



OMGEVINGSVERGUNNING 'Bumastraat 1, Kampen'

Planstatus: concept
Datum: 11 september 2020
IMRO code: -

WITPAARD B.V.

Dorpsweg 103, 8271 BL IJsselmuiden
T +31 88 600 67 20
E info@witpaard.nl

IBAN NL32 RABO 0166 3946 37
BIC RABONL2U
KvK 54147492

BTW NL851190753B01
ISO 9001:2015 - 14001:2015
WITPAARD.NL

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	5
2. Beschrijving van de huidige situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Historische ontwikkeling	6
2.3 Stedenbouwkundige structuur	6
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	7
3. Planbeschrijving	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Ontwikkelingen	12
3.3 Bouwplan	12
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	13
4. Relevant ruimtelijk beleid	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Europees beleid	14
4.3 Rijksbeleid	15
4.4 Provinciaal beleid	17
4.5 Gemeentelijk beleid	22
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	25
5. Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Bodem	26
5.3 Verkeer en parkeren	26
5.5 Geluid	28
5.6 Luchtkwaliteit	29
5.7 Waterparagraaf	30
5.7.1 Beleid Drents Overijsselse Delta	30
5.8 Ecologie	31
5.9 Archeologie	33
5.10 Externe Veiligheid	35
5.11 Bedrijven en milieuzonering	35
5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	36
6. Juridische vormgeving	37
7. Economische uitvoerbaarheid	38
7.1 Planopzet	38
7.2 Financiële haalbaarheid	38
7.3 Kostenverhaal	38
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1 Inleiding	39
8.2 Zienswijzen	39

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan, 2 juni 2020

Bijlage 2: Ontwerp bouwplan, Zeinstra en Van Dijk, 27 mei 2020

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, Greenhouse Advies, 10 augustus 2020

Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy, 25 augustus 2020

Bijlage 5: Digitale Watertoets, 20 augustus 2020

Bijlage 6: AERIUS-berekening, Gras Advies, 11 september 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

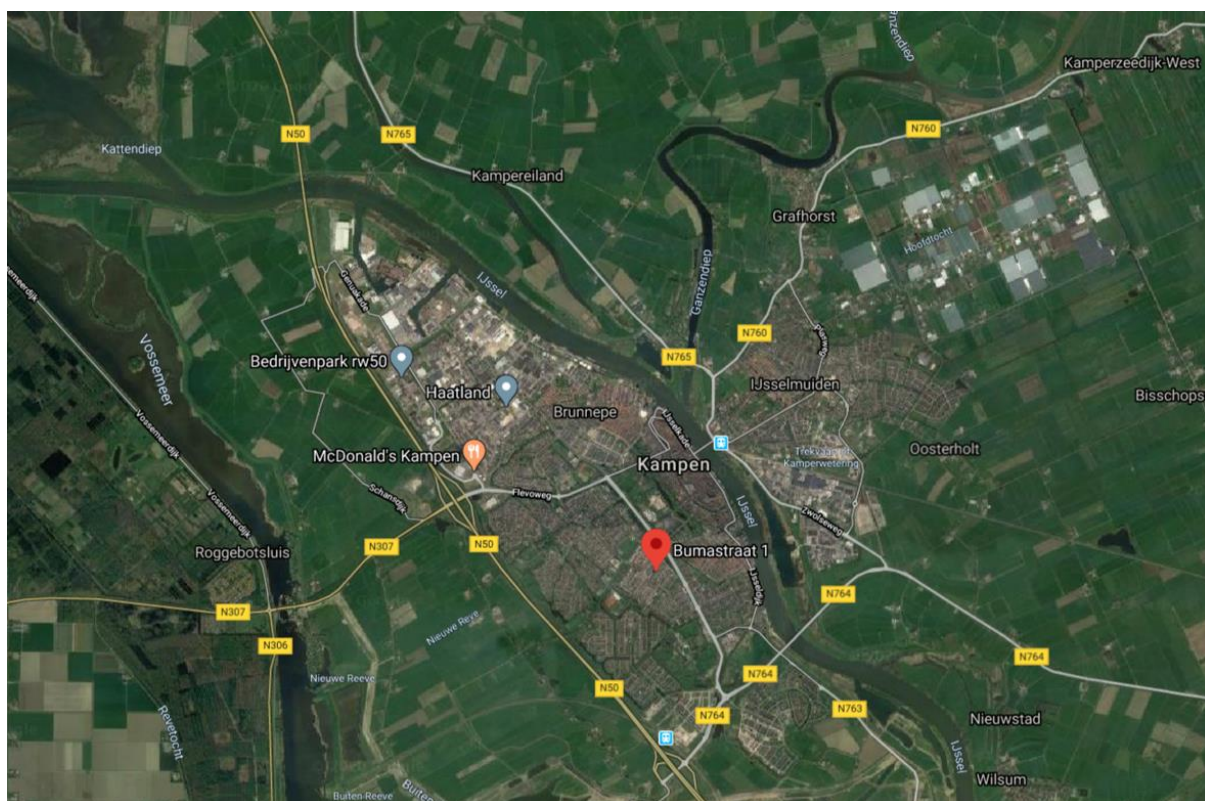
De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de vergunning voor het adres Bumastraat 1 in Kampen voor vijf grondgebonden zorgwoningen met de bestemming 'maatschappelijk' uit 2014 om te zetten naar vijf grondgebonden woningen met de bestemming 'wonen'. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt op korte termijn gesloopt, hiervoor is inmiddels een sloopvergunning afgegeven.

Het beoogde plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) worden afgeweken van genoemd bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bumastraat 1 en ligt binnen de bebouwde kom aan de zuidzijde van Kampen in de Flevowijk. Het plangebied wordt begrensd door de Bumastraat, welke het plangebied omringd. Binnen het plangebied was voorheen een gezondheidszorg functie aanwezig.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.141 m² en is kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Kampen, Sectie P, nummer 4798.



Globale ligging plangebied (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.google.nl/maps)



Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen', zoals vastgesteld op 21 juli 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De noordwestzijde van het perceel ligt deels binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maatschappelijke voorzieningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter zijn toegestaan.

Naast genoemd bestemmingsplan is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van kracht. Dit plan is vastgesteld op 28 maart 2019 en regelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Daarnaast is ter plaatse het voorbereidingsbesluit 'Zorgwoningen' van toepassing. Dit besluit is vastgesteld op 5 september 2019. In het besluit is verwoord dat de gemeente Kampen een bestemmingsplan voorbereid dat erop ziet het wonen in een zorgwoning niet (meer) bij recht toe te staan.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie een toelichting gegeven op de beoogde situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. In de hoofdstukken vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingswaarden. In de hoofdstukken zes, zeven en acht komen respectievelijk de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Kampen

Kampen ligt in de rivierdelta van de IJssel, die niet veel later uitkomt in het Ketelmeer. Gelegen aan de onderkant van de overgangszone tussen de Veluwe en laag Nederland, bevindt zich in de bodem vooral klei, wellicht op veen. Wanneer het stadscentrum precies is ontstaan, is niet geheel duidelijk, maar zeker is dat het rond 1200 al bestond. Toen was er al houten bebouwing op de plaats waar het huidige Kampen ligt, maar de naam Kampen wordt in de geschiedenis pas genoemd in 1277. Van oudsher is de IJssel een belangrijke handelsroute. In de 13e eeuw ontwikkelde Kampen zich tot de machtigste handelsstad van de Lage Landen en sloot zich later aan bij de Hanze, een machtig internationaal handelsverbond. Ook nu nog zijn de sporen van het rijke verleden terug te vinden, waaronder ook de vestingwerken.

Aanvankelijk heeft Kampen zich vooral langs de IJssel verder ontwikkeld, met Brunnepe-Oranjewijk, De Greente en Kampen-Zuid. In de tweede helft van de 20e eeuw heeft een forse uitbreiding in zuidwestelijke richting plaatsgehad, al ging dat in verschillende perioden. Elke periode kenmerkt zich door eigen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken.

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Flevowijk

De wijk Flevowijk ligt aan de zuidzijde van Kampen, tussen de wijken Cellesbroek, de Maten, Bovenbroek, Kampen Zuid en het centrum van Kampen in. De wijk is voornamelijk een woongebied met gespreid enkele voorzieningen. Aan de noordzijde van de woonwijk ligt de Cellesbroeksweg. Het is een restant van een oude broeksweg, nu ingericht als fietspad. De weg wordt begeleid met boombeplanting en een smalle watergang.

De wijk wordt gekenmerkt door een heldere structuur met eenvoudige bebouwing, geclusterd in haakse bouwblokken in een groene omgeving. Flevowijk bestaat voornamelijk uit circa 1800 grondgebonden woningen. De meerderheid van de woningen zijn eenvormige rijtjeswoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Langs de randen van het plangebied is hoogbouw aanwezig, variërend van drie tot zeven verdiepingen en incidenteel tot 12 verdiepingen.

De wijk is ruim opgezet en het openbare groen gaat ogenschijnlijk naadloos over in het privégroen in de voortuinen. De straatprofielen zijn ruim van opzet en op diverse plaatsen wordt de rijstrook van de wandelstrook gescheiden door groene bermen.

De doelstelling voor dit deelgebied is:

- handhaven van de ruimtelijke samenhang van de bebouwing;
- versterken van de relatie tussen de bebouwing en de buitenruimte;
- handhaven van de groene ruimtes tussen de bebouwing.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied wordt omringd door de Bumastraat welke ter plaatse een eenrichtingsregime heeft. Binnen het plangebied was voorheen een gezondheidszorg functie aanwezig. De gebouwen van deze voormalige functie worden in het kader van onderhavige ontwikkeling gesloopt. Rondom de bestaande bebouwing zijn bomen, struiken en grasland aanwezig.



Zuidzijde plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Oostzijde plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Noordzijde plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Westzijde plangebied (bron: www.google.nl/maps)

De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbestemmingen. Aan de zuid- en oostzijde voornamelijk uit aaneen gebouwde woningen met twee bouwlagen en een kap. De bebouwing ten noorden en westen van het plangebied betreft vrijstaande woningen eveneens bestaande uit twee bouwlagen met kap. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op de hoek van de Bumastraat/Lovinkstraat een wijkwinkelcentrum in combinatie met wonen. Deze bebouwing varieert in een hoogte van 4 tot 9 meter, in alle gevallen met plat dak.



Aaneengebouwde woningen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Vrijstaande woningen aan de noord- en westzijde van het plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Wijkwinkelcentrum ten zuidwesten van het plangebied (bron: www.google.nl/maps)

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt aangegeven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied vijf aaneen gebouwde grondgebonden woningen in de vorm van drie gezinswoningen en twee seniorenwoningen te realiseren. Onderstaande afbeelding verbeeldt het bovenaanzicht van de beoogde situatie.



Om de landschappelijke kwaliteit te borgen, wordt het plangebied conform het als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen landschappelijke inpassingsplan ingericht.

3.3 Bouwplan

De seniorenwoningen zijn voorzien op de hoeken, de gezinswoning ertussenin. De beoogde woningen bestaan uit één volledige bouwlaag en twee bouwlagen in de kap. De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 9 meter. Alle woningen worden voorzien van een berging van circa 5 m² op het eigen terrein. Evenals in de bestaande situatie blijft het plangebied ontsloten via de westzijde alwaar de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Het

ontwerp van de beoogde woningen met plattegronden en gevelaanzichten is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen', zoals vastgesteld op 21 juli 2011. Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse van het bouwvlak een maatschappelijke functie met een maximum bouwhoogte van 10 meter toe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf grondgebonden woningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 3 en 9 meter. Het gebruik van de beoogde ontwikkeling (wonen) is hiermee in strijd met het toegestane gebruik. Daarnaast worden de bergingen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en is het mogelijk dat de beoogde woningen ook deels buiten het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd. Conform het geldende bestemmingsplan is buiten het bouwvlak geen bebouwing toegestaan.

4. RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.7.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.8 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van vijf woningen. Op grond van recente jurisprudentie kan een toets aan de ladder achterwege blijven bij 11 woningen of minder. In casu is dat het geval omdat er sprake is van de toevoeging van vijf woningen. Daarnaast betreft het plangebied een inbreidingslocatie waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en het beoogde bouwplan de reeds toegestane bouwhoogte niet overschrijdt.

4.3.4.3 Conclusie Ladder

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Op 12 april 2017 is de Omgevingsvisie vastgesteld en op 1 mei 2017 is deze in werking getreden. De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

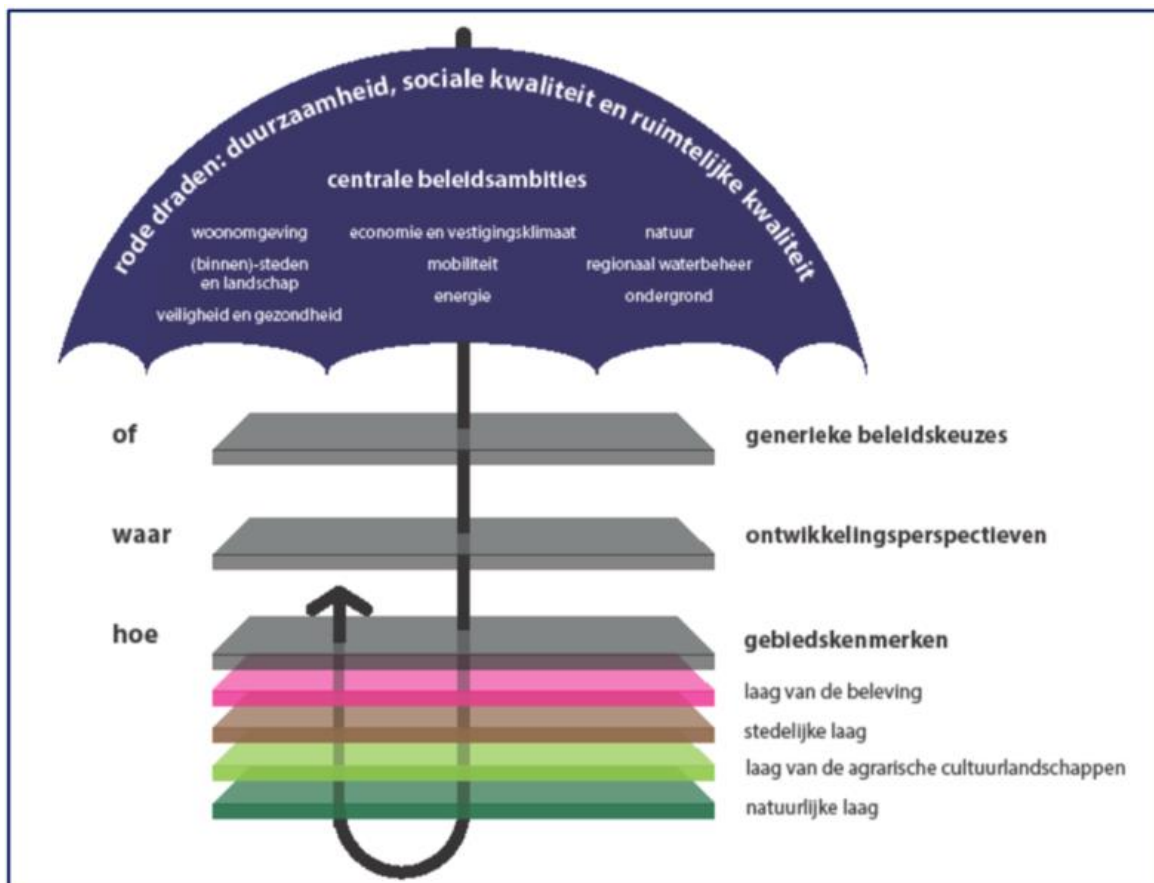
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (bron: Provincie Overijssel)

Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is in artikel 2.1.2 van de verordening het principe van concentratie van verstedelijking vastgelegd. Concreet houdt dit in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken. Binnen de stedelijke netwerken mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Onder de stedelijke netwerken wordt o.a. verstaan 'Zwolle Kampen Netwerkstad'. Onderhavig plangebied ligt binnen genoemd stedelijk netwerk. Hiertoe mag binnen het plangebied gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Voor de overige kernen geldt dat alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden.

In de verordening (artikel 2.2.2) is geregeld dat realisatie van woningen uitsluitend is toegestaan als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. De behoefte aan onderhavige ontwikkeling is aangetoond in paragraaf 4.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van woningbouw zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden voor huisvesting die aansluit op de behoefte van de verschillende doelgroepen. In die behoefte wordt voorzien door (vervangende) nieuwbouw en door aanpassing van de bestaande voorraad. Voor het realiseren van deze opgave is niet alleen een sterke gemeentelijke regie nodig, maar ook regionale afstemming omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet erop toe dat er tussen gemeente afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering, waarbij vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht gehouden wordt.

Het is van provinciaal belang dat vraag naar en aanbod van woningbouwmogelijkheden in ieder geval op het niveau van de regio in balans zijn. Teveel aanbod leidt tot onnodig ruimtebeslag en leegstand en kan de realisatie van woningbouw verlammen. Te weinig aanbod leidt ertoe dat niet kan worden voorzien in de behoefte aan passende woonruimte voor elke bewoner van Overijssel.

4.4.1.1 Actualisatie Omgevingsverordening- en Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben op 13 november 2019 de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 en de actualisatie van de Omgevingsverordening Overijssel 2018/2019 vastgesteld.

In deze actualisatieronde worden recente beleidswijzigingen waarover al eerder besloten is door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten, objectgericht doorvertaald in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Verder worden omissies en onduidelijkheden in teksten en kaarten hersteld.

Ten aanzien van het thema 'woningbouw' zijn er in de geactualiseerde Omgevingsverordening geen wijzigingen doorgevoerd.

In de geactualiseerde Omgevingsvisie is er aangaande het thema 'woningbouw' opgenomen dat goed en plezierig wonen nu en in de toekomst moet worden gegarandeerd. De provincie wil aansturen op een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het verhelpen van het tekort aan betaalbare grondgebonden seniorenwoningen en gezinswoningen.

4.4.1.2 Toetsing project aan provinciale belangen

Onderstaand is onderhavige ontwikkeling getoetst aan de provinciale belangen.

Generieke beleidskeuzes

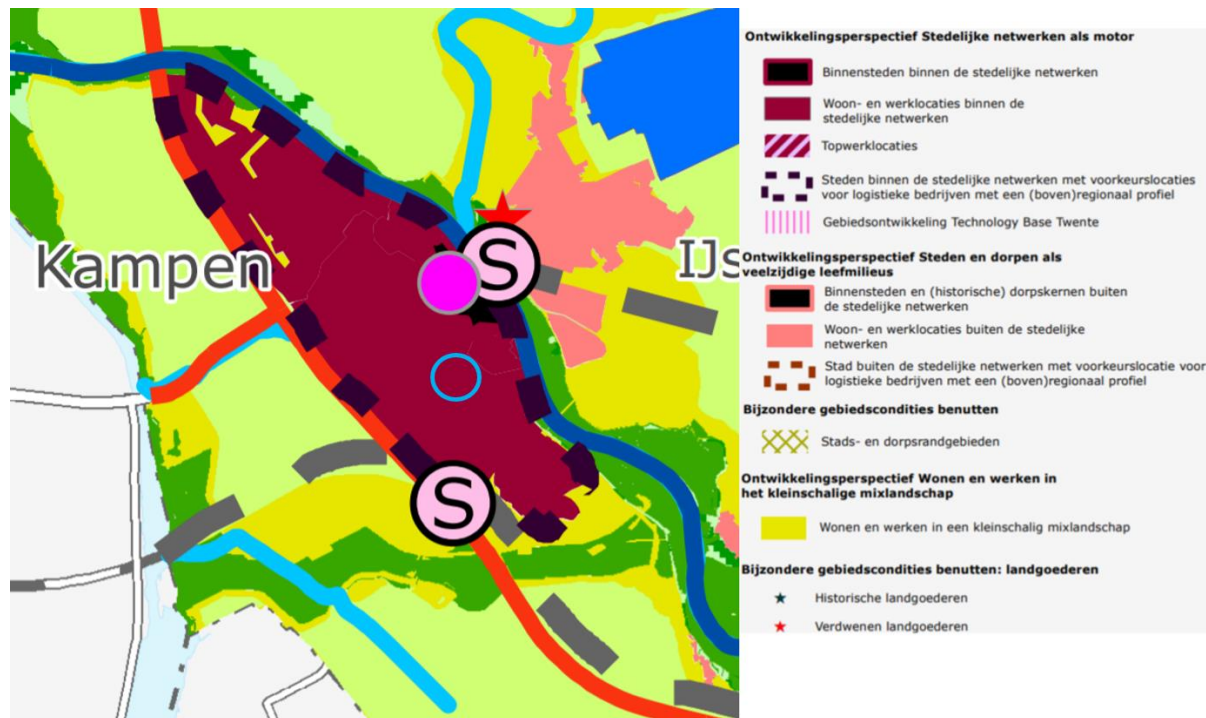
Onderhavig plan voorziet in de invulling van het plangebied aansluitend op de huidige woonbehoefte. Met de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen en drie grondgebonden gezinswoningen in het goedkope/midden segment wordt bijgedragen aan het verhelpen van het tekort aan seniorenwoningen nabij de voorzieningen en betaalbare koopwoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de opgave om voor de betreffende doelgroepen te voorzien in de behoefte aan een passende woonruimte binnen de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

Op onderstaande uitsnede van de overzichtskaart 'Ontwikkelingsperspectieven (Waar)', is te zien dat het plangebied binnen de aanduiding 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' ligt.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met

risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).



Uitsnede Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven Provinciale Verordening 2017 (plangebied blauw omcirkeld) (bron: Provincie Overijssel)

Gebiedskenmerken

Conform de kaart 'Gebiedskenmerken (Hoe)' ligt het plangebied binnen de:

- natuurlijke laag, nader aangeduid als 'Oeverwallen';
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: niet van toepassing;
- stedelijke laag, nader aangeduid als 'Woonwijken 1955 - nu';
- laag van de beleving, nader aangeduid als 'IJssellinie inundatieveld'.

Toetsing lagenbenadering

Natuurlijke laag: Oeverwallen

De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoobos) met een weelderige struiklenaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaid in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen' en langs de Vecht tot duinen.

De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies (wonen, werken en landbouw).

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: niet van toepassing

Deze laag is niet van toepassing, de ontwikkeling vindt namelijk plaats in het stedelijk gebied van Kampen.

Stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relictten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d.

Nieuwe bebouwing binnen de naoorlogse woonwijken dient zich in de aard, maat en het karakter van het groter geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken) te voegen maar dient als onderdeel daarvan wel herkenbaar te zijn. De groenstructuur dient onderdeel te zijn van het wijkontwerp.

Laag van de beleving: IJssellinie inundatieveld

Het plangebied ligt binnen de aanduiding IJssellinie inundatieveld. Deze aanduiding is gegeven aan gebieden van cultureel erfgoed. Ten aanzien van cultureel erfgoed hanteert de provincie de ambitie: behouden en versterken van het cultureel erfgoed als drager van identiteit.

4.4.1.3 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de wijziging van een in een woonwijk aanwezige maatschappelijke functie naar vijf aaneen gebouwde grondgebonden woningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 9 meter. Gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving wordt hiermee voldaan aan het beleid dat nieuwe ontwikkelingen zich naar de aard, maat en het karakter van het groter geheel schikken. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast met gebiedseigen soorten en met respect voor de omgevingskwaliteiten van de verschillende aanduidingen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit strategische document bevat de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document.

De structuurvisie Kampen 2030 speelt in op inbreiding in bestaand gebied, waardoor het landschap rondom Kampen open gehouden kan worden. Hierdoor is de aantasting van natuur en landschap minimaal. Tevens zorgt dit voor een impuls van bestaande voorzieningen en is weinig nieuwe infrastructuur nodig.

Ten aanzien van wonen is de verwachting dat het aantal inwoners groeit van 49.000 naar 60.000 inwoners in 2030. De centrale opgave is het ontwikkelen van ontwikkelingsmogelijkheden voor ongeveer 6.000 nieuwe woningen tot 2030.



Uitsnede kaart Structuurvisie Kampen 2030 (plangebied blauw omcirkeld) (bron: gemeente Kampen)

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied van Kampen, nader aangeduid als 'herstructurering woonwijken'. De beoogde wijziging van een maatschappelijke functie naar vijf grondgebonden woningen past in de behoefte van inbreiding in Kampen en herstructurering van de Flevowijk. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.5.2 Woonvisie 2016-2021 en Regionale woonafspraken

4.5.2.1 Woonvisie Kampen 2016-2021

In 2016 is de Woonvisie Kampen 2016-2021 vastgesteld. In de Woonvisie worden de verschillende woonbelangen in balans gebracht. De visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen maar ook op de bestaande voorraad. Niet alleen gericht op een passende sociale huurvoorraad, maar ook bijvoorbeeld op het stimuleren van particuliere bouw met vrije bouwkavels. Daarnaast wordt erin gestreefd naar maatwerk voor diverse doelgroepen. Het bevorderen van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg is daarvan een voorbeeld.

Ander belangrijk onderdeel van de Woonvisie is de wens om in alle prijscategorieën voldoende woningen te bouwen, zodat er gemixte woonwijken ontstaan. Hiervoor is de leidraad om tot een verdeling in prijscategorieën te komen weer ingevoerd, namelijk 30 procent goedkoop, 40 procent middelduur en 30 procent duur. Hiernaast streeft de gemeente Kampen er naar dat 20% van de nieuw te bouwen woningen sociale huurwoningen zijn. Bij behoefte uit de markt wordt woningbouw door Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) door de gemeente gefaciliteerd. Daarnaast zal het College toezien op toepassing van de leidraad 70%-25% en 5% voor de verdeling over respectievelijk Kampen, IJsselmuiden en de kleine kernen.

4.5.2.2 Actualisatie Regionaal Woonprogrammering West-Overijssel 2019

In 2019 zijn de regionale woonprogrammering (RWP) geactualiseerd; 'Ruimte voor woonkwaliteit'. In de actualisatie is meer aandacht voor de kwalitatieve opgaven op middellange termijn. Het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, adaptief en levensloopgeschikt bouwen, de aanpak van kwalitatieve mismatches in de bestaande voorraad. Het RWP biedt ruimte voor wonen op inbreidings- en transformatielocaties die in een kwalitatieve behoefte voorzien. Op deze locaties mag worden afgeweken van de richtinggevende prognose met een door de provincie geaccordeerde kwalitatieve onderbouwing van de gemeente.

Bij de actualisatie van het RWP is er voor gekozen om de woningbehoefte vastgesteld in de regionale woonafspraken 2017 in stand te houden. Dit is een middeling van meerdere prognoses (2012 t/m 2016) in combinatie met een bandbreedte, omdat deze voor West Overijssel het meest stabiele beeld laat zien. Daarnaast wil de provincie met de actualisatie van het RWP ruimte bieden aan wonen op inbreidings- en transformatielocaties die in een kwalitatieve behoefte voorzien, door wat meer los te komen van de aantallen. Ook bij de actualisatie van het RWP mag rekening worden gehouden met een bandbreedte van 10%. Voor Kampen is de netto woningvraag 2017-2026 vastgesteld op 1.525 tot 1.865. Hiernaast heeft de provincie aangegeven dat het sloopoverschot (extra sloop t.o.v. teruggebouwde wooneenheden) van de Hanzewijk van 278 woningen ook meegenomen mag worden en wordt een deel van de Zwolse en bovenregionale behoefte ingevuld met de harde plancapaciteit van het nieuwe dorp Reeve (250). Hierdoor wordt de totale behoefte 2.393 huishoudens.

Bestaand aanbod

Ook het bestaande harde planaanbod is per 1 juli 2019 herijkt in woningmarkt Kampen in Balans, update 2019. Dit geeft het volgende overzicht:

- Netto woningvraag 2017 - 2019 (RWP 2019)	2.393 woningen	
- Harde plancapaciteit met directe bouwtitel	1.085 woningen	45%
- Plancapaciteit wijziging/uitwerking	146 woningen	6%
- Totale capaciteit	1.231 woningen	51%

Met de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen en drie grondgebonden gezinswoningen in het goedkope/midden segment wordt bijgedragen aan het verhelpen van het tekort aan seniorenwoningen nabij de voorzieningen en betaalbare koopwoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de opgave om voor de betreffende doelgroepen te voorzien in de behoefte aan een passende woonruimte binnen Kampen.

2.3.3 Groenstructuurvisie (2012)

Het groen in de bebouwde omgeving bepaalt mede de kwaliteit van het woon- en leefmilieu voor alles en iedereen die er gebruik van maakt. De gemeente Kampen voert een groenbeleid om hier gericht op te kunnen sturen. In de Groenstructuurvisie zijn de ambities en doelen op het gebied van groen vastgelegd. Met het vaststellen van de visie op 4 oktober 2012 is het Groenbeleidsplan 2004 komen te vervallen.

De Groenstructuurvisie heeft betrekking op het totale areaal openbaar groen van de bebouwde kommen van Kampen, IJsselmuiden en de kleine kernen. Daarnaast geeft de visie aan welke particuliere groengebieden van betekenis zijn voor de groenstructuur.

Het plangebied is in de bestaande situatie omringd door bestaand groen in de vorm van bomen en struiken en direct ten zuiden is een klein grasveld aanwezig. Deze groenstructuren liggen buiten het plangebied en vormen dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast met gebiedseigen soorten waardoor de aanwezige groenstructuren verder worden versterkt.

4.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2010)

Eén van de beschikbare handvaten voor het te hanteren verkeers- en vervoerbeleid is een te maken integraal Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). De gemeente Kampen heeft dit beleid vertaald in het GVV 2010 met een doorkijk naar 2030. Hierin zijn de volgende ambities opgenomen: De gemeente wil:

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- verder kunnen groeien: kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
- de regio aanjagen: de gemeente laten functioneren als economische motor;
- een aantrekkelijke plek zijn: de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelvoorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- veiligheid zijn: ruimte reserveren voor veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Onderliggend plan voorziet in de herbestemming van een maatschappelijk bestemde locatie naar een woonlocatie. Dit heeft geen significante invloed op de verkeersafwikkeling van de wijk en voor Kampen in zijn algemeenheid. Geconcludeerd wordt dat de veiligheid en leefbaarheid in de buurt niet onder druk komen te staan op basis van onderhavig plan.

4.5.5 Welstandsnota (2017)

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen te worden getoetst aan welstandseisen.

De gemeente heeft een Welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Kampen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Kampen wil dan ook zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Daarnaast wil zij ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen.

De Welstandsnota is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

De gemeente heeft per deelgebied vastgelegd welke criteria toegepast dienen te worden. In de Welstandsnota is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden. Over het plangebied wordt het volgende aangegeven:

De wijk is eenduidig van opzet, flats (in verschillende hoogtes) langs de randen en daarbinnen rijwoningen. Midden in de wijk ligt een brede, door groen omrande voorzieningenstrook en het winkelcentrum. Flevowijk is een typisch voorbeeld van planontwikkeling van de CIAM-beweging, met als uitgangspunten 'licht-lucht-ruimte', de scheiding van functies en de zogenaamde 'stempels', terugkerende identieke open blokverkavelingen.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De resultaten van eventuele onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

5.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

5.2.1 Toetsing

Greenhouse Advies heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel de grond als het freatisch grondwater en bepalen of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht voldoet aan het beoogde gebruik. Het bodemonderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de mengmonsters geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters zijn aangetoond. De mengmonsters voldoen aan de klasse 'Achtergrondwaarde' volgens het Besluit bodemkwaliteit. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde stoffen aangetoond.

De hypothese 'locatie onverdacht' kan aangenomen worden op basis van de analyseresultaten waarin alle geanalyseerde waarden in grond en grondwater lager zijn dan de achtergrondwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor het beoogde gebruik en dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Hiertoe is geen onderzoek naar PFAS verricht.

5.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Met de uitvoering van onderhavige ontwikkeling vervalt een maatschappelijke functie en worden ter plaatse vijf grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Met deze ontwikkeling zal de verkeersaantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

Evenals in de bestaande situatie blijft het plangebied ontsloten via de westzijde. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling hoeven er geen noemenswaardige infrastructurele wijzigingen plaats te vinden.

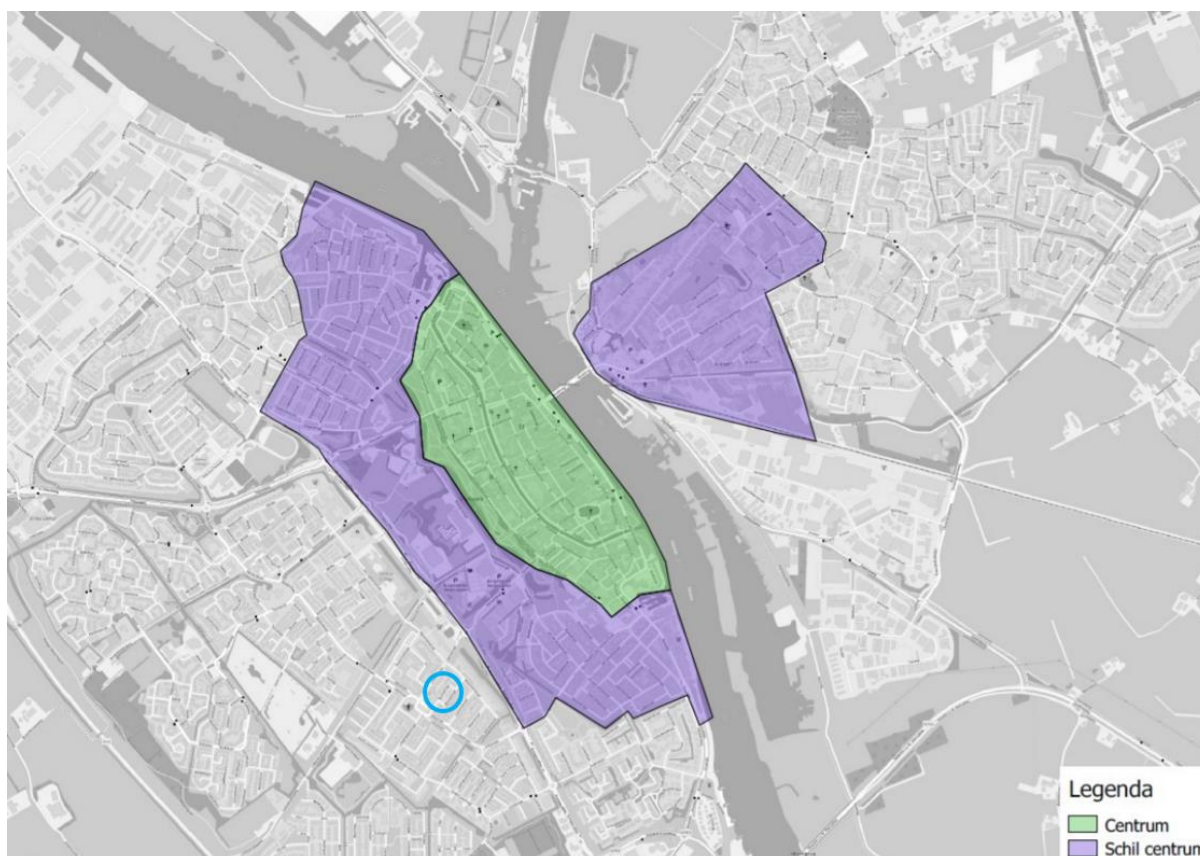
5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3.2 Parkeren

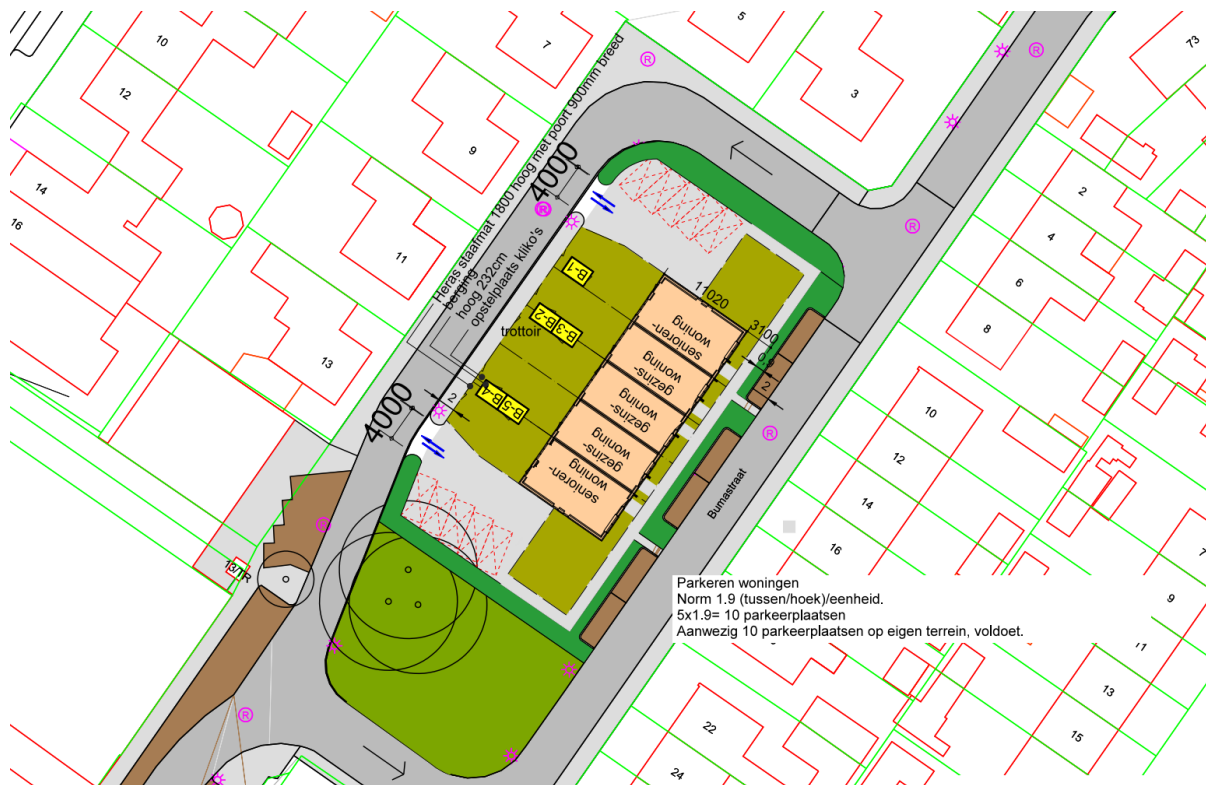
Ten aanzien van parkeren geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' zoals vastgesteld op 28 maart 2019. Tegelijkertijd met het parapluplan is de 'Parkeernormennota gemeente Kampen' vastgesteld. In de Parkeernormennota wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen voor het centrum en schil centrum. De Parkeernormennota heeft als doel om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik, de behoefte van het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen. Uitgangspunt hierbij is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

In de parkeernota worden drie gebieden onderscheiden: centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. Voor deze gebieden gelden verschillende parkeernormen. Onderstaande afbeelding laat zien dat onderhavig plangebied in een gebied ligt met de aanduiding 'rest bebouwde kom'.



Ligging in deelgebied 'rest bebouwde kom' (plangebied blauw omcirkeld) (bron: gemeente Kampen)

In de beoogde situatie zijn er binnen het plangebied vijf aaneen gebouwde grondgebonden koopwoningen aanwezig. Voor een tussen/hoek woning in de koopsector en bij ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt hiermee: $1,9 * 5 = 9,5$ parkeerplaatsen. Afgerond dienen er hiertoe 10 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig te zijn. De afbeelding op de volgende pagina laat zien dat hieraan wordt voldaan.



Parkeermogelijkheden beoogde situatie (bron: Zeinstra en Van Dijk, mei 2020)

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.1 Toetsing

De beoogde woningen liggen o.a. in de geluidszone van de Europa-Allee. Hierdoor is het gestelde in Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidniveau in de beoogde woningen op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. Hiertoe heeft Econsultancy onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage wegverkeerslawaai is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5.2 Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de beoogde woningen maximaal 38 dB bedraagt. Hiertoe vindt er geen overschrijding van de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Vanuit akoestisch oogpunt gelden er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.6.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 Beleid Drents Overijsselse Delta

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap hoe zij voor de gestelde periode zorgt voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater.

5.7.2 Watertoets

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale Watertoets doorlopen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De beoogde ontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De Watertoets met samenvatting is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater van de beoogde vervangende nieuwbouw wordt, zoals dat in de huidige situatie al het geval is, aangesloten op de bestaande riolering zoals aanwezig onder de Bumastraat.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals laad, koper en zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlakte water voorkomen wordt.

5.7.3 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt in een gebied waar risico is op overstroming bij eventuele dijkdoorbraak van de IJssel.

In geval van calamiteiten kan worden verzameld op de parkeerplaatsen in het plan. Ten aanzien van grote hoeveelheden neerslag of een dijk doorbraak zijn onderstaande stappen uit te voeren;

1. De eerste neerslag wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd.
2. Is de bui heftiger dan loopt het water richting de openbare ruimte en wordt daar afgevoerd op de bestaande putten in de Bumastraat.

3. Hierna vullen de straten zich met water. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren.
4. Indien het water hoger stijgt en boven de vloerpeilen komt, kunnen de bewoners het plan verlaten via de openbare weg de Bumastraat > Lovinkstraat > Europa-Allee > Flevoweg > A50.
5. Of kiezen het hoger op te zoeken in de tweede of derde bouwlaag van de woningen.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.8 Ecologie

5.8.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.8.2 Toetsing

Soortenbescherming

De sloopvergunning voor de bestaande bebouwing is reeds verleend en met de uitvoering van de beoogde ontwikkeling worden er geen bomen of struiken verwijderd. Hiertoe is er geen noodzaak tot een ecologisch onderzoek.

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht. Dit houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In de praktijk betekent dit het voorkomen, beperken en ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

Gebiedsbescherming

De aanleg- en gebruiksfase hebben een bepaalde stikstofemissie tot gevolg. Om te onderzoeken of sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet resulteert in een depositiewaarde boven de 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat er voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd is.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beoordelingskader

Op de navolgende uitsnede van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart is te zien dat het plangebied deels binnen verwachtingszone 'hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering' en deels binnen verwachtingszone 'hoge verwachting, mogelijk goede conservering' ligt.



Gemeente Kampen, een archeologische waarden- en verwachtingskaart

Archeologische waarden- en verwachtingskaart

RAAP-rapport 1996, kaartbijlage 1 zuid, schaal 1:10.000

legenda

Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

 hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering	Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvallaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 hoge verwachting, mogelijk goede conservering	Archeologische resten afgedekt door een < 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvallaag, plaggendek, etc.) en daardoor kwetsbaar.
 middelmattige verwachting	Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvallaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 lage verwachting	Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvallaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Voor de IJsseldelta geldt een verhoogde kans op het aantreffen van gloed geconserveerde afgedekte scheepswrakken uit de 11e tot en met de 18e eeuw.

Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (Plangebied blauw omcirkeld) (bron; gemeente Kampen)

Voor ontwikkelingen gelegen binnen de strengste zone (in het geldende bestemmingsplan vertaald naar 'Waarde – Archeologie 1' geldt onderzoekspllicht bij ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 2.500 m². Onderhavig plangebied heeft een oppervlakte van 1.141 m² waardoor de drempelwaarde tot onderzoek nooit kan worden overschreden. Daarnaast worden de beoogde woningen (nagenoeg) binnen het bouwvlak van de bestaande te slopen bebouwing gerealiseerd. Ter plaatse is de bodem reeds verstoord.

5.9.2 Conclusie

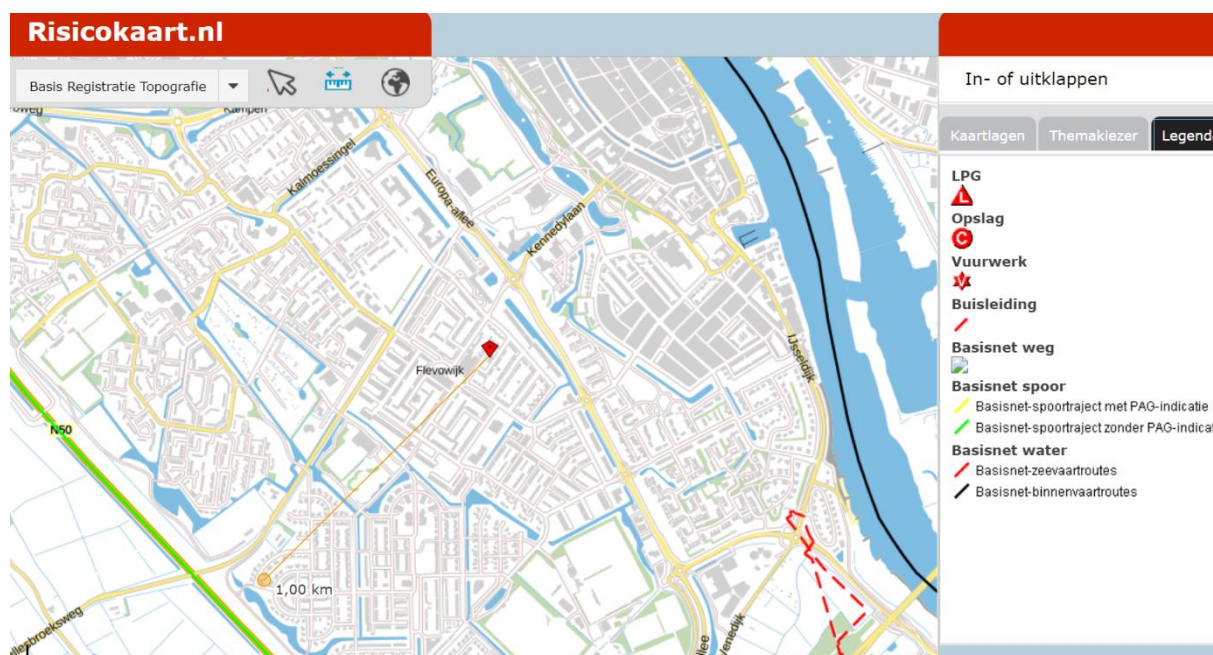
Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.10 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.risicokaart.nl)

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd.

5.10.1 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.11.2 Invloed plan op de omgeving

De beoogde woningen hebben geen negatieve invloed op de omgeving.

5.11.3 Aanwezige bedrijven

Ten zuidwesten van het plangebied is een 'Centrum' bestemming in de vorm van een wijkwinkelcentrum aanwezig. Conform het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' zijn ter plaatse op de begane grond bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dergelijke bedrijven hebben een grootste richtafstand van 30 meter bij ligging in gebiedstype 'rustige woonwijk'. De afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijvigheid tot de meest nabijgelegen (toekomstige) gevel van een gevoelig object, in onderhavige situatie een woning. In onderhavige situatie bedraagt de afstand 30 meter waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen ten zuidwesten van het plangebied op een kortere afstand tot de bedrijvigheid. Mochten er al bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding, dan zal dit komen door genoemde bestaande burgerwoningen.

5.11.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen'. Medewerking aan onderhavige ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van een buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Planopzet

Het plangebied betreft het perceel aan het adres Bumastraat 1 en is in eigendom van de initiatiefnemer. Binnen het plangebied worden vijf grondgebonden woningen in de vorm van 3 seniorenwoningen op de hoeken en drie gezinswoningen ertussenin gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen soorten.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken, leges, de realisatie van de nieuwe woningen en de terreininrichting. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Kampen gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.