

Vastgesteld door de
raad op 15/7/'93,
m. 6

RW

Goedgekeurd door GS
bij besluit d.d. 15/2/'94
kenmerk RGP 93/1478

JS

KB 26/9/'95

GEMEENTE GENEMUIDEN

bestemmingsplan

Kamperzeedijk

TOELICHTING

juli 1993

INHOUD

bladzijde:

1. INLEIDING

1.1.	Algemeen	1
1.2.	De bij het plan behorende stukken	1
1.3.	Situering en begrenzing van het plan	1

2. ONDERZOEK

2.1.	Algemeen	3
2.2.	Bestaand gebruik/inventarisatie	3
2.3.	Relatie met Structuurplan Kernen Genemuiden	3
2.4.	Milieu-aspecten	5

3. LOKATIEKEUZE TOEKOMSTIG WOONGEBIED 8

4. PLANBESCHRIJVING

4.1.	Algemeen	10
4.2.	Beschrijving van de juridische plankaart	10
4.2.1.	Woonbebouwing (bestaand)	10
4.2.2.	Toekomstige woningbouw	11
4.2.3.	Winkel	12
4.2.4.	Bijzondere doeleinden	12
4.2.5.	Bedrijven	12
4.2.6.	Overige bebouwing	13
4.2.7.	Voornamelijk onbebouwde gronden	13

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN 15

6. UITVOERBAARHEID 20

7. INSPRAAK/OVERLEG

7.1.	Inspraak ex artikel 6a WRO	21
7.2.	Overleg ex artikel 10 Bro '85	21

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" omvat de planologisch-juridische regeling van het grootste gedeelte van de bebouwing die is gelegen aan de Kamperzeedijk tussen Genemuiden en de gemeentegrens met IJsselmuiden.

De belangrijkste planologische regelingen bestaan momenteel uit:

- *bestemmingsplan "Kamperzeedijk-oost", vastgesteld door de gemeenteraad van Genemuiden d.d. 01-04-1977 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten d.d. 29-11-1977;*
- *bestemmingsplan "Kamperzeedijk-West", vastgesteld door de gemeenteraad van Genemuiden d.d. 17-11-1978 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten d.d. 23-10-1979.*

Behalve het feit dat de hiervoor genoemde bestemmingsplannen inmiddels verouderd zijn en ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening herzien dienen te worden, is het gemeentebestuur van mening dat een eigentijdse en aan de WRO/Bro' 85 aangepaste planologische regeling van groot belang is.

In de afgelopen jaren is gebleken dat van de bestaande planologische regelingen moest worden afgeweken om bepaalde gewenste zaken te kunnen realiseren. Hiertoe zijn enkele partiële herzieningen opgesteld, alsmede enige zogenaamde "artikel 19-WRO-procedures" gevolgd.

Naast bovengenoemde redenen om te komen tot de opzet van een nieuw bestemmingsplan, is de noodzaak tot het projecteren van een lokatie voor de toekomstige woningbouw mede een reden geweest om het totale ruimtelijke beleid van het betreffende gebied bij te stellen.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" bestaat uit:

- *2 plankaarten, schaal 1:1000 (tek.nrs. Gnm-73, blad 1 en 2);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven.

In de voorschriften zijn regelen en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

Het plan is aangevuld met de inspraakresultaten en de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro '85.

1.3. Situering en begrenzing van het plan

Het plangebied bevindt zich - globaal gezien - tussen de bebouwde kom van Genemuiden en de gemeentegrens met IJsselmuiden. Het betreft voornamelijk de bebouwde concentraties langs de Kamperzeedijk met de aansluitende agrarische gronden.

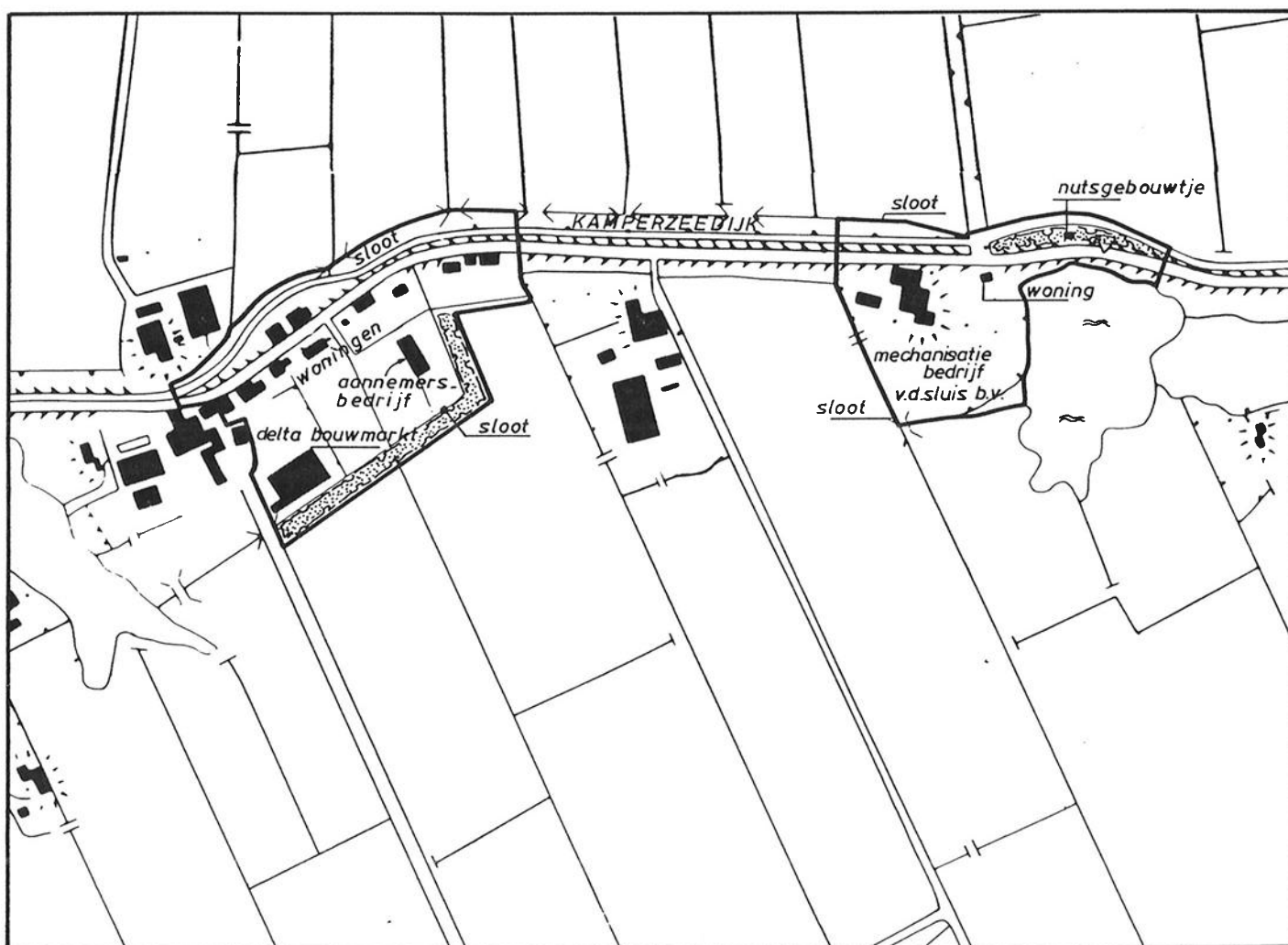
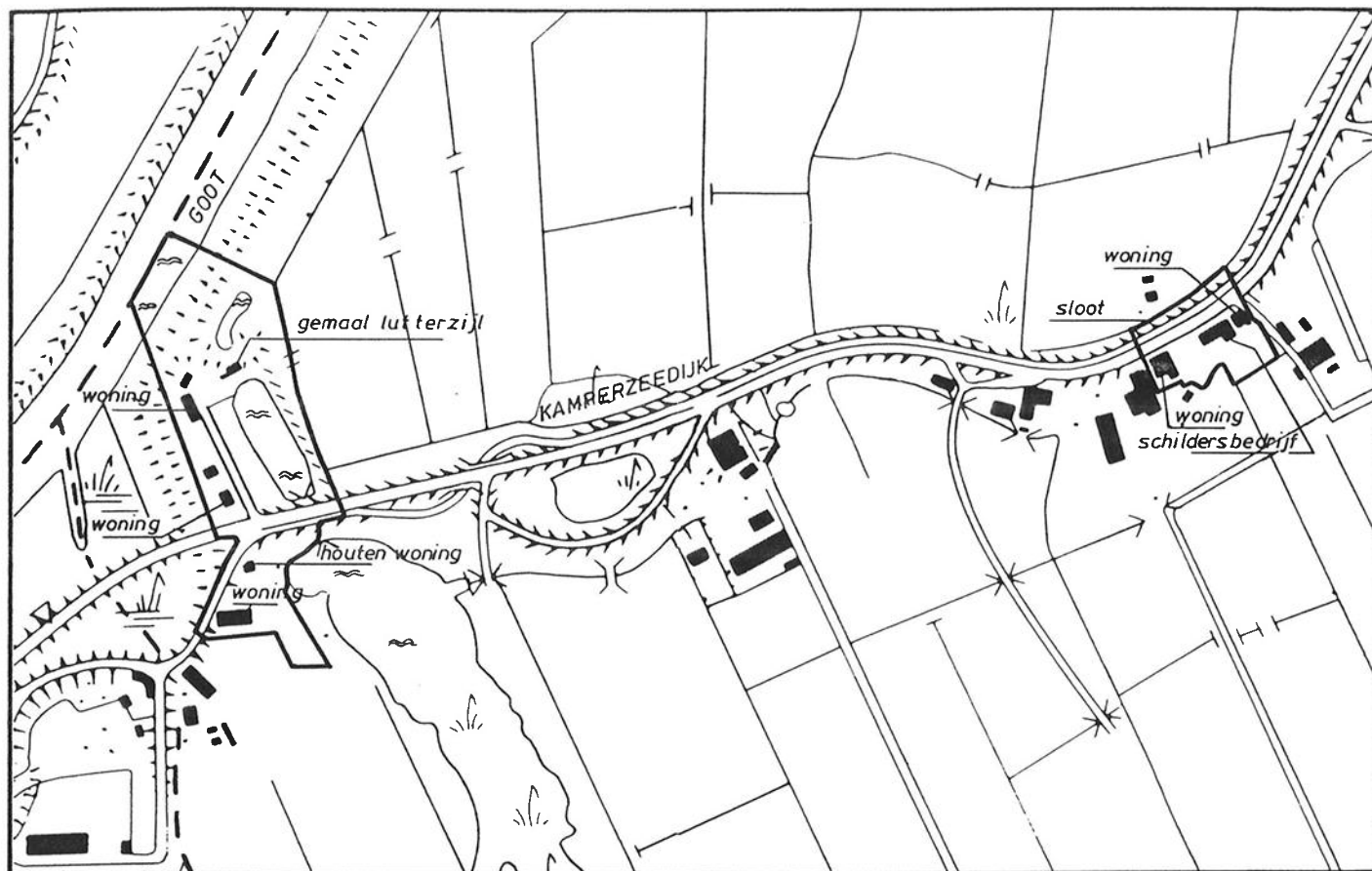


Afbeelding 1
Situering van het plan


schaal 1: 20.000

De begrenzing is zodanig gekozen dat de huidige planregeling de in de inleiding genoemde plannen vervangt en waarbij tevens bij de begrenzingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt aangesloten.

Op afbeelding 1 is de situering van het plan in beeld gebracht.



Afbeelding 2a
Functiekaart
(opgenomen 1989)

↑
schaal 1:5000

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders, ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft grotendeels een plan voor een "ingericht" gebied, waarbij niet wordt gedacht aan belangrijke en ingrijpende structurele veranderingen. De nadruk bij dit plan zal dan ook liggen op de bestaande situatie. In grote lijnen is het kenmerk van dit bestemmingsplan dan ook het op adequate wijze regelen van bestaande structuren en waarden binnen het plangebied, waarbij een zekere flexibiliteit in de juridische planregeling gewenst is.

Het onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Bro '85 zal zich derhalve toespitsen op de huidige situatie (inventarisatie bestaand gebruik) en het aangeven van de toekomstige woningbehoefte. Tevens zal een toetsing plaatsvinden aan het structuurplan en zal een onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische aspecten.

2.2. Bestaand gebruik/inventarisatie

Kamperzeedijk kan worden gekarakteriseerd als een dijkdorp. De ontwikkeling van de bebouwing is aan de zuidzijde van de dijk begonnen. Historisch gezien is dit een vrij logische ontwikkeling geweest aangezien dit de droge kant van de dijk was. Aan deze zijde van de dijk wordt dan ook de oudste bebouwing aangetroffen. Nadat de dijk zijn waterkerende functie verloor is ook aan de noordzijde van de dijk bebouwing ontstaan. Uit de periode voor de bedding stammen nog enkele karakteristieke hoogtes. Het betreft hier in de late middeleeuwen opgeworpen - nog steeds bebouwde - huisterpen. Ten aanzien van de bebouwing kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat de oudere bebouwing een vrij individueel karakter heeft. De bebouwing is voorzien van een kap, terwijl de gootlijnen laag zijn (variërend tussen de 2,5 en 4,5 meter).

In Kamperzeedijk-oost heeft een soort "centrumvorming" plaatsgevonden. Ten noorden van de dijk is hier de recentere woningbouw tot stand gekomen. Ook de school en het buurthuis zijn hier gerealiseerd. Zonder dat sprake is van een echt centrum kan toch gesteld worden dat zich hier het zwaartepunt van het dijkdorp bevindt.

Meer in westelijke richting is steeds minder sprake van een "dorp". Het betreft hier enige groepjes geconcentreerde bebouwing.

In het algemeen geldt dat er veel functies voorkomen. De woningen worden vaak afgewisseld door bedrijfjes. Enkele bedrijven zijn uitgegroeid en hebben een functie voor de hele regio. Op de afbeeldingen 2a en 2b zijn de verschillende functies, opgenomen in 1989, in beeld gebracht.

2.3. Relatie met Structuurplan Kernen Genemuiden

Het vigerende structuurplan van de gemeente Genemuiden is in 1978 vastgesteld. In dit plan is de toekomstige ontwikkeling van de gemeente aangegeven tot aan 1986.

Inmiddels heeft een bijstelling plaatsgevonden waarin een nieuwe vooruitberekening is gemaakt voor de periode tot 2003. Tevens is de relatie met het Streekplan IJsselvallei 1986 aangegeven. In het Structuurplan Kernen Genemuiden is ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Kamperzeedijk het navolgende omschreven.

Uit de analyse van de "Ontwikkeling tot heden" blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente is toegenomen en dat de grootste groei voornamelijk heeft plaatsgevonden in de kern Genemuiden. Ten aanzien van Kamperzeedijk, waar een onderscheid¹⁾ is gemaakt in west en oost, wordt geconstateerd dat vooral in Kamperzeedijk-west het moeilijk is om het aantal inwoners vast te houden.

Het verloop is als volgt geweest:

Kamperzeedijk	01-01-										
	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
inwoners	399	398	400	404	398	394	403	406	403	403	421

Het verloop van de woningvoorraad en de gemiddelde woningbezetting (g.w.b.) is als volgt geweest:

Kamperzeedijk	01-01-										
	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
woningen	104	108	109	113	113	116	120	120	126	127	127
g.w.b.	3,84	3,69	3,67	3,58	3,52	3,40	3,36	3,36	3,20	3,17	3,31

Met betrekking tot de bevolkingsgroei en de woningbehoefte is in het hoofdstuk "De toekomstige ontwikkeling" uitgegaan van het gegeven dat voor Kamperzeedijk geldt dat hier sprake is van enige kernvorming en dat bovendien de inwoners erg betrokken zijn bij het gebeuren binnen hun dorp. Er is dan ook een duidelijke dorpsbinding aanwezig, waardoor het mogelijk moet zijn dat de sociaal- en economisch gebondenen (de eigen mensen dus) zich in Kamperzeedijk kunnen vestigen. Voor Kamperzeedijk leidt dat tot de verwachting dat er een bevolkingsontwikkeling op zal treden, waarbij sprake is van enerzijds een groei overeenkomstig de natuurlijke aanwas en anderzijds een licht vertrekoverschot dat niet groter is dan de helft van de omvang van het geboortenoverschot. Op basis van een aantal berekeningen kan het volgende woningbouwprogramma voor Kamperzeedijk uit het Structuurplan worden afgeleid:

- woningvoorraad per 01-01-1992	127
- berekende woningvoorraad per 01-01-2003	142
- uitbreiding woningvoorraad	15
- idem gemiddeld per jaar	1,4
- vervangende woningbouw	4
- totaal woningbouwprogramma	19
- restcapaciteit per 01-01-1992	0
- vervanging ter plaatse	4
- nog te bouwen in nieuwe plannen	15

¹⁾ Zie afbeelding 2 van het Structuurplan Kernen.

Ten aanzien van de overige voorzieningen zoals winkels, bijzondere voorzieningen etc. kan worden gesteld dat niet zal worden gestreefd naar nieuwe ontwikkelingen, doch dat wordt uit-gegaan van handhaving c.q. beperkte uitbreiding van de bestaande situatie.

Met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt in het Structuurplan geen nieuwe lokatie aangegeven. Dit betekent niet dat er geen behoefte aan nieuw bedrijfsterrein zou zijn, maar dat, gelet op de schaal en de omvang, de uitbreiding van het bedrijfsterrein op bestem-mingsplanniveau nader geconcretiseerd zal worden. Op dit moment betekent dit dat de be-staande bedrijven, daar waar mogelijk en noodzakelijk, eventuele uitbreiding zullen verwezenlij-ken in aansluiting op de huidige situatie.

2.4. Milieu-aspecten

De milieu-aspecten die van belang zijn bij het onderhavige bestemmingsplan kunnen worden verdeeld in:

- *aspecten met betrekking tot de Wet geluidhinder (Wgh);*
- *aspecten met betrekking tot de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de di-recte woonomgeving;*
- *eventuele bodemverontreiniging.*

Aspecten met betrekking tot de Wet geluidhinder (Wgh)

Deze wet heeft tot doel om de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluids-overlast. Ten aanzien van het bestemmingsplangebied Kamperzeedijk zijn die onderdelen van de wet van belang die de geluidhinder van wegen regelen. In de Wgh wordt onderscheid ge-maakt tussen "bestaande" en "nieuwe" situaties en tussen binnen- en buitenstedelijk gebied. In het onderhavige geval komen alle genoemde situaties voor. Onder de zogenaamde "nieuwe" situaties worden begrepen de geprojecteerde woningen in Kamperzeedijk-oost, terwijl in de overige situaties kan worden uitgegaan van "bestaande situaties".

In 1986 maakten van de Kamperzeedijk (T14) ter hoogte van de Kamperzeedijk-oost en Kam-perzeedijk-west respectievelijk 3.000 en 2.600 motorvoertuigen per etmaal gebruik. De ver-wachting is dat deze intensiteiten tot 1999 nog met circa 25% zullen groeien. Voor het maatgevende nachtelijke uur komt dit neer op een verkeersbelasting van 41 respectievelijk 36 motorvoertuigen.

De verharding van de Kamperzeedijk bestaat uit asfalt. De maximaal toegestane rijsnelheden bedragen binnen Kamperzeedijk-oost en -west 50 km/uur en in het overige plangebied 80 km/uur. Met behulp van rekenmethode I zijn de verschillende dB(A)-lijnen berekend.

Ten aanzien van de nieuw geprojecteerde woningen geldt een voorkeurswaarde van 50+5 dB(A)¹⁾. Deze contour ligt ter plaatse van de geprojecteerde woningen op 37,5 meter uit de as van de Kamperzeedijk. Aangezien de afstand van de geprojecteerde woningen tot de Kam-perzeedijk meer dan 70 meter bedraagt kan worden gesteld dat zich ten aanzien van deze si-tuatie geen problemen voordoen met betrekking tot de Wgh.

Ten behoeve van de bestaande situaties zijn eveneens de van toepassing zijnde dB(A)-contou-ren berekend. Het betreft de 65+5 en de 70+5 dB(A)-lijnen. In beide situaties is de betreffende contour op minder dan 5 meter uit de as van de weg gelegen, zodat zich hier evenmin proble-

¹⁾ Waarde ingevolge artikel 103 Wgh.

men voordoen. In bijlage 1 zijn de geluidberekeningen weergegeven.

Tenslotte kan ten aanzien van het nieuw geprojecteerde woonerf, dat zal dienen ter directe ontsluiting van de 15 geprojecteerde woningen, worden vermeld dat, uitgaande van zes ritten per dag, circa 90 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken van deze weg. De 50 + 5 dB(A)-contour ligt daardoor minder dan 5 meter uit de as van deze weg, zodat ook deze situatie geen problemen oplevert met betrekking tot de Wet geluidhinder.

De artikelen 41 tot en met 52 van de Wet geluidhinder (Wgh) bepalen dat rond een industrie-terrein, dat de mogelijkheid biedt tot vestiging van zogenaamde categorie A-inrichtingen, een zone dient te worden vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen.

Binnen het plangebied komen geen categorie A-inrichting voor. Ingevolge het gestelde in de Wgh kan de vaststelling van de hiervoor genoemde zone achterwege blijven, indien in het bestemmingsplan de vestiging van categorie A-inrichtingen wordt uitgesloten. Aangezien deze categorie-bedrijven binnen het onderhavige plangebied niet gewenst zijn, is gekozen voor het uitsluiten van deze categorieën.

Aspecten met betrekking tot de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de directe woon-omgeving

Hinder vanwege bedrijven kan worden uitgesloten door toepassing van de Wet milieubeheer die hiertoe voldoende mogelijkheden biedt. Gezien het feit dat bedrijven naar aard en omvang verschillend van invloed kunnen zijn op het woonmilieu in de omgeving, is in het plan een zogenaamde bedrijvenlijst opgenomen. In deze lijst zijn categorieën bedrijven vermeld, die qua hinder en/of gevaar voor de woonomgeving enigszins vergelijkbaar zijn en op grond daarvan een bepaalde minimale afstand tot de woonbebouwing vereisen.

Ten aanzien van de agrarische bedrijven geldt in het algemeen dat bepaalde afstanden in acht worden genomen ten opzichte van woonbebouwing. Met name wanneer nieuwe woningen worden geprojecteerd worden de afstanden gehanteerd die zijn aangegeven in de circulaire "Veehouderij en Hinderwet".

In het onderhavige plan zijn nieuwbouwmogelijkheden aangegeven ten noorden van de Kamperzeedijk in Kamperzeedijk-oost. Derhalve is nagegaan of zich in de nabijheid van dit gebied agrarische bedrijven bevinden en welke bedrijfsvorm wordt uitgeoefend. Hierbij is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Uit de inventarisatie blijkt dat zich in de nabijheid van het betreffende gebied geen agrarische bedrijven bevinden. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf bevindt zich op meer dan 200 meter van de geprojecteerde woningen, zodat gesteld kan worden dat ten aanzien van dit onderwerp geen problemen aanwezig zijn.

Tenslotte kan worden vermeld dat de aanwezigheid van het tankstation - waar LPG wordt verkocht - niet van invloed is op de toekomstige woningbouw. De opslagtank bevindt zich op een afstand van meer dan 200 meter uit de nieuwbouwlocatie. De tank is ondergronds aangelegd. Dit geldt eveneens voor het vulpunt. De minimale afstand bedraagt in dergelijke situaties 80 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woning bedraagt aanmerkelijk meer dan 80 meter, zodat ook ten aanzien van bestaande situaties wordt voldaan aan de normen.

Eventuele bodemverontreiniging

In verband met de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Binnen het gebied waar de toekomstige woningbouw plaats zal vinden, heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden met als doel om door middel van een steekproef na te gaan of de grond en het grondwater verontreinigende stoffen bevatten in zodanige concentraties dat er belemmeringen kunnen bestaan ten aanzien van het toekomstige gebruik. Conclusie van het onderzoek is dat voor het onderzochte terrein in het grondwater en bodem geen verhoogde concentraties zijn gevonden en derhalve kunnen worden aangemerkt als "niet verontreinigde grond".

Tevens heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden voor de gronden van het transportbedrijf van van der Sluis. In deze gronden is licht tot matig verontreinigde bodem aangetroffen. Algemeen is het aannemelijk dat in de bodem aanwezig puin de oorzaak is van de gevonden verontreiniging. In het rapport wordt geadviseerd om ten behoeve van een goede grondbemonstering onder de puinlaag, eerst het puin te verwijderen en dit bijvoorbeeld tijdelijk in depot te zetten, waarna een eventueel hergebruik nader bekeken kan worden.

3. LOKATIEKEUZE TOEKOMSTIG WOONGEBIED

Uit het hoofdstuk "Onderzoek" komt naar voren dat het zwaartepunt van de kleine kern Kamperzeedijk is gelegen in Kamperzeedijk-oost en wel nabij het dorps huis. Het gemeentebestuur van Genemuiden is van oordeel, dat toekomstige woningbouw nabij dit zwaartepunt van de kern moet worden gesitueerd, zodat een versterking van de centrumfunctie zal plaatsvinden. Dit houdt in dat het onderzoek naar een nieuwbouwllocatie zich dient te beperken tot het gebied Kamperzeedijk-oost.

Bij de afweging om te komen tot de nieuwe woningbouwlocatie is in de eerste plaats nagegaan hoe de verschijningsvorm van het dorp nu is. In hoofdstuk 2 is hier reeds op ingegaan. Het dorp kan gekenmerkt worden als een vorm van lintbebouwing aan weerszijden van de oude Kamperzeedijk. De bebouwing wordt afgewisseld door een "open" landschap, waarin op een aantal plaatsen - landschappelijk vaak fraaie - oude doorbraakkolken zijn gelegen.

Bij een visuele inventarisatie van het gebied is gebleken dat aan de zuidzijde van de Kamperzeedijk zich geen gebieden bevinden die in aanmerking komen om bebouwd te worden zonder dat aantasting van het landschapsbeeld plaatsvindt. Aan deze zijde van de weg is een vrijwel ononderbroken bebouwing aanwezig, die voornamelijk op kleinschalige percelen is opgericht. Daarnaast bevinden zich hier enige kolken en watergangen die een invulling van dit gebied zeer sterk beperken. Als gevolg van dat gegeven dient een lokatie gevonden te worden aan de noordzijde van de weg. Ook hier kan een aantal lokaties direct worden afgewezen op grond van landschappelijke verstoring. Zo is het gebied ten oosten van de grote kolk en de Staalweg tot op heden niet bebouwd en dient evenmin bebouwd te worden. De relatie met het achterliggende polderlandschap, alsmede het zicht op de kolk is hier zodanig dat bebouwing hier zeer versturend zou werken. Het gebied gelegen direct ten westen van de kolk heeft een tweetal belemmeringen, namelijk het zicht op de kolk en de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf.

Door het uitschakelen van de hiervoor beschreven gebieden resteert nog een viertal lokaties. De eerste is een uitbreiding van de lintbebouwing aan de uiterste westkant van het dorp. Uit ruimtelijke overwegingen is het doorzetten van de lintbebouwing echter niet wenselijk. Het dorp zou hierdoor een te langgerekte structuur verkrijgen.

Het bebouwen van het gebied ten noorden van de meest recente uitbreiding moet eveneens worden ontraden, omdat hierdoor de toekomstige bebouwing te ver het open landelijk gebied binnendringt en een onevenwichtig ruimtegebruik ontstaat, terwijl dan tevens de ijsbaan zal moeten worden verplaatst.

De twee resterende lokaties komen tenslotte het meest voor bebouwing in aanmerking. Het betreft hier het gebied gelegen direct ten noorden van de aansluiting van de Schaapsteeg op de Kamperzeedijk en het gebied ten noorden van de meest westelijk gelegen bestaande bebouwing aan de Parallelweg langs de Kamperzeedijk ter plaatse van kadastraal perceel no. 38. Het eerstgenoemde gebiedje (kadastraal perceel no. 72) sluit direct aan bij de meest recente uitbreiding. De reeds aangelegde ontsluitingsweg kan in oostelijke richting worden doorgetrokken. De bestaande woning kan in de nieuwe verkavelingsstructuur worden opgenomen. Het bebouwen van dit perceel bevordert de "kernvorming" en heeft landschappelijk gezien weinig consequenties.

Het bebouwen van kadastraal perceel no. 38 heeft vanuit ruimtelijke overwegingen echter de voorkeur. "Kernvorming" wordt hier bevorderd en het perceel biedt de mogelijkheid om in ieder

geval in de bestemmingsplanperiode in de woningbehoefte te voorzien.

Het voordeel van woningbouw op deze lokatie is, dat de school en het buurthuis als het ware als een centrale spil in het woongebied komen te liggen, terwijl tevens een verdere uitbreiding in de toekomst ten behoeve van woningbouw mogelijk blijft. Om die reden is in het bestemmingsplan uiteindelijk de keus gemaakt voor het gebied gelegen aan de westzijde van de Oos-termaat ter plaatse van het huidige terrein van het transportbedrijf en de daaraan direct aansluitende gronden. Binnen de aangegeven lokatie is voldoende ruimte aanwezig om gedurende de bestemmingsplanperiode in de woningbehoefte te voorzien.

Op dit moment moet echter nog rekening gehouden worden met het transportbedrijf dat grenst aan kadastraal perceel 38. Hoewel dit bedrijf geen bedrijfsbestemming heeft gekregen maar de bestemming "manifestatieterrein/groen" zal in dit plan toch rekening moeten worden gehouden met dit bedrijf. Akoestisch onderzoek naar de invloed van het transportbedrijf op het geluidniveau in de omgeving heeft uitgewezen dat een afstand van minimaal 44 meter tussen de nieuwe woningen en het bedrijf acceptabel moet worden geacht. De ligging in de nabijheid van het transportbedrijf is aanleiding geweest om de meest westelijk gelegen gronden een gedetailleerde woonbestemming te geven, en dus hier te beginnen met de 1e fase van het nieuwe woongebied. Deze gronden liggen allen op meer dan 44 meter van het transportbedrijf. Indien het transportbedrijf in de toekomst verhuist naar een lokatie op een industrieterrein dan bestaat de mogelijkheid om ook de direct aan het bedrijf grenzende gronden van een gedetailleerde woonbestemming te voorzien. Thans is nog besloten tot de globale, nader uit te werken bestemming "woondoeleinden".

Het voordeel van woningbouw op de voorgestane lokatie is, dat de school en het buurthuis als het ware als een centrale spil in het woongebied komen te liggen, terwijl tevens verdere uitbreiding in de toekomst ten behoeve van woningbouw mogelijk blijft. Het toekomstige woongebied wordt door het manifestatieterrein annex groengebied verbonden met bedoelde centrumfuncties.

Rondom het nieuwe woongebied ligt een beplantingsstrook die in het kader van de ruilverkaveling is aangelegd waardoor een afscherming ten opzichte van de omgeving plaatsvindt. Zoals in paragraaf 2.4. al is aangegeven heeft het bodemonderzoek uitgewezen dat in de bodem waarop de woningen zullen worden gebouwd, geen vervuiling is aangetroffen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

De belangrijkste doelstelling die wordt nagestreefd luidt "het handhaven van het huidige karakter van het dijkdorp", met dien verstande dat onnodige verstarring dient te worden voorkomen. De belangrijkste elementen die bepalend zijn voor het huidige karakter zijn:

- *de kleinschaligheid van de bebouwing;*
- *de afwisseling in functies;*
- *de verbondenheid met het agrarische karakter.*

De op te stellen planregeling dient bovengenoemde elementen in voldoende mate te beschermen. Ten aanzien van "onnodige verstarring" kan worden gesteld dat een sterke planologische beperking van de verschillende functies een nadelige invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden heeft. In de planopzet zal derhalve een compromis gezocht moeten worden om enerzijds de aanwezige karakteristiek te beschermen en anderzijds de ontwikkeling van de verschillende functies niet te stagneren. Met name de ontwikkeling van het woon- en werkgebied is voor de ontwikkeling van de onderhavige kleine kern van groot belang. Ten aanzien van de lokatiekeuze van het toekomstig woongebied is in het vorige hoofdstuk al aangegeven hoe op de karakteristiek van het dijkdorp kan worden aangesloten. In de volgende paragraaf komt de beschrijving van de bestemmingswijze per functie aan de orde, waarbij - daar waar noodzakelijk is - de relatie met de algemene doelstelling wordt toegelicht.

4.2. Beschrijving van de juridische plankaart

4.2.1. Woonbebouwing (bestaand)

Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woonbebouwing geldt dat nergens een reden aanwezig is om tot sanering over te gaan. Voor de planopzet houdt het voorgaande in dat alle bebouwing die uitsluitend een woonfunctie kent is bestemd tot "woondoeleinden". De bebouwingslijnen van met name de individuele bebouwing zijn vrij strak rond de bestaande bebouwing aangegeven. Vooral ten aanzien van de voor- en zijgevels is dit het geval. Aan de achterzijde van de woningen (ten opzichte van de weg) bestaat uit ruimtelijke overwegingen op een aantal plaatsen geen bezwaar tegen een geringe uitbreiding.

Aangezien de meest voorkomende goothoogten niet meer dan 4 meter bedragen is de maximaal toegestane goothoogte op 4 meter gesteld. In die gevallen waar de goothoogten afwijken, dat wil zeggen waar hogere gootlijnen voorkomen, is de bestemming aangevuld met een aanduiding. Behalve de maximale goothoogten is ook de dakhelling vastgelegd. Hierdoor kan worden voorkomen dat te geringe en platte afdekkingen ontstaan, maar ook dat te steile kapen worden opgericht die strijdig zijn met de karakteristiek.

Teneinde onnodige "bevriezing" van de bestaande situatie te voorkomen is een aantal vrijstellingen opgenomen, zowel ten aanzien van de maatvoering als ten aanzien van de situeringseisen.

Voor wat betreft de karakteristieke bebouwing is aan de betreffende bouwblokken een aanduiding "te handhaven hoofdvorm" toegevoegd. Door middel van deze aanduiding wordt

de bestaande situatie zodanig vastgelegd dat slechts marginale afwijkingen van de huidige verschijningsvorm mogelijk zijn.

Om aan te geven welke panden als "te handhaven hoofdvorm" zijn opgenomen, is gebruik gemaakt van het door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geïnitieerde "Monumenten Inventarisatie Project" (MIP). Vermeld kan nog worden dat - met uitzondering van het oude Venetie gemaal - binnen het plangebied geen bouwkundige monumenten voorkomen.

Tenslotte is de meer recente woonbebouwing eveneens bestemd tot "woondoeleinden". Aan gezien in enkele gevallen deze woonbebouwing in de vorm van rijenwoningen is ontwikkeld, zijn binnen de betreffende bouwblokken aanduidingen opgenomen, waardoor het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen is vastgelegd.

4.2.2. Toekomstige woningbouw

Het toekomstige woongebiedje ten noorden van de bestaande woningen aan de Parallelweg is gedeeltelijk bestemd tot de gedetailleerde bestemming "woondoeleinden" en gedeeltelijk tot de globale bestemming "woondoeleinden". De aangegeven oppervlakte bedraagt ruim 1 hectare, zodat de berekende toekomstige woningbehoefte van 15 woningen tot 2003 alhier kan plaatsvinden.

De gedetailleerde bestemming "woondoeleinden" wijkt niet af van de regeling die voor de bestaande woonbebouwing is opgenomen. Ook hier is door middel van aanduidingen op de kaart van de hoofdregel afwijkende goothoogtes en maximaal aaneen te bouwen woningen mogelijk. De gedetailleerde bestemmingen zijn toegekend aan het westelijk deel aangezien hier de grootste afstand ten opzichte van het transportbedrijf in acht genomen kan worden.

Deze globale bestemming "woondoeleinden" dient te zijner tijd door het College van Burgemeester en Wethouders nader te worden uitgewerkt.

In de voorschriften zijn verder regels opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Deze regels betreffen de bebouwingsdichtheid, het aantal aaneen te bouwen woningen, de goothoogten etc. Naast de regels zoals die zijn opgenomen in de planvoorschriften, is het gewenst om in te gaan op enkele uitgangspunten zoals die bij de stedenbouwkundige opzet gehanteerd zullen worden. Deze criteria luiden:

- *de planopzet dient zodanig te zijn dat een verdere ontwikkeling van het toekomstige kleine woongebied in noordelijke richting mogelijk moet zijn;*
- *zoals bij de beschrijving van de bestaande situatie al is vermeld, bestaat de bebouwing in Kamperzeedijk hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De meer recente woningbouw bestaat tevens uit enkele rijenwoningen. Het is daarom van belang dat ook in de toekomstige uitbreiding niet al te lange bloklengtes gerealiseerd zullen worden. Een bloklengte van maximaal 5 woningen aaneen is het uiterste dat acceptabel is;*
- *in het toekomstige woonbuurtje of aan de randen daarvan zal rekening moeten worden gehouden met het creëren van een klein speelterrein voor de peuters en kleuters.*

In de, in de toekomst te ontwikkelen uitwerkingsplannen zullen bovenstaande doelstellingen herkenbaar moeten zijn.

4.2.3. Winkel

In het bestemmingsplan is één winkelbestemming opgenomen, namelijk op het kadastrale perceel no. 238. Het gemeentebestuur is van mening dat - gelet op de stimulering van de leefbaarheid in de kleine kern - overgegaan moet worden tot het aangeven van een positieve bestemming. Mochten de huidige activiteiten niet voortgezet worden dan moet de vestiging van een winkelbedrijf mogelijk blijven. De aangegeven bestemming luidt "winkel".

4.2.4. Bijzondere doeleinden

Het ten noorden van de Kamperzeedijk gelegen centrumgebouw "De Driester" is bestemd tot "bijzondere doeleinden". Behalve een functie als dorpshuis heeft het gebouw tevens een functie als school en als brandweergarage.

De bebouwingslijnen van het gebouw zijn zodanig aangegeven dat enige uitbreiding mogelijk is.

4.2.5. Bedrijven

Bij de bedrijven is een onderscheid gemaakt in drie categorieën. Dit onderscheid is gemaakt om te voorkomen dat binnen één bestemmingscategorie iedere vorm van bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Er is onderscheid gemaakt in:

- *bedrijfsdoeleinden;*
- *garagebedrijf;*
- *agrarisch hulpbedrijf.*

Tot de "bedrijfsdoeleinden" zijn bestemd de plaatselijke ambachtelijke bedrijven, zoals een verwarmingsbedrijf, aannemersbedrijf, bouwmaterialenbedrijf en schildersbedrijf. Ten aanzien van één bedrijf, namelijk een transportbedrijf direct ten westen van de Oostermat, is uitgegaan van verplaatsing. Het ligt namelijk in de bedoeling dat dit bedrijf verplaatst wordt naar het bedrijfsterrein in Genemuiden. De vrijkomende gronden kunnen eventueel in de toekomst worden aangewend voor woningbouw.

Voor de hiervoor genoemde bedrijven geldt dat de bestaande bebouwing is opgenomen binnen een bebouwingsvlak, waarvan de bebouwingslijnen zijn afgestemd op de omgeving. Dat wil zeggen, in situaties waar uit ruimtelijke overwegingen en uit milieuhygiënische overwegingen de mogelijkheid aanwezig is om uit te breiden, is dat ook aangegeven.

Vanuit landschappelijke overwegingen is veelal een afscherpende beplantingsstrook rond de bedrijfsterreintjes aangegeven. Met name het installatiebedrijf op de hoek van de Schaapecteeg en de Kamperzeedijk heeft een vergroot bebouwingsvlak gekregen. De grenzen van dit vlak zijn afgestemd op de aanwezige bouwplannen, alsmede op de bouwmogelijkheden die waren opgenomen in de vigerende plannen.

Ten aanzien van eventuele hinder wordt verwezen naar de aan het plan toegevoegde bedrijvenlijst, alsmede naar de toepassing van de Hinderwet.

Voor wat betreft de bedrijvenlijst is de regeling zodanig dat - bij recht - categorie 1- en 2-bedrijven zijn toegestaan. Via vrijstelling kunnen categorie 3-bedrijven worden toegelaten die in de bedrijvenlijst zijn opgenomen met een grootste afstand van 50 meter en bedrijven die in het geheel niet voorkomen in de bedrijvenlijst mits deze bedrijven qua aard en omvang in vergelijking met de categorieën 1 en 2 geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en

re afhankelijk van het gebruik van de gronden en de al dan niet aanwezige natuurlijke waarden. Daarnaast kan de eigendomssituatie een aspect zijn waarmee rekening gehouden zou kunnen worden.

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerking heeft, voor zover dit door het gemeentebestuur wenselijk werd geacht, een nadere afstemming plaatsgevonden aan het plan van toedeling, met name voor zover het gronden betreft die in eigendom zijn bij SBB, en het landschapsplan.

Het bestemmingsvlak ten oosten van perceel nr. 151 dat met een agrarische bestemming is aangegeven, wordt ontwikkeld als natuurgebied. Het perceel nr. 149 is in de ruilverkaveling Mastenbroek toegedeeld aan het Staatsbosbeheer en is niet meer in agrarisch gebruik.

Reactie gemeente

Het perceel 151 valt buiten dit plangebied. Het perceel 149 ligt gedeeltelijk binnen dit plangebied. Aan deze gronden is in plaats van de agrarische bestemming thans de bestemming "natuurgebied" toegekend.

Ad 7. Ministerie van VROM - Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting

Naar aanleiding van uw brief van 13 juli 1989 waarin u mij vraagt bovengenoemd bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in behandeling te nemen deel ik u mede dat ik het plan in grote lijnen heb beoordeeld.

Wat mij daarbij opvalt is de relatief grote uitbreiding van bedrijfsterreinen waarvoor een duidelijke onderbouwing ontbreekt. Daarmee samenhangend doet zich bij mij de vraag voor in hoeverre de genoemde uitbreiding leidt tot een vergroting van de woningbehoefte.

Reactie gemeente

Zoals uit de hiervoor beschreven reacties alsmede uit de toelichting blijkt kunnen de meeste bedrijven worden beschouwd als "plaatselijk gebonden". In hoeverre de aangegeven uitbreidingen zullen leiden tot een vergroting van de woningbehoefte is nooit exact aan te geven doch verwacht wordt dat dit niet het geval is. Mocht dit evenwel toch het geval zijn dan heeft dit wellicht enige invloed op het ontwikkelingstempo van de globale bestemming "woondoeleinden".

De marges echter zijn zeer beperkt gelet op de opgenomen fasering. Mochten zich als gevolg van de veronderstelde woningbehoefte problemen gaan voordoen dan zal - in nader overleg met de provincie - wellicht een aanpassing van de fasering plaatsvinden.

Ad 8. Landbouwschap

De Gewestelijke Raad voor Overijssel van het Landbouwschap heeft kennis genomen van het ontwerp-plan, dat hem in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is toegezonden.

Onze Raad kan zich verenigen met de geplande uitbreiding van de woonbebouwing in Kamperzeedijk-Oost.

Wij menen evenwel de volgende opmerkingen betreffende het ontwerp-plan te moeten maken.

Artikel 1

In de "begripsbepalingen" ontbreekt hetgeen wordt verstaan onder een "agrarisch hulpbedrijf" en een "garagebedrijf".

Reactie gemeente

Deze begripsomschrijvingen zijn alsnog aan artikel 1 toegevoegd.

Artikel 16: "Agrarisch gebied"lid B

Onze Raad kan zich niet verenigen met het uitsluiten van sleuf- en mestilo's binnen deze agrarische bestemming.

De maximale hoogte van "andere-bouwwerken" dient evenals in de overige bestemmingen op 2,50 meter te worden gebracht.

lid C

Ten aanzien van de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders ontbreekt ons inziens de mogelijkheid van mestilo's tot bijvoorbeeld een hoogte van maximaal 7 meter (exclusief eventuele afdichting).

Reactie gemeente

Naar aanleiding van dit verzoek van het Landbouwschap is de regeling iets bijgesteld. Sleufsilo's zijn niet langer uitgesloten in lid B zodat deze andere-bouwwerken bij recht zijn toegestaan. Een vrijstellingsbevoegdheid is toegevoegd zodat voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest na een eenvoudige procedure kunnen worden toegestaan. Wel zal alvorens medewerking zal worden verleend getoetst moeten worden op de cultuurhistorische, landschappelijke en milieuhygiënische consequenties. Ten slotte is de bepaling in lid B aangepast, zodat andere-bouwwerken tot een hoogte van 2,50 meter kunnen worden toegestaan.

Ad 9. Waterschap IJsseldelta**Voorschriften**Artikel 24. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

A. Doeleindenomschrijving: Wij missen in de redactie van dit onderdeel de functie van waterkering.

Voorts achten wij de omschrijving van "deze gronden zijn tevens bestemd" te ruim.

Dit agrarisch gebruik kan alleen maar worden toegestaan mits dat gebruik geen afbreuk doet aan bijvoorbeeld de waterkerende functie.

Reactie gemeente

De redactie van de doeleindenomschrijving is aangepast, waarbij in de tekst tot uitdrukking is gebracht dat de functie als waterkering primair is.

Het komt ons voorts wenselijk voor dat in de toelichting een verwijzing komt naar artikel 187 en verder van het Algemeen Waterschapsreglement voor Overijssel 1972 en de Keur van het Waterschap IJsseldelta.

Artikel 20. Water

Ook hier ware bij de toelichting te vermelden dat, voor zover het Waterschap IJsseldelta het beheer voert over water, daarop van toepassing is de Keur van het Waterschap IJsseldelta.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur acht een dergelijke verwijzing niet gewenst. Naast dit bestem-

mingsplan, dat gericht is op de ruimtelijke ontwikkelingen, bestaat er immers tal van overige regelgeving (wetten, richtlijnen en dergelijke) die van belang kunnen zijn. Het wordt niet zinvol geacht om voor wat betreft deze bestemming "waterstaatsdoeleinden" en "water" expliciet aan te geven om welke voorschriften het onder andere gaat. De toelichting is derhalve niet aangepast naar aanleiding van deze opmerking. Wel kan nog worden opgemerkt dat in artikel 24 een verwijzing naar de waterstaatsbelangen zal worden opgenomen, die voldoende duidelijk maakt dat - indien er enige twijfel bestaat over uit te voeren werken - het verstandig is contact op te nemen met het Waterschap.

februari 1989,

gew.: juni 1989,

mei 1992,

oktober 1992,

maart 1993.

BIJLAGE

Kamperzeedijk West dB(A)-lijnen

binnen de bebouwde kom

HOOGTE WAARN.	3.50
HOOGTE WEGDEK	.00
INTENSITEIT	36.00
PERCENTAGE MR	.00
PERCENTAGE LV	89.00
PERCENTAGE MV	7.00
PERCENTAGE ZV	4.00
SNELHEID MR	50.00
SNELHEID LV	50.00
SNELHEID MV	50.00
SNELHEID ZV	50.00
WEGTYPE	1.00
% REFL. OPP.	.00
VERHARD GRONDOPP.	3.50

LEQ IN DB(A):	AFSTAND:
45.0	34.50
46.0	30.00
47.0	25.50
48.0	22.00
49.0	19.00
50.0	16.25
51.0	13.75
52.0	11.75
53.0	10.00
54.0	8.37
55	< 5.00

buiten de bebouwde kom

HOOGTE WAARN.	3.50
HOOGTE WEGDEK	.00
INTENSITEIT	36.00
PERCENTAGE MR	.00
PERCENTAGE LV	89.00
PERCENTAGE MV	7.00
PERCENTAGE ZV	4.00
SNELHEID MR	80.00
SNELHEID LV	80.00
SNELHEID MV	80.00
SNELHEID ZV	80.00
WEGTYPE	1.00
% REFL. OPP.	.00
VERHARD GRONDOPP.	3.50

LEQ IN DB(A):	AFSTAND:
45.0	42.00
46.0	36.50
47.0	31.50
48.0	27.00
49.0	23.50
50.0	20.00
51.0	17.25
52.0	14.75
53.0	12.50
54.0	10.62
55.0	9.00
56	< 5.00

Kamperzeedijk Oost dB(A)-lijnen

binnen de bebouwde kom

HOOGTE WAARN.	3.50
HOOGTE WEGDEK	.00
INTENSITEIT	41.00
PERCENTAGE MR	.00
PERCENTAGE LV	89.00
PERCENTAGE MV	7.00
PERCENTAGE ZV	4.00
SNELHEID MR	50.00
SNELHEID LV	50.00
SNELHEID MV	50.00
SNELHEID ZV	50.00
WEGTYPE	1.00
% REFL. OPP.	.00
VERHARD GRONDOPP.	3.50

LEQ IN DB(A):	AFSTAND:
45.0	37.50
46.0	32.50
47.0	28.00
48.0	24.00
49.0	20.50
50.0	17.75
51.0	15.12
52.0	12.87
53.0	11.00
54.0	9.25
55	< 5.00

buiten de bebouwde kom

HOOGTE WAARN.	3.50
HOOGTE WEGDEK	.00
INTENSITEIT	41.00
PERCENTAGE MR	.00
PERCENTAGE LV	89.00
PERCENTAGE MV	7.00
PERCENTAGE ZV	4.00
SNELHEID MR	80.00
SNELHEID LV	80.00
SNELHEID MV	80.00
SNELHEID ZV	80.00
WEGTYPE	1.00
% REFL. OPP.	.00
VERHARD GRONDOPP.	3.50

LEQ IN DB(A):	AFSTAND:
45.0	46.00
46.0	39.50
47.0	34.00
48.0	29.50
49.0	25.50
50.0	22.00
51.0	18.75
52.0	16.00
53.0	13.75
54.0	11.62
55.0	9.87
56.0	8.37
57	< 5.00