermingszones A en B aangewezen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor het onderhoud en de verbetering van de op aangrenzende gronden gelegen waterkering.

Over deze beschermingszones wordt in artikel 53 van het Chw Bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 gezegd dat een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, niet eerder wordt genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

3.2 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/Besluit omgevingsrecht**

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. *Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:*
- c. *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)*

In artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo zijn de volgende mogelijkheden onderscheiden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

In deze casus is sprake van de situatie onder 3°. Er is nl. geen mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om binnenplannen af te wijken. Tevens is het realiseren van een woning ter plaatse van de bestemming Tuin niet opgenomen als geval in artikel 4 van Bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor is sprake van een 'overige geval' en dient de motivering van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Het plan kan worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, hierbij is de uitgebreide procedure van toepassing.

3.3 Nota parkeernormen gemeente Kampen

In het Chw Bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022 is gesteld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt verleend indien wordt voorzien 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. In bijlage 1 van de Nota Parkeernormen gemeente Kampen zijn de Parkeernormen voor woningen opgenomen. Deze zijn weergegeven in Tabel 1. In paragraaf 4.10 is een parkeerberekening opgenomen.

Tabel 1: Parkeernormen Rest bebouwde kom

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Aantal/ eenheid
Wonen	Koop, vrijstaand	Per woning	2,2

3.4 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 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

4 Ruimtelijke afweging

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de effecten van het plan op het milieu en de ruimtelijke leefomgeving. Hierbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing, de milieukwaliteit van de woon- en leefomgeving van de projectlocatie, de invloed van het plan op de omgeving, stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden en flora en fauna. Daarnaast wordt gekeken de aspecten bodem, water, lucht archeologie, verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Na het realiseren van de bouw van de woning ontstaat er één duidelijk afgebakend bouwvolume. Vanaf de weg bezien zal dit bouwwerk het bestaande bebouwingspatroon aanvullen. Het zicht van voorbijgangers zal door het reliëf van de dijk voornamelijk worden gefocust op het dak van de woning. Bij de keuze voor een mansardedak is hier rekening mee gehouden. De dakvorm behoudt de rust in het ontwerp, zodat de aandacht van de kijker niet afgeleid wordt van de landschappelijke kwaliteiten, maar is desalniettemin functioneel.

De woning wordt gebouwd op het deel van het terrein waar nu grasland ligt. Ten opzichte van het groenoppervlak neemt de bebouwing toe. Op de plaats waar nu de woning staat zal de berging worden gebouwd. De twee bestaande bergingen achter de bestaande woning zullen worden gesloopt. De vrijkomende plaatsen zullen worden ingevuld met laagstaande beplanting of er zal gras worden ingezaaid. In bijlage 3 is het basisbeplantingsplan weergegeven dat zich beperkt tot de structuurbeplanting. Dat wil zeggen de beplanting die het gehele jaar zichtbaar is door de houtachtige structuur en de body vormt van de tuin. Aan de achterzijde zorgt een lage haag voor een groene afscheiding. Door de hoogte van 1m belemmert deze niet het doorzicht vanaf de Frieseweg naar de achterliggende landerijen, mede, omdat de Frieseweg hoger is gelegen. Voor de hagen zal worden gekozen voor een nader te bepalen inheemse houtsoort. Dit kan bijvoorbeeld beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn zijn. De keuze zal mede bepaald worden door de grondsamenstelling en de vochthuishouding. De opgaande beplanting betreft de reeds bestaande beplanting die met uitzondering van een magnolia bestaat uit inheemse soorten of fruitbomen. Door de opgaande groeiwijze kan onder de bomen doorgekeken worden zodat ze de doorzichten naar achteren niet belemmeren, maar mogelijk wel net iets spannender maken. Door het geheel is sprake van een groene inpassing die past bij de omgeving. In het geheel zal nog voldoende oppervlakte overblijven die grotendeels groen zal worden ingevuld. Dit past bij het karakter van vrijstaande woningen in een lintbebouwing. De bouw van de nieuwe woning zal de historische landschappelijke groene lijnen in het buitengebied niet aantasten, maar zelfs aanvullen. Hierdoor draagt het plan bij aan het groene beeld en de beleving van de hoofdgroenstructuur in de Gemeente Kampen.

Bij de inpassing van het woning is gekeken naar de effecten van het inpassen van een nieuwe woning op de omgeving. Hierbij is gekeken naar de gevolgen voor de omliggende percelen qua ontsluiting, uitzicht, privacy-woongenot en de aanwezige landschappelijke waarden en doorzichten. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat woningen Frieseweg 13 en 15 zoveel mogelijk worden geclusterd zodat er zicht blijft op het achterliggend landschap. Omdat het vernieuwen en het herbouwen van de woning op de bestaande plek niet gewenst is, is er gekeken naar het herbouwen van een woning achter de bestaande woning.

De locatie is zodanig gekozen dat het zicht op achterliggend landschap grotendeels behouden blijft.

Doordat de woning volledig vrij staat en de bestaande bijgebouwen worden gesloopt, zijn en blijven er vanuit de weg wel doorzichten naar het achtergelegen open landschap van de polder, die voor wat betreft de gronden direct achter het perceel bestaat uit weilanden. Deze weilanden liggen tussen de bebouwde kom van IJsselmuiden en de lintbebouwing aan de Frieseweg. Door de doorkijk tussen de woningen in naar het achterliggende landschap ontstaat een gevarieerde beleving van de omgeving die bijdraagt aan de kwaliteit van de ruimte.

4.3 Geluid

Om te beoordelen of het bouwen van een woning op de planlocatie de bewoners zal blootstellen aan onaanvaardbare geluidoverlast is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door ANCOOR (bijlage 4).

Het akoestisch onderzoek heeft gewerkt met een viertal rekenpunten (tabel 2), elk gesitueerd in het midden van een zijde van de geplande woning. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de dag-, avond- en nachtperiode. Alle resultaten werden getoetst aan het geldende maximale geluidsniveau van 48 dB(A).

Tabel 2: Resultaten akoestisch onderzoek Frieseweg 13

Locatie meting	Dagperiode (dB(A))	Avond (dB(A))	Nacht (dB(A))	Maximale Overschrijding
Meetpunt 1	62,3	57,2	55,7	14
Meetpunt 2	60,0	54,9	53,3	11
Meetpunt 3	41,9	36,8	35,3	-
Meetpunt 4	55,0	49,9	48,3	6

Uit het onderzoek blijkt dat de oostgevel (meetpunt 3) aan de norm van 48 dB(A) voldoet. De overige meetpunten overschrijden deze norm. Vanwege het overschrijden van de norm is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek (bijlage 5). In dit tweede akoestisch onderzoek is verkend in welke mate het toepassen van geluidwerende gevels de geluidbelasting ter plaatse van de geplande woning kan verminderen. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Resultaten akoestisch onderzoek Frieseweg 13

Ruimte	Benodigde afname (dB(A))	Berekende afname (dB(A))
Slaapkamer begane grond 1	27,0	34,4
Slaapkamer begane grond 2	20,0	23,7
Slaapkamer begane grond 3	27,0	31,3
Verblijfsruimte eerste etage	32,0	32,7

Uit de berekeningen blijkt dat de benodigde geluidsafname in iedere geluidsgevoelige ruimte van de geplande woning kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van een geluidwerende gevel. Het toepassen van deze techniek maakt het mogelijk om te voldoen aan de geluidsnormen die gelden vanuit het bouwbesluit.

4.4 Natuur

4.4.1 Gebiedsgerichte bescherming

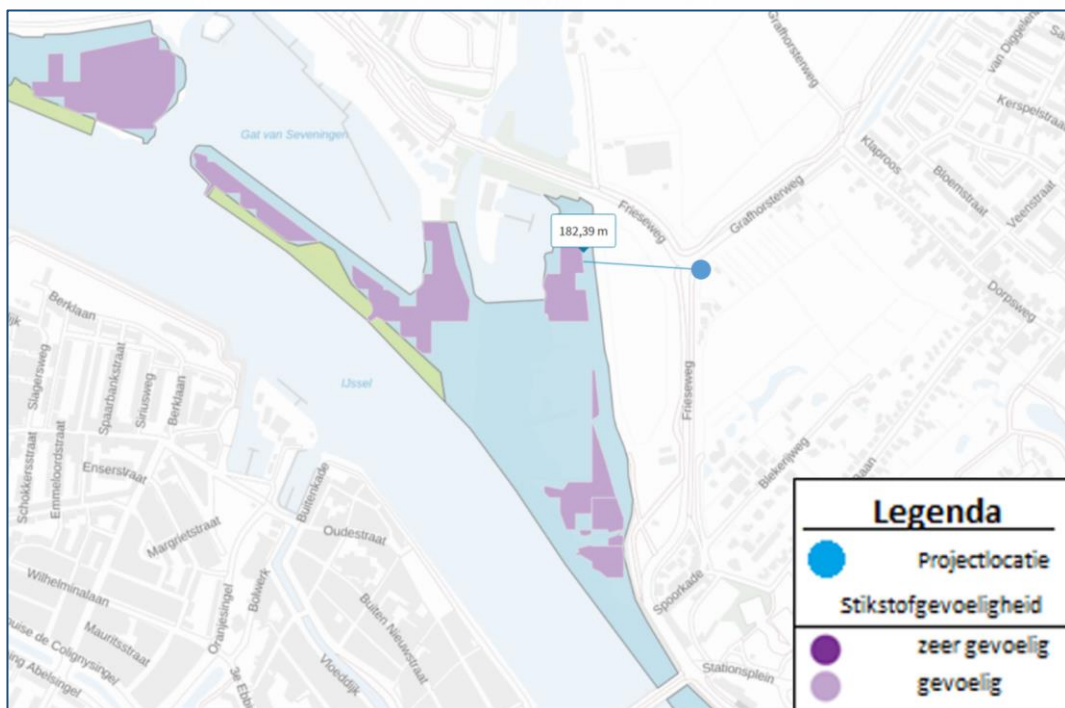
Verkeer dat aan- en afrijdt van en naar de planlocatie zal stikstofuitstoot veroorzaken. De te bouwen woning zal gebruik maken van bodemwarmte en zal hierdoor geen stookinstallatie bevatten die stikstofuitstoot veroorzaakt. Met het oog op natuurbescherming en milieuwetgeving mag de stikstofuitstoot niet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

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is een onderdeel van de noordelijke uiterwaarden van de IJssel, die onderdeel zijn van de Rijntakken en liggen op ongeveer 180 meter afstand van de planlocatie (Figuur 9). De dichtstbijzijnde zeer stikstofgevoelige habitat is onderdeel van Natuurgebied Scherenwelle, eveneens een deel van de Rijntakken, op een afstand van ruim 3,6 kilometer. Op deze afstand zal de emissie van stikstof die wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer, niet leiden tot een depositie van stikstof die groter is dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar. Dit blijkt uit de AERIUS-berekeningen die zijn opgenomen als bijlage 6 en bijlage 7.

In deze berekening is uitgegaan van 12 verkeersbewegingen per dag. Hierbij is uitgegaan van uitsluitend bewegingen met personenauto's. Deze bewegingen zijn in de berekening evenredig verdeeld over de drie mogelijke aanrijroutes (Grafhorsterweg, Frieseweg noordelijke richting & Frieseweg zuidelijke richting).

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

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



Figuur 9: Afstand projectlocatie tot stikstofgevoelige habitat

4.4.2 Flora en fauna

De woning wordt gebouwd op een deel tuin waar uitsluitend gras voorkomt. Er is ter plaatse van de beoogde bouwlocatie geen sprake van bijzondere flora of fauna. Het gras kan niet worden beschouwd als habitat voor het huisvesten van beschermde flora en fauna. Door het slopen van een bestaande woning ontstaat deels nieuwe ruimte voor de natuur het andere deel van de vrijgekomen ruimte zal worden gebruikt voor het plaatsen van een berging.

Uit de Quicksan en voortoets (bijlage 8) blijkt dat het plan niet verstorend kan werken voor soorten die worden beschermd via de Wet natuurbescherming. Een Wnb-ontheffing is niet vereist voor de uitvoer van het plan en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel is het wenselijk om werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het slopen uit te voeren buiten het broedseizoen van nestvogels. Het broedseizoen is de periode 15 maart - 15 juli.

Het voornemen heeft verder geen gevolgen voor flora en fauna. Het plangebied fungeert niet als habitat voor plant- en diersoorten die zijn beschermd. Het omringende tuingras wordt kort gemaaid en wordt regelmatig betreden.

4.5 Bodem

De milieuhygiënische situatie van het perceel is middels een verkennend bodemonderzoek d.d. 13 juni 2023 met kenmerk 23231-AvA in kaart gebracht (bijlage 9). In de grond en in het grondwater zijn hooguit van enkele stoffen lichte verhogingen aangetoond. Hierdoor staat de bodemkwaliteit het plan voor Frieseweg 13 niet in de weg.

Middels het uitgevoerde aanvullend analytisch onderzoek is voldoende aangetoond dat er sprake is van een diffuus licht tot matig met zware metalen verontreinigde bovengrond. De interventiewaarde wordt niet overschreden. In principe is er bij de gemeten waarden geen sprake van milieuhygiënische risico's. Nader onderzoek naar deze verontreiniging wordt niet nodig geacht.

Ook voor wat betreft de overige aangetoond licht verhoogde waarden aan zware metalen en PAK is er geen sprake van milieuhygiënische risico's. De gemeten verhoogde gehalten in de grond kunnen worden gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en het jarenlange gebruik van het perceel. Zekerheidshalve heeft nog wel risicobeoordeling plaatsgevonden vanwege de voorkomende loodverontreiniging. Deze is als bijlage 10 aan deze onderbouwing toegevoegd. Uit de risicobeoordeling is gebleken dat bij het nemen van maatregelen de risico's in voldoende mate kunnen worden beperkt.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie (nieuwbouwlocatie woning) 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 locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de nieuwbouw van een woning op het perceel.

Voor het overige vinden in zowel de bestaande als nieuwe situatie geen bodembedreigende activiteiten plaats.

4.6 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water

in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze is op 19 maart 2024 uitgevoerd (bijlage 11). Uit de watertoets is gebleken dat de normale procedure kan worden gevolgd.

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 Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

De nieuwe schuur op de plek van de te slopen woning ligt in beschermingszone A. Ook de nieuw aan te leggen duiker ligt in beschermingszone A, mogelijk een klein stukje in beschermingszone B. De nieuwe woning is gelegen in beschermingszone B. Voor deze activiteiten is op 29 december 2023 door Waterschap Drents Overijsselse Delta een Watervergunning verleend (dossiernummer Z/23/058929).

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt minder dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. 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 wordt door het waterschap geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). In het geval van de Frieseweg is het volgen van dit advies van het Waterschap niet wenselijk. Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

De sloot aan de zuidzijde van het perceel dient ter afvoer van hemelwater. Ten bate van de bruikbaarheid van het perceel is deze een klein stukje gedempt. De hemelwaterafvoer functie van de sloot vervalt hierdoor niet.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater wordt het afstromend hemelwater in de bodem teruggebracht. Ter plaatse van het groen zal het water infiltreren in de bodem. Deze wijze van vertraagde afvoer van het hemelwater heeft ook de voorkeur van het Waterschap. Het oppervlakte aan groen van tenminste 10% van het verhard oppervlak compenseert het verhard oppervlak voldoende. In de toekomst zal deze maatstaf moeten worden aangehouden om te voorkomen dat het groen verdwijnt en er geen vertraagde afvoer meer kan worden gerealiseerd.

Overstroombaar gebied

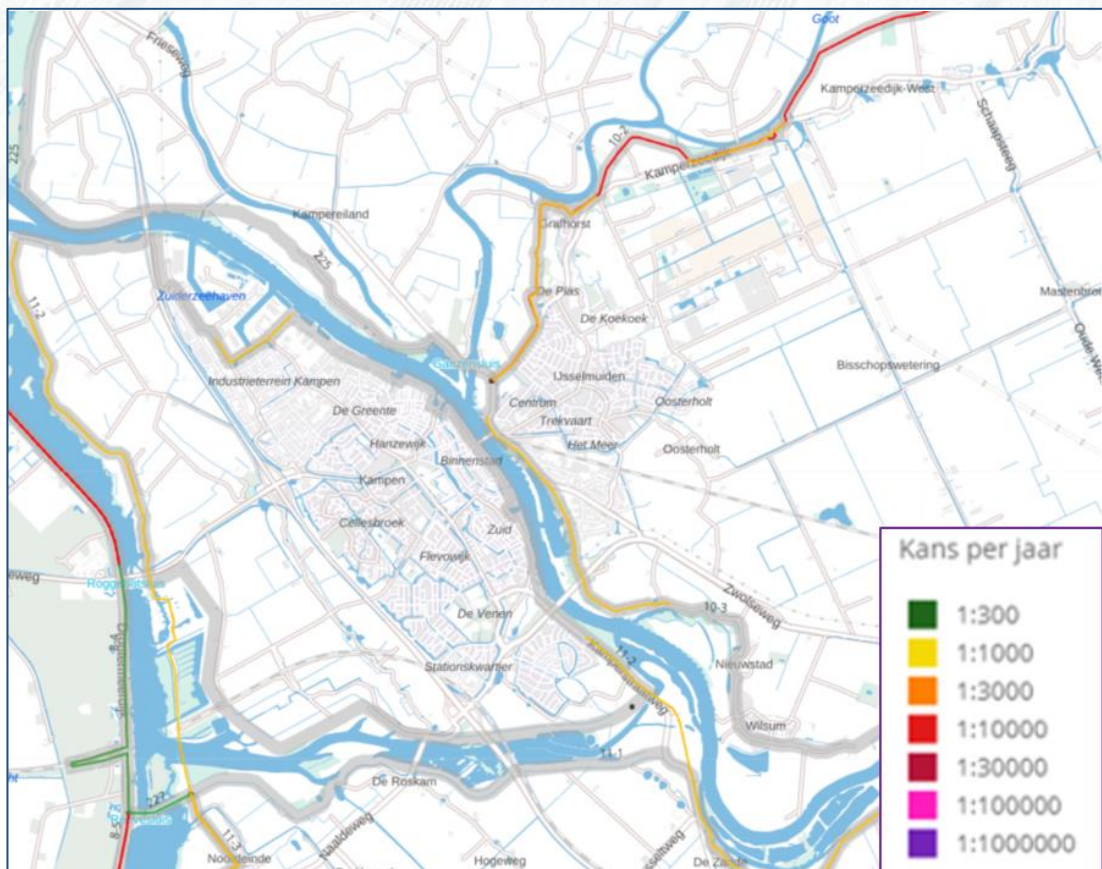
Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale

infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

4.7 **Overstromingsparagraaf**

4.7.1 Quickscan

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



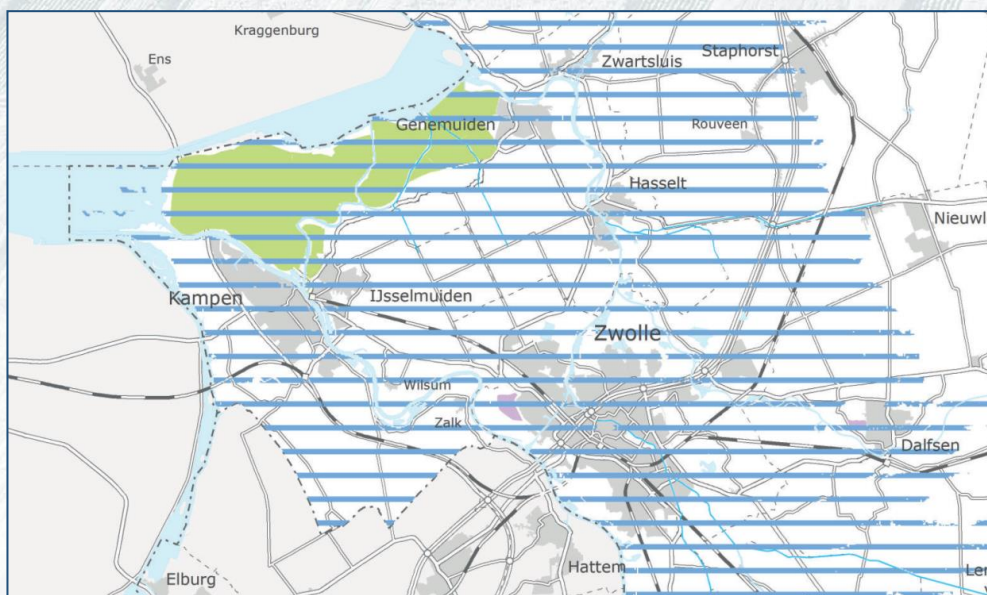
Figuur 10: Dijktrajecten (Bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

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.

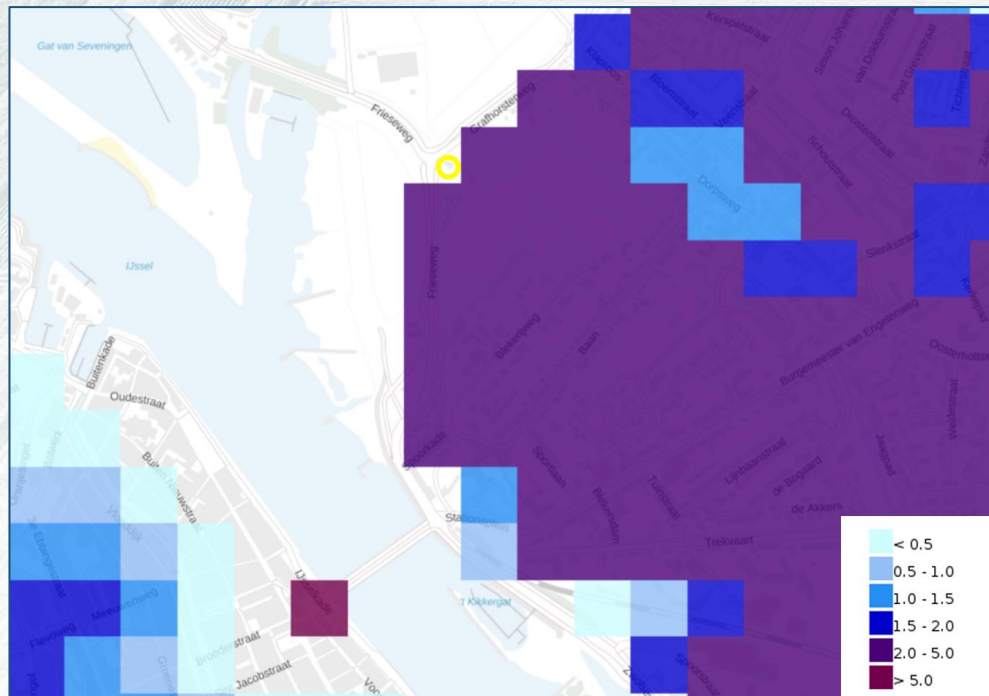
Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied, zie figuur 11.



Figuur 11: Kaartfragment watergebiedsreserveringen (Bron: Provincie Overijssel)

4.7.2 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 12: Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak (Bron: Risicokaart.nl)

Voor de laagste gedeeltes van het plangebied wordt een maximale waterdiepte geschat op 0 meter (Figuur 12). Het plangebied valt op de kaart buiten het overstroombare deel.

Een dijkdoorbraak van de Kamperzeedijk in de directe omgeving van IJsselmuiden zal het snelst impact hebben op de planlocatie. Er moet dan rekening mee gehouden worden dat er binnen 24 uur na de doorbraak water komt te staan in een groot deel van de nabije omgeving.

4.7.3 Geschiktheidsbeoordeling/maatregelen

Voormalig dijkkring 10 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen deze voormalige dijkkring alleen mogelijk zijn, indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling waarbij een particulier een woning laat slopen en een nieuwe woning laat bouwen op gronden waarvoor geen overstromingsrisico is beschreven.

Bij een dreigende overstroming wordt in dit gebied desondanks 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 aangeven 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.

4.8 Lucht

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen gelden als kwaliteitsnorm. Dat wil zeggen dat voor het waarborgen van een gezonde leefomgeving ter plaatse van woningen en plaatsen waar mensen verblijven moet worden voldaan aan de gestelde normen. In Nederland zijn met name gehalten fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide

(NO₂) bepalend voor de luchtkwaliteit. Over het algemeen zijn de gehalten aan andere stoffen waarvoor kwaliteitsnormen gelden zodanig laag dat die nooit leiden tot problemen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM₁₀) van kleiner dan 13 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van kleiner dan 7 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (hierna: NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plan zal uitstoot van NO₂ en PM₁₀ worden veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel. Om te bepalen of deze uitstoot leidt tot een relevante bijdrage is met de NIBM-tool een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. In de worst-case is uitgegaan van maximaal gemiddeld 20 voertuigbewegingen op een dag, vanwege het plan, waarvan 10% bewegingen met een vrachtwagen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in Figuur 13.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: NIBM-Berekening

4.9 Archeologie

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De Archeologische waarden- en verwachtingskaart voor het grondgebied van de gemeente Kampen (Blad Noord) is uitgewerkt op basis van de erfgoednota die door B&W/gemeenteraad is vastgesteld in 2013. Deze kaart geeft inzicht in de te verwachten archeologische waarden, onder meer ter plaatse van het plan (Figuur 14). De

archeologische waarden zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd middels dubbelbestemmingen.



Figuur 14: Fragment Archeologische waarden- en verwachtingskaart Blad Noord gemeente Kampen

De planlocatie hoort op de kaart tot het groene deel dat een lage verwachtingswaarde weergeeft. In het bestemmingsplan vallen de te bebouwen gronden niet onder een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (Figuur 8). Volgens artikel 23 & 24 van het bestemmingsplan is er archeologisch onderzoek vereist voor bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m² die wel tot deze dubbelbestemming behoren. Het plan voor de bouw van Frieseweg 13 beslaat minder dan 300 m². Er is geen aanleiding tot archeologisch onderzoek.

4.10 Parkeren en verkeer

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de parkeernormen (Tabel 1). Er moeten 2,2 parkeerplaatsen zijn per woning en in het plan wordt een enkele woning gerealiseerd. Er zijn dus 2,2 parkeerplaatsen nodig en dit cijfer wordt afgerond tot drie. Ter plaatse van Frieseweg 13 zijn drie parkeerplaatsen vereist. Zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

4.11 Milieukwaliteit woon- en leefomgeving

De VNG-uitgave Handreiking Bedrijven en milieuzonering (hierna: Handreiking) geeft afstandsnormen om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden dienen om hinder te voorkomen, of tot een minimum te beperken. Als aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van goede ruimtelijke ordening.

De richtafstanden in de handreiking gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het meest nabijgelegen bedrijf is meer dan 150 meter van de planlocatie verwijderd. Het betreft Gebroeders Bruins C.V., een handel in hooi, stro en veevoeders. Dit bedrijf deelt een terrein met het kantoor van Sebo Traffic & Services bv, een bedrijf voor de huur van verkeersregelaars en verkeerskundige materialen (SBI 5222). In beide gevallen schrijft de Handreiking een richtafstand van 10 meter voor. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Er zijn geen belemmeringen voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Op 1 september 2021 is het vooroverleg gestart met de gemeente Kampen op basis van een principeverzoek. De hieruit voortgekomen feedback is verwerkt in de verdere planvormingsprocedure en de daartoe behorende ruimtelijke onderbouwing.

Op 17 maart 2022 is het vooroverleg gestart met het Waterschap Drents Overijsselse delta. De hieruit voortgekomen feedback is verwerkt in de waterparagraaf en overstromingsparagraaf van het bestemmingsplan.

5.1.2 Contact omwonenden

Op 20 mei 2022 zijn er gesprekken geweest met de burens van Frieseweg 11 & 15. In het contact met de burens was met name de aanrijroute naar Frieseweg 13 een belangrijk punt (bijlage 12).

Ook geven de burens aan het standpunt van de gemeente met betrekking tot de positie van de woning niet te begrijpen. De burens zien juist voordelen wanneer de woningen verder uit elkaar staan. Met name het belang van de lichtval i.v.m. de zonnepanelen van nummer 15 speelt hierbij mee. Verder zijn er vanuit de omwonenden geen bezwaren. Deze standpunten zijn meegenomen in de doorontwikkeling van het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt het mogelijk om beter te voorzien in de woonbehoeften van de initiatiefnemers.

Er is geen exploitatieplan nodig. Er zijn geen te verhalen kosten. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst komen.

6 Conclusie

Het realiseren van het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook voldoet dit plan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan het plan worden gerealiseerd.

7 Bijlagenoverzicht

Bijlage 1	:	Uitspraakbrief 25-01-2022
Bijlage 2	:	Overzichtstekening nieuwe situatie
Bijlage 3	:	Beplantingsplannen Frieseweg 13
Bijlage 4	:	Geluidrapport
Bijlage 5	:	Aanvullend geluidrapport
Bijlage 6	:	AERIUS-berekening Bouwfase
Bijlage 7	:	AERIUS-berekening Gebruiksfase
Bijlage 8	:	Quicksan en voortoets
Bijlage 9	:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 10	:	Risicobeoordeling bodem
Bijlage 11	:	Watertoets
Bijlage 12	:	Praatplaatje Frieseweg 13