

Huisman | Ruimte & Visualisatie
Putterweg 32
3886 PC Garderen
T 06 52 35 18 71
M info@huismanruimte.nl
I www.huismanruimte.nl



Gemeente Kampen
Realisatie twee-onder-één-kap woning aan
de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen
Ruimtelijke onderbouwing

Status: Definitief
Datum: 15 januari 2021

Separaat bijgevoegd:

- Quicksan Natuur
- Bodemonderzoek
- Watertoets
- Akoestisch onderzoek

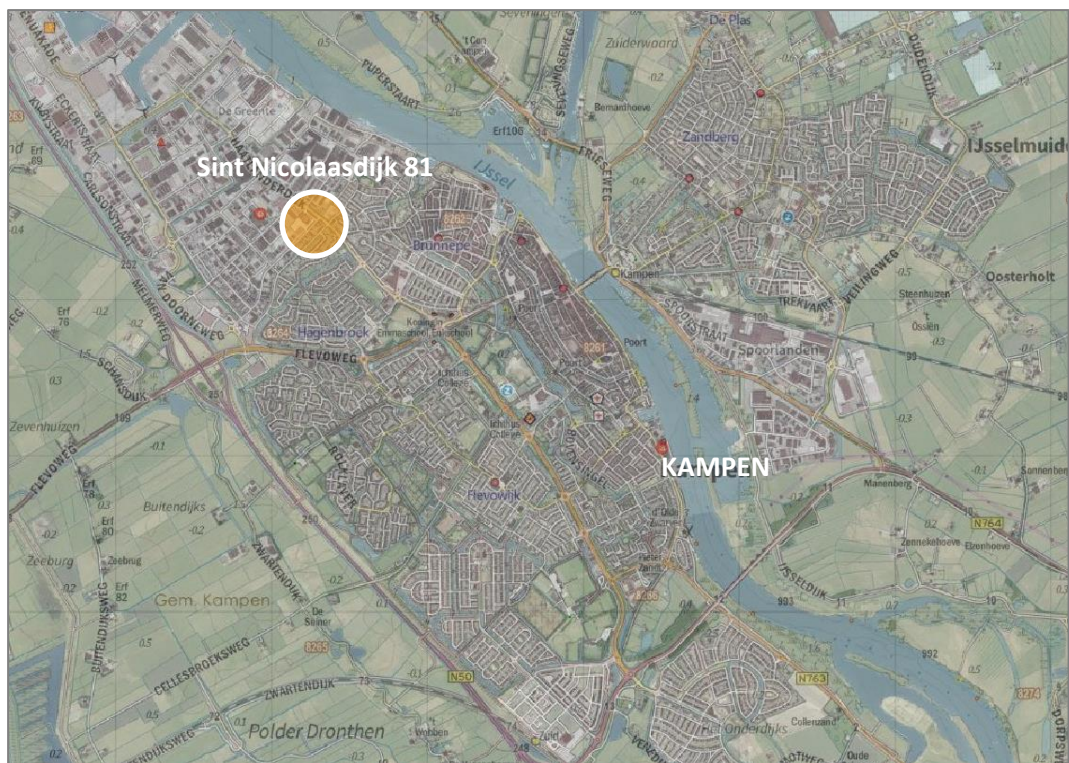
Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie twee-onder-één-kap woning aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Overzichtsk kaart



Ligging plangebied (bron: pdok)



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Inhoudsopgave

Overzichtskaart	2
Inhoudsopgave.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Ligging plangebied	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Opbouw van het rapport	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Provinciaal beleid	12
3.2 Gemeentelijk beleid.....	15
Hoofdstuk 4 Onderzoek.....	20
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2 Ecologie	23
4.3 Bodem	25
4.4 Water.....	26
4.5 Geluid	29
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	37
4.9 Kabels en leidingen	38
4.10 Verkeer en parkeren.....	38
4.11 Milieueffectrapportage (MER)	40
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 6 Ruimtelijke afweging	43
Colofon.....	44
Bijlage 1 Quickscan Natuur soorten en gebieden	45
Bijlage 2 Bodemonderzoek	46
Bijlage 3 Watertoets.....	47
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek.....	48



Hoofdstuk 1 Inleiding

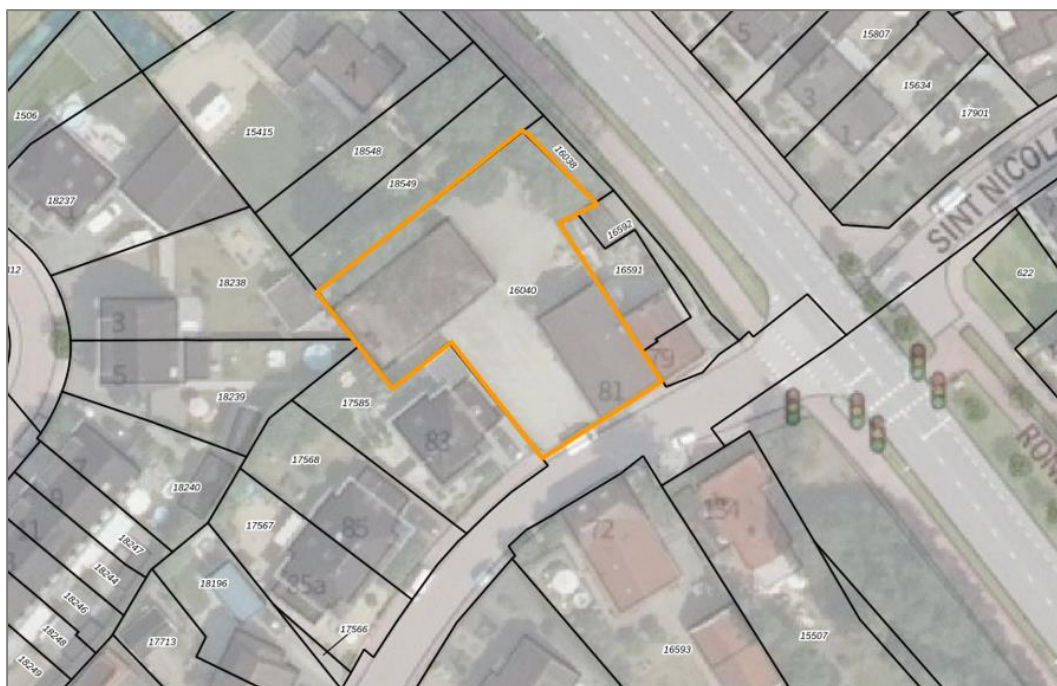
De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Sint Nicolaasdijk 81 in Kampen. Op dit perceel was een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Door beëindiging van het bedrijf per 1 augustus 2020 is het gebruik van het perceel en de opstallen stil komen te liggen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

Het perceel Sint Nicolaasdijk 81 heeft in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De realisatie van reguliere woningen binnen deze bestemming is in strijd met het bestemmingsplan. Om de twee-onder-één-kap woning op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 mogelijk te maken is het nodig dat er een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan plaatsvindt, danwel een bestemmingsplan wijziging. Het afwijken is mogelijk door middel van een uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Deze uitgebreide procedure dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Dit rapport geeft hiervoor de ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen de beleidskaders. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Kampen, in de wijk Hagenbroek. Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door het perceel Sint Nicolaasdijk 83, aan de noordzijde door het perceel Haatlanderdijk 4, aan de oostzijde door het perceel Sint Nicolaasdijk 79 en aan de zuidzijde door de Sint Nicolaasdijk.



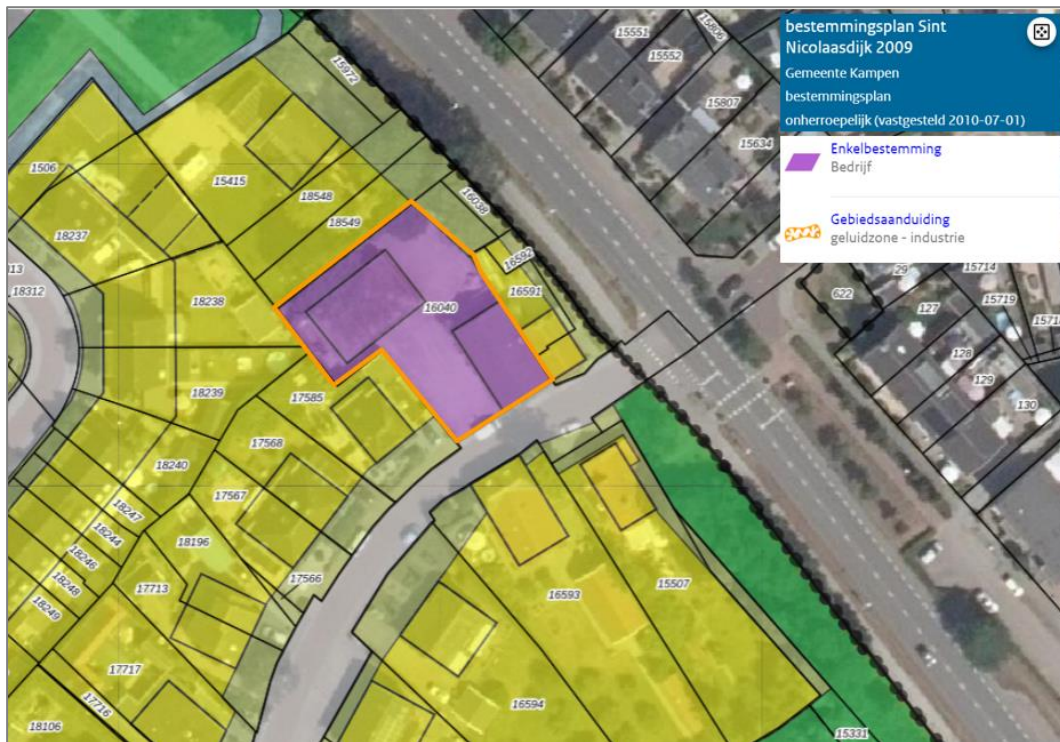
Ligging plangebied



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

1.2 Geldend bestemmingsplan

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Kampen het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' vastgesteld. In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2. Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken gelegen, voor bouwwerken ten dienste van de bestemming. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Het plangebied is ook voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze aanduiding dient voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.



Uitsnede bestemmingsplan Sint Nicolaasdijk 2009, plangebied in oranje kader

Toets aan het geldend bestemmingsplan

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. De realisatie van de gewenste woningen is niet mogelijk binnen de huidige bestemming 'Bedrijf'. Het geldend bestemmingsplan bevat hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

1.3 Opbouw van het rapport

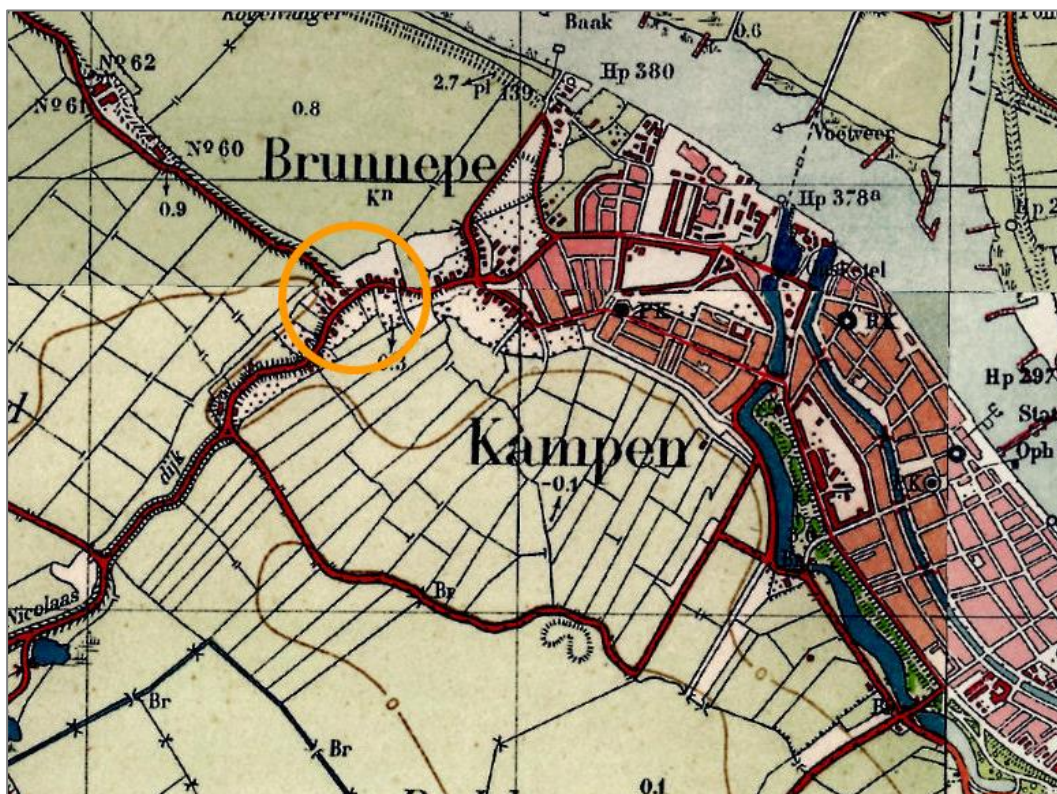
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het beleidskader. De onderzoekaspecten zoals archeologie, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 volgt de afweging van het plan



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Sint Nicolaasdijk 81 in Kampen. Op dit perceel was een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Door beëindiging van het bedrijf per 1 augustus 2020 is het gebruik van het perceel en de opstallen stil komen te liggen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

Het plangebied is gelegen aan de Sint Nicolaasdijk, een historisch waardevolle dijk. Het lint van de dijk met oorspronkelijk boerderijbebouwing is in de loop der tijd verdicht met een variatie van typen woningen. De woningen hebben van oorsprong allemaal diepe tuinen, die aflopen naar de voormalige lagergelegen weiden, de huidige Nijverheidsstraat en het bedrijventerrein.



Historische kaart Kampen (1950) met Sint Nicolaasdijk

2.1 Bestaande situatie

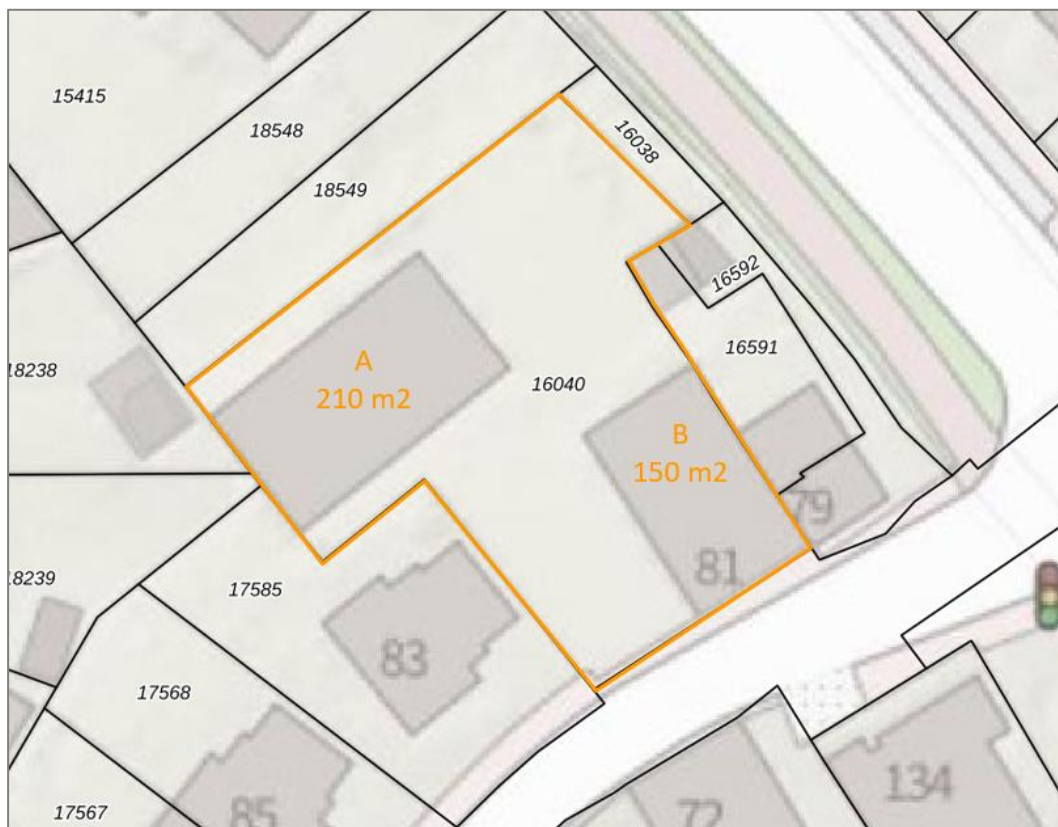
Het plangebied ligt in de hoek van de Sint Nicolaasdijk en de Haatlanderdijk en betreft het kadastraal perceel nummer 16040. Dit kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 980 m². In het plangebied staan een tweetal voormalige bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 360 m². Gebouw A is voorzien van een plat dak en heeft een bouwhoogte van circa 4 meter, gebouw B is voorzien van een kap en heeft een bouw-/goothoogte van circa 3 meter en 5 meter. Ontsluiting van het perceel vindt plaats op de Sint Nicolaasdijk.



Ruimtelijke onderbouw – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel Sint Nicolaasdijk 83. Op dit perceel staat een vrijstaande woning met goothoogte van drie meter en een bouwhoogte van 9 meter. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het perceel Sint Nicolaasdijk 79. Op dit perceel staat een kleine twee-onder-één-kap woning met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van zeven meter. Deze twee-onder-één-kap woning staat 'aangeplakt' tegen gebouw B in het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuin van het perceel Haatlanderdijk 4, hier staat geen bebouwing, maar voornamelijk hoog opgaande beplanting en diverse bomen. Het perceel wordt aan de noordzijde begrenst door de Sint Nicolaasdijk. Dit is een historisch waardevolle weg met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Aan de overzijde van het plangebied zijn de woonpercelen Beneluxweg 134 en Sint Nicolaasdijk 72 gelegen. Op deze percelen staan vrijstaande woningen die al deel uitmaakte van het historische lint in 1950. De boerderijwoning op nummer 72 dateert uit 1820 en de woning op nummer 134 dateert uit 1949. De twee woningen hebben een maximale bouwhoogte van circa 6 meter. Opvallend hierbij is dat de woonboerderij niet in de rooilijn staat van de overige bebouwing, maar grenst aan de Sint Nicolaasdijk.



Overzicht aanwezig bebouwing in het plangebied





Aanzicht plangebied van de Sint Nicolaasdijk (bron: google maps)



Aanzicht plangebied van de Beneluxweg (bron: google maps)



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om alle bebouwing op het perceel 16040 te slopen en hiervoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.



Toekomstige situatie plangebied (bron: TK Architectuur en Bouwmanagement)

De nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning voegt zicht in het bebouwingslint van de Sint Nicolaasdijk qua volume, materialisering en positionering. De twee-onder-één-kap woning wordt met de voorzijde georiënteerd op de Sint Nicolaasdijk, waarbij de nieuwbouw achter de rooilijn ligt t.o.v. de naastgelegen woningen op nummer 79 en nummer 83. De voorgevelrooilijn van de nieuwe twee-onder-één-kap woning ligt op ongeveer 7 meter uit de rand van de openbare ruimte. Er ontstaat hierdoor een iets diepere voortuin, deze variatie in de bebouwingslijn is kenmerkend voor de oude zeedijk.

De twee-onder-één-kap woning wordt op circa 2,9 meter uit de westelijke en oostelijke perceelgrens gesitueerd. Op het perceel komt een twee-onder-één-kap woning met een breedte van 14 meter en een diepte van 11 meter. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 meter en 8,5 meter. Voor wat betreft het bebouwingsvolume heeft de twee-onder-één-kap woning de verschijningsvorm van een enkelvoudig volume wat kenmerkend is voor de bebouwing aan de oude zeedijk. Aan de achtergevel wordt de twee-onder-één-kap woning uitgebouwd met een diepte van 8,5 meter en een breedte van 7 meter. De bouwhoogte van uitbouw bedraagt 2,8 meter.



Beeldkwaliteit

De bebouwing wordt in een landelijke moderne stijl vormgegeven met de kenmerken uit het gebied. Belangrijk is dat de bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouw) in één geheel wordt ontworpen. Dit geeft eenheid. De kleuren en materialen van de bebouwing komen overeen met die in de omgeving (aardetinten). De gevels zijn gebouwd in baksteen of andere steenachtige materialen en de daken zijn gedekt met dakpannen. De nieuwe bebouwing heeft stijlovereenkomsten met bebouwing in de omgeving.

Duurzaamheid

Het streven is om de nieuwe woning te realiseren met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de woningen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. De woning voldoet aan de laatst geldende eisen en wordt voorzien van warmtepomp, WTW installatie, HR++ beglazing en zonnepanelen.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting vindt plaats op de Sint Nicolaasdijk, parkeren vindt plaats op eigen erf voor minimaal 2 auto's naast de woning.

Geluidsscher姆

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 worden beheersmaatregelen getroffen in de vorm van een geluidsscher姆 om de geluidbelasting te reduceren. Dit scher姆 wordt aan de oostzijde van perceel gerealiseerd (zie bijlage 4 van dit rapport).



Voorgevel nieuwe twee-onder-één-kap woning (bron: TK Architectuur en Bouwmanagement)



Hoofdstuk 3 Beleidskader

De wetgeving in Nederland gaat ervanuit dat er bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. Een afwijking van dit beleid moet duidelijk gemotiveerd worden. Het project betreft een kleinschalige ontwikkeling, in dit hoofdstuk wordt dan ook alleen ingegaan op relevant provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en -verordening zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. In 2019 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd.

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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, milieu, water, verkeer en natuur.

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.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- Of – generieke beleidskeuzes
- Waar – ontwikkelingsperspectieven
- Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing aan de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de provinciale verordening van belang.

In dit geval is sprake van een herontwikkeling binnen 'bestaand bebouwd gebied'. De herontwikkeling betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor de realisatie van twee wooneenheden. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2.2 'Woonvisie Kampen' van dit voorliggend rapport is geconcludeerd dat de woningen voorzien in de actuele woningbehoefte en dat deze woningen passen binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Het plangebied behoort volgens de omgevingsverordening tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Het ontwikkelperspectief richt zich op herstructurering en transformatie. De herontwikkeling van een voormalig bedrijf naar twee woningen past binnen het ontwikkelingsperspectief van het provinciaal beleid.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Natuurlijke laag

- In de Natuurlijke laag behoort het plangebied tot de 'Oeverwallen'. Dit plan voorziet slechts in een perceel gebonden ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben op deze oeverwallen. Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Kampen. Hierdoor is het op deze plek niet mogelijk om de



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

natuurlijke variatie: bos op hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal te herstellen.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

3. Stedelijke laag

- Het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als woonwijk van 1955 - nu. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. Het plan past binnen deze ambitie, omdat de bouw van deze woningen goed aansluit bij het bebouwingskarakter en de tijdsgeest waarin de wijk werd gerealiseerd.

4. Laag van beleving

- In de Laag van beleving behoort het gebied tot het 'Ijssellinie inundatieveld'. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

3.1.2 Conclusie

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening



3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Kampen 2030

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 gemeentelijke structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente Kampen. Doel is om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen stad, landschap, water en gemeenschap zorgvuldig af te wegen en de neuzen in dezelfde richting te krijgen. De structuurvisie is niet sectoraal, maar een integraal document. Het document beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen, de kleine kernen en de stad en kijkt daarbij tevens vooruit naar 2030. De integrale structuurvisie biedt een kader, waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De visie is niet primair gericht op uitbreiding, maar net zo goed op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten. In de structuurvisie wordt een beeld geschetst van zowel de samenleving als de ruimtelijke omgeving van Kampen. Er wordt gestuurd op ruimtelijke structuren; waar gebeurt wat, op welke manier, op welk moment en waarom.

Op basis van de verschillende prognoses is de verwachting dat Kampen tot 2030 zal groeien van 49.000 inwoners tot 57.000/60.000 inwoners in 2030. Centrale opgave is het ontwikkelen van ontwikkelingsmogelijkheden voor ongeveer 2.100 nieuwe woningen tot 2030 in Kampen.

De structuurvisie Kampen 2030 speelt in op inbreiding in bestaand gebied, waardoor het landschap rondom Kampen opgehouden 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.

Toetsing aan de Structuurvisie Kampen 2030

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Kampen. De beoogde sloop van een voormalig vleesverwerkingsbedrijf en nieuwbouw van twee woningen past in de behoefte van inbreiding in Kampen. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de structuurvisie.

3.2.2 Woonvisie Kampen

In 2016 is de Woonvisie Kampen 2016 -2021 vastgesteld. Dit vormt in de komende jaren de basis voor het woonbeleid. Een 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 streven we er naar dat 20 procent 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.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Beleidsnotitie De woningmarkt van Kampen in balans, update 2019

De gemeente Kampen heeft in januari 2016 de regionale woonafspraken ondertekend. Deze afspraken zijn gesloten met de provincie en de gemeentes in West Overijssel. Eén van de doelen van de woonafspraken is dat het woningbouw aanbod in verhouding is met de vraag naar nieuwe woningen. De gemeente heeft geïnventariseerd waar binnen de gemeente het nog mogelijk is om nieuwe woningbouw te laten plaatsvinden. Uit deze inventarisatie blijkt dat er meer nieuwe woningen gebouwd kunnen worden dan dat er voor de komende tien jaar nodig zijn. Daarom heeft de raad besloten om een deel van deze niet benutte bouw mogelijkheden uit de bestemmingsplannen te halen. Om dit mogelijk te maken zal er zowel op gemeentegrond als op grond van particulieren, bedrijven of ontwikkelaars plancapaciteit afgewaardeerd moeten worden. Hiervoor is op 31 maart 2016 de beleidsnotitie 'De woningmarkt van Kampen in balans' vastgesteld. In deze notitie wordt uitgelegd waar en op welke wijze de gemeente deze afwaardering gaat uitvoeren. Een van de vervolgstappen van deze beleidsnotitie is het paraplubestemmingsplan 'Deprogrammeren Woningbouw' dat is vastgesteld op 7 juli 2016.

In de voornoemde beleidsnota 'De woningmarkt van Kampen in balans' is vastgelegd dat de raad jaarlijks een update krijgt. In 2016 is enerzijds plancapaciteit gedeprogrammeerd, anderzijds zijn veel plannen gerealiseerd. Daarnaast is voor 2019 en verder de Regionale Woonprogrammering West Overijssel vastgesteld waar in regionaal verband de woonbehoefte voor Kampen is vastgelegd. De nota Woningmarkt Kampen in Balans, update 2019 geeft inzicht in de woningvraag voor de periode 2019 tot en met 2027, de huidige plancapaciteit en de ruimte voor nieuwe woningbouwplannen.

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	
Plancapaciteit wijziging/uitwerking	146 woningen	
Totale capaciteit	1.231 woningen	

Toetsing aan de Woonvisie Kampen

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het voorgestelde plan is in overeenstemming met de woonvisie en de beleidsnotitie 'De woningmarkt van Kampen in balans'. Onderliggend plan geeft invulling aan een behoefte aan stedelijk wonen op een locatie van vrijkomend vastgoed. Er is ruimte in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor de realisatie van een twee-onder-één-kap woning.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

3.2.3 Groenstructuurvisie

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 - 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.

Toetsing aan de Groenstructuurvisie Kampen

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het verhard oppervlak zal afnemen, het groen zal toenemen. Een groot deel van het perceel wordt ingericht als tuin. Dit heeft een positief effect op de omgeving. Op onderstaande kaart is te zien dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur of buurtgroenstructuur. Het initiatief is niet in strijd met de Groenstructuurvisie, het initiatief levert een positieve bijdrage aan de vergroening van de omgeving.



Uitsnede groenstructuurvisie Kampen



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

3.2.4 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 winkelveorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- veiligheid zijn: ruimte reserveren voor veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Toetsing aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het betreft een herbestemming van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie, dit heeft geen significante invloed op de verkeersafwikkeling van de wijk en voor Kampen in zijn algemeenheid. Daar waar de verkeersbewegingen in de bedrijfsbestemming op piekmomenten aanwezig was is dat nu gelijkmatiger over de dag verdeeld. Geconcludeerd kan worden dat de veiligheid en leefbaarheid in de buurt niet onder druk komen te staan op basis van onderliggend plan (zie ook paragraaf 4.10 van dit rapport).

3.2.5 Welstandsnota (2017)

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning/ omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. In de wet is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning/ omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen te worden getoetst aan welstandseisen.

De gemeente heeft op 30 maart 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. 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. Deze Welstandsnota is daarvoor geschreven.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

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. Het plangebied maakt onderdeel uit van welstandsniveau 3, deelgebied 'Woonwijken - Linten'. Over het plangebied wordt het volgende aangegeven:

De geïncorporeerde linten zijn duidelijk herkenbare structuren binnen de later ontwikkelde woonwijken. Kenmerkend is de informele setting, met verspringende rooilijnen en kleinschalige, voornamelijk (half) vrijstaande, heterogene bebouwing uit diverse periodes. De bebouwing is traditioneel, een of tweelaags met vooral schilddaken en (gewolfde) zadeldaken in wisselende richting. Materiaal en detaillering is afwisselend, meest toegepast zijn diverse tinten rode baksteen en oranje en gesmoorde pannen, maar tussen de bebouwing staan ook wit gestucte boerderijen met rieten kappen.

Toetsing aan de Welstandsnota

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. De nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning voegt zicht in het bebouwingslint van de Sint Nicolaasdijk qua volume, materialisering en positionering. De twee-onder-één-kap woning wordt met de voorzijde georiënteerd op de Sint Nicolaasdijk, waarbij de nieuwbouw achter de rooilijn ligt t.o.v. de naastgelegen woningen op nummer 2 en nummer 83. De voorgevelrooilijn van de nieuwe twee-onder-één-kap woning ligt op ongeveer 7 meter uit de rand van de openbare ruimte. Er ontstaat hierdoor een iets diepere voortuin, de variatie in de bebouwingslijn is kenmerkend voor de oude zeedijk. De nieuwe bebouwing wordt in een landelijke moderne stijl vormgegeven met de kenmerken uit het gebied. De kleuren en materialen van de bebouwing komen overeen met die in de omgeving (aardetinten). De nieuwe bebouwing heeft stijlovereenkomsten met bebouwing in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de welstandsnota (zie ook paragraaf 2.2 van deze onderbouwing).

3.2.6 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie, Woonvisie, Groenstructuurvisie, Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan en de Welstandsnota.



Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De zorg voor ons erfgoed is erop gericht zoveel mogelijk in de bodem te bewaren voor het nageslacht: behoud 'in situ'. Wie iets met de bodem wil, een "verstoorder", is verplicht de schade aan het erfgoed zoveel mogelijk te beperken. Dit streven naar behoud komt voort uit het Verdrag van Malta dat met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in 2007 in onze wetgeving geïmplementeerd is. Het is tevens een kernpunt van de herziene Monumentenwet 1988.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast als uitwerking van het in 2009 door het rijk ingezette beleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Voor de ruimtelijke ordening betekent dit een omschakeling van een objectgerichte naar omgevingsgerichte benadering. Door deze modernisering moet bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing meer rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.



Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

Ten behoeve van de archeologische monumentenzorg bij ruimtelijke planvorming is door de gemeente Kampen een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld, om zodoende de archeologische waarden te beschermen. De archeologische waarden- en verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Kampen duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. Deze kaart moet worden geraadpleegd voordat de bodemingrepen plaatsvinden. De verwachtingswaarde bepaalt of er een nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden alvorens een ruimtelijke ingreep plaatsvindt.



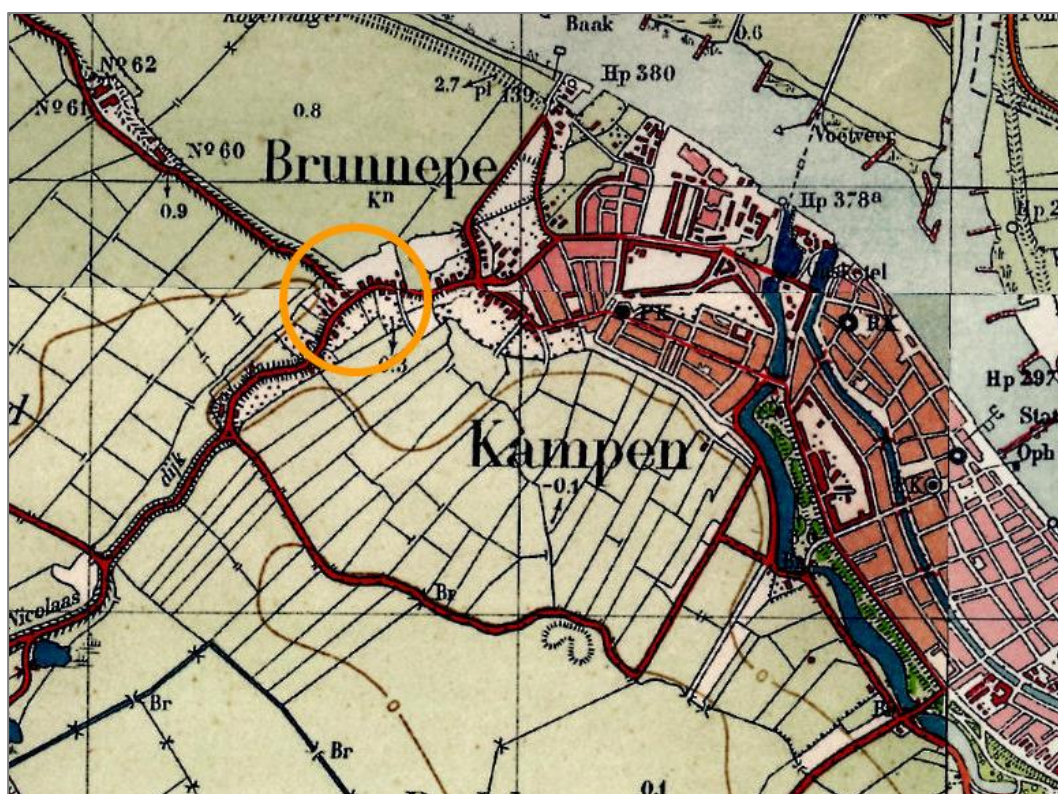
Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart

Het plangebied ligt aan de Sint Nicolaasdijk, voor deze zone geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente hanteert als beleid dat gebieden met archeologische waarden en middelmattige- en hoge verwachtingswaarden in het bestemmingsplan een dubbelbestemming krijgen, waarbij ingrepen worden gekoppeld aan een vergunningenstelsel. Wanneer het te ontgraven terreindeel meer dan 2.500 m² omvat, is in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde een onderzoek verplicht. De te graven bouwput in het plangebied zal geen grotere oppervlakte hebben dan 2.500 m², archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Het plangebied is gelegen aan de Sint Nicolaasdijk, een historisch waardevolle dijk. Het lint van de dijk met oorspronkelijk boerderijbebouwing is in de loop der tijd verdicht met een variatie van typen woningen. De woningen hebben van oorsprong allemaal diepe tuinen, die aflopen naar de voormalige lagergelegen weiden, de huidige Nijverheidsstraat en het bedrijventerrein. Een deel van de Sint Nicolaasdijk is nog steeds herkenbaar in het landschap. Voor een deel is de loop van de dijk ongewijzigd gebleven en ligt de dijk een stuk hoger dan het omringende landschap. De structuur is nog steeds herkenbaar door het onregelmatige verloop en de kleinschalige niet aaneengesloten bebouwing. Er staan nog een aantal oude panden, zoals de boerderijwoning aan de Sint Nicolaasdijk 72 (bouwjaar 1820).



In het plangebied zijn geen beschermde rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. De sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwe bebouwing levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit heeft een positieve invloed op het cultuurhistorisch lint, zo ook op de karakteristieke boerderijwoning aan de Sint Nicolaasdijk 72. De nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning is qua massa, vorm, kleur en materiaalgebruik in samenhang met de omgeving. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

Voorgesteld plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

4.2 Ecologie

Wettelijk kader

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden,

dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Voor de gewenste planontwikkeling is een quickscan natuur uitgevoerd (zie bijlage 1 van deze onderbouwing).

Soortbescherming

Op de onderzoekslocatie zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde broedvogels. In de toekomstige situatie wordt de klimop aan de noordzijde van de voormalige opslagplaats verwijderd tijdens de sloop. In deze beplanting zijn foeragerende broedvogels waargenomen tijdens het veldbezoek. Binnen de Wet natuurbescherming (vogelrichtlijnen) zijn alle vogelnesten tijdens de broedperiode beschermd en deze mogen niet verstoord of verwijderd worden. Bij de algemene broedvogels kan een overtreding op de Wet natuurbescherming voorkomen door buiten het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren (Broedseizoen: maart tot augustus).



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient de vegetatie verwijderd te worden nadat een ecologisch deskundige een broedvogelcheck uit heeft gevoerd.

De aanwezige panden zijn niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tevens zijn er tijdens het veldbezoek geen sporen gevonden van vleermuizen. Om deze reden is het onwaarschijnlijk dat vleermuizen gebruikmaken van deze panden als verblijfplaats. De omgeving is gezien de omvang niet geschikt als essentieel foerageergebied. De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van lange lijnvormige structuren die kunnen dienen als verbindingszone.

Er zijn geen beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen in of rondom de onderzoekslocatie. Ook zijn er geen sporen gevonden van grondgebonden zoogdieren.

Voor de overige soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied de Rijntakken en bevindt zich op circa 0,75 km afstand hemelsbreed ten noordoosten van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is niet aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Als er sprake zou zijn van een effect dan is dit een extern effect. Dit kan geluid- en/of lichtverstoring zijn. Daarnaast is stikstofdepositie een extern effect dat zich wijder kan verspreiden. Gezien de voorgenomen werkzaamheden en de afstand is het niet aannemelijk dat dit een negatief effect zal geven op het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied de Rijntakken. Vervolgonderzoeken in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming zijn niet noodzakelijk.

De onderzoekslocatie is nabij de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (circa 0,75 km) gelegen. Omdat de onderzoekslocatie niet nabij de grenzen van het NNN is gelegen, zullen de werkzaamheden geen negatief effect op de kenmerken en waarden van het NNN hebben. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Rondom en ter plekke van de onderzoekslocatie worden geen bomen gekapt. Om deze reden zijn er geen vervolgmaatregelen van toepassing in het kader van de houdopstandenparagrafen uit de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect ecologie, nader ecologisch onderzoek is daarom ook niet nodig.



4.3 Bodem

Wettelijk kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Voor de gewenste planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 van deze onderbouwing).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater.

In de onderzochte deel- en mengmonsters zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aan onderzochte componenten aangetoond. In het grondwater van peilbuis 01 (filter: 2,5 – 4,0 m –mv.) zijn overschrijdingen van de streefwaarde aan barium aangetoond. De overige onderzochte componenten zijn niet verhoogd aangetoond. Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde/streefwaarde in de grond en in het grondwater zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond in zowel de grond als de puinlaag. De aangetoonde gehalten PFOA en PFOS-ketens blijven binnen de toepassingsnorm.

Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, nader bodemonderzoek is daarom ook niet nodig.



4.4 Water

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De belangrijkste beleidsdocumenten waarin de waterhuishoudkundige doelstellingen zijn beschreven zijn 4e Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn Grote Rivieren en de Nota Ruimte. Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

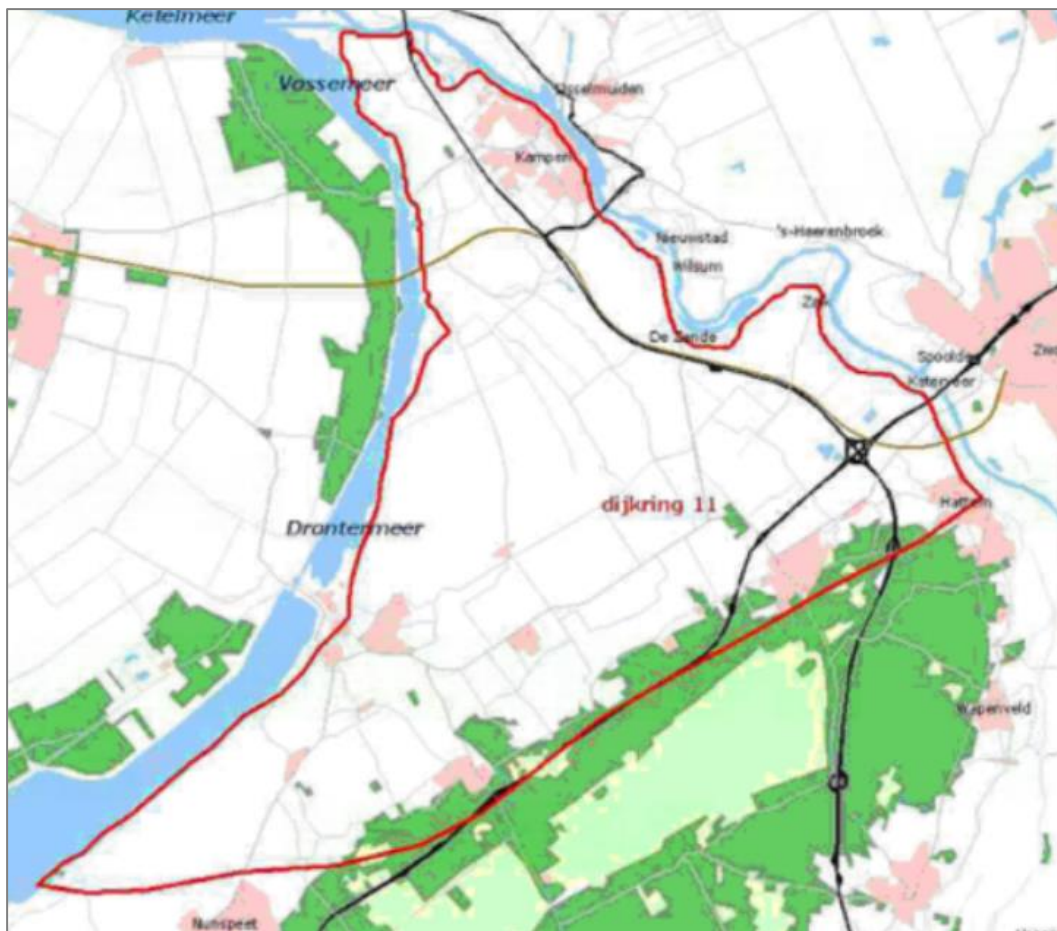
Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. De bestaande bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van 360 m², de bestaande erfverharding heeft een oppervlakte van circa 450 m². In de nieuwe situatie zal de bebouwing (2 woningen met bijgebouw) een gezamenlijke oppervlakte hebben van 275 m². De erfverharding zal bestaan uit de in- en uitrit en een terras voor beide woningen. Dit zal aanzienlijk minder erfverharding zijn dan in de bestaande situatie. Het totale verhardingsoppervlak zal afnemen. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding. De woning wordt aangesloten op de riolering, het hemelwater wordt niet op de riolering geloosd maar ter plaatse geïnfiltreerd. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte minimaal 80 centimeter aangehouden. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Om wateroverlast binnen de woningen te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil (as van de weg) aangehouden. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. De waterveiligheid in het gebied rondom Kampen wordt bepaald door een complex samenspel van factoren. Naast de afvoer van de rivier IJssel is de grootste dreiging voor Kampen de opstuwing vanaf het IJsselmeer bij noordwester storm.





Ligging Dijkkringgebied 11 (bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Dijkkringgebied 11 ligt in de provincies Gelderland en Overijssel. Aan de noord- en oostzijde ligt de IJssel en aan de westzijde het Vossemeer. Voor de keringen van dijkkring 11 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/2.000 per jaar. Dat betekent dat de keringen bestand moeten zijn op zowel maatgevend hoogwater door opstuwing door storm op het IJsselmeer dat 1/2.000 per jaar kan optreden, als maatgevend hoogwater op de IJssel dat 1/2.000 per jaar kan optreden. In het overgangsgebied tussen “meergedomineerd” en “riviergedomineerd” zijn de combinaties van hoogwater door opstuwing van het IJsselmeer en hoogwater door hoge rivierafvoer van belang. De keringen van dijkkring 11 hebben weinig overhoogte en oversterkte ten opzichte van dit veiligheidsniveau.

De overstromingsdreiging in dijkkring 11 ontstaat door storm op het IJsselmeer of door hoogwater op de IJssel. De maatgevende omstandigheden langs de benedenloop van de IJssel worden vanaf de IJsselmonding tot net stroomopwaarts van Kampen vrijwel volledig bepaald door een hoge IJsselmeerwaterstand. De maatgevende omstandigheden langs de IJssel worden vanaf een aantal kilometers bovenstrooms van Kampen vrijwel volledig door de rivierafvoer bepaald. Tussen beide gebieden ligt een overgangsgebied, waar maatgevende omstandigheden kunnen ontstaan ten gevolge van een hoge IJsselmeerwaterstand in combinatie met een hoge rivierafvoer.



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Evacuatie

Om het aantal slachtoffers te beperken kan de dijkkring preventief worden geëvacueerd. Dit betekent dat de overstromingsdreiging voortijdig moet worden onderkend en dat besloten moet worden tot evacuatie. Algemeen wordt aangehouden dat dit proces twee dagen in beslag neemt (Kolen, 2009). De duur van de uitvoering is afhankelijk van de gekozen strategie. Literatuuronderzoek (Kolen, 2009) geeft aan dat 10 tot 20% van de bevolking geen gehoor geeft aan de oproep tot evacueren, deze blijven om voor hen moverende redenen, achter in het gebied. Dit betekent dat met preventief evacueren het aantal slachtoffers met 80 tot 90% reduceert.

In geval van een hoogwater op de rivier kan worden aangenomen dat er voldoende tijd is om de dreiging te onderkennen en te besluiten (vergelijk de Betuwe in 1995). Voor dijkkring 11 geldt dat niet in alle gevallen het mogelijk zal zijn om tijdig te besluiten tot evacueren. Bij storm of het plotseling falen van de waterkeringen zal er onvoldoende tijd zijn voor besluitvorming en uitvoering. Het verplaatsen van mensen naar buiten de dijkkring in reactie op het ontstaan van een bres is vrijwel onhaalbaar gezien de snelheid waarmee de overstroming zich door het gebied verplaatst. Na een doorbraak is het daarom verstandiger om te vluchten naar een hogere plek (de zolder). In geval van een doorbraak door storm op het IJsselmeer is het, door de storm zelf, onmogelijk om mensen te verplaatsen of zelfs hulp te bieden in het gebied. Tenslotte zijn mensen slecht voorbereid op een mogelijke overstroming omdat deze gebeurtenissen zich vrijwel nooit voordoen (veiligheidsnorm is gemiddeld eens in de 2000 jaar). Als een dijkdoorbraak plaatsvindt zijn evacuatiemogelijkheden naar elders nagenoeg onmogelijk. Wel is dan nog evacuatie naar bovenverdiepingen mogelijk.

De locatie ligt binnen een 'beschermde' gebied. Binnen het gebouw kunnen mensen naar de verdieping gaan.

Watertoetsproces

Op 18 december is de digitale watertoets uitgevoerd, de samenvatting en het toetsresultaat van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 3 van deze onderbouwing. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.



4.5 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Industrie

Voor een zoneringsplichtig industrieterrein wordt de geluidszone voor ieder afzonderlijk industrieterrein vastgesteld. Deze geluidszone wordt vastgesteld door middel van zonebesluit en vastgelegd op een zonekaart of door middel van een bestemmingsplan, waarbij de zone wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Niet ieder industrieterrein is zoneplichtig. Zoneringsplichtig zijn alleen dié industrieterreinen waarop bepaalde soorten bedrijven die veel lawaai veroorzaken aanwezig zijn of zich kunnen vestigen. Deze categorieën zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer. Buiten de zone mag de geluidbelasting ten gevolge van alle bedrijvigheid samen niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen gelegen in de geluidzone zijn, conform artikel 59 Wgh, hogere waarden toelaatbaar tot ten hoogste 55 dB(A).

Wegverkeerslawaai: Geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In binnen stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buiten stedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De



voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt conform artikel 83, lid 1 (Wgh) voor woningen gelegen binnen de zone van een weg met een buitenstedelijke ligging 53 dB. Voor woningen die liggen in de zone van een weg met binnenstedelijke ligging, bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB (artikel 83, lid 1 Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. In de omgeving van het plangebied zijn een drietal wegen gesitueerd. De Beneluxweg/Haatlanderdijk en de Ambachtsstraat zijn binnenstedelijk gelegen en hebben 1 of 2 rijstroken. De wegen hebben derhalve een zone van 200 meter. De Sint Nicolaasdijk heeft een toegestane rijsnelheid van 30 km/u en daarmee geen zone. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Beneluxweg/Haatlanderdijk en de Ambachtsstraat. De planlocatie is ook gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Haatlandhaven. Akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

In oktober 2020 is er een akoestisch onderzoek (zie bijlage 4 bij deze onderbouwing) uitgevoerd t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Sint Nicolaasdijk 81. In het onderzoek is, in het kader van de Wet geluidhinder, de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en industrielawaai bepaald. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- De geluidbelasting vanwege de Ambachtsstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Geluid van deze weg is niet beperkend voor de ontwikkeling;
- De geluidbelasting vanwege de Beneluxweg/Haatlanderdijk bedraagt, inclusief het plaatsen van een geluidscherm, ten hoogste 56 en 50 dB voor respectievelijk de rechter en linker woning. De voorkeursgrenswaarde wordt bij beide woningen wordt overschreden maar er wordt voldaan aan de maximale grenswaarde;
- In het kader van goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de Sint Nicolaasdijk, een 30 km/u weg, beoordeeld. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB (incl. aftrek ex artikel 110g Wgh). Er is een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde;
- De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Haatlandhaven bedraagt ten hoogste 51 en 52 dB(A) op de gevels van respectievelijk de rechter en linker woning;
- De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 en 57 dB (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van respectievelijk de rechter en linker woning. Voor het bouwdeel van de omgevingsvergunning is, conform het Bouwbesluit, nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig.



Voor de realisatie van de dubbele woning aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen worden hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai verzocht. De gemeente Kampen kan hier medewerking aan verlenen omdat er onder andere sprake is van vervangende nieuwbouw en dat de woningen, met het geluidscherm, geluidluwe gevels hebben.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig. Wel dient er een hogere waardenprocedure te worden doorlopen. Deze procedure kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningprocedure worden gevoerd.



4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

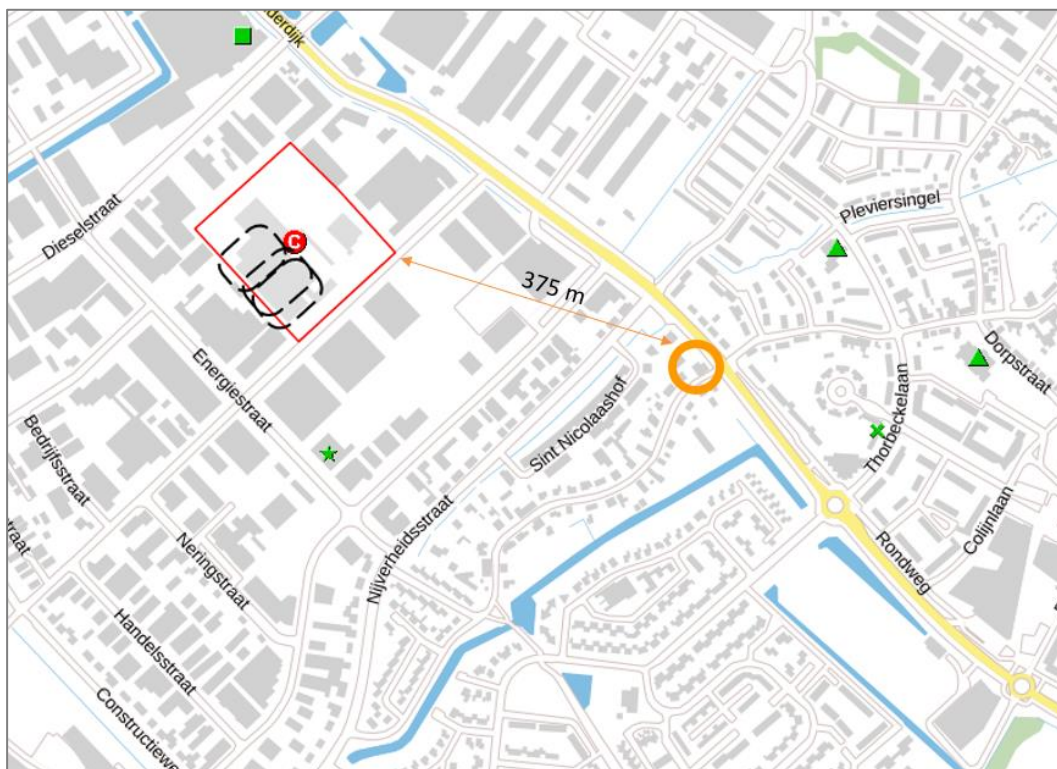
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.



Onderzoek Plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies en er is geen sprake van de toevoeging van een kwetsbaar object. De risicokaart geeft aan dat er in de nabije omgeving geen gevaarlijke functies voorkomen. De dichtst bijzijnde gevaarlijke functie ligt op circa 375 meter van het plangebied, het betreft een lakfabriek gevestigd aan de Gildestraat 9. Het plangebied valt daarmee buiten de contour van het plaatsgebonden risico (20 meter) en het groepsrisico (320 meter) en wordt daarmee dan ook verantwoord geacht. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden. In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.



4.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

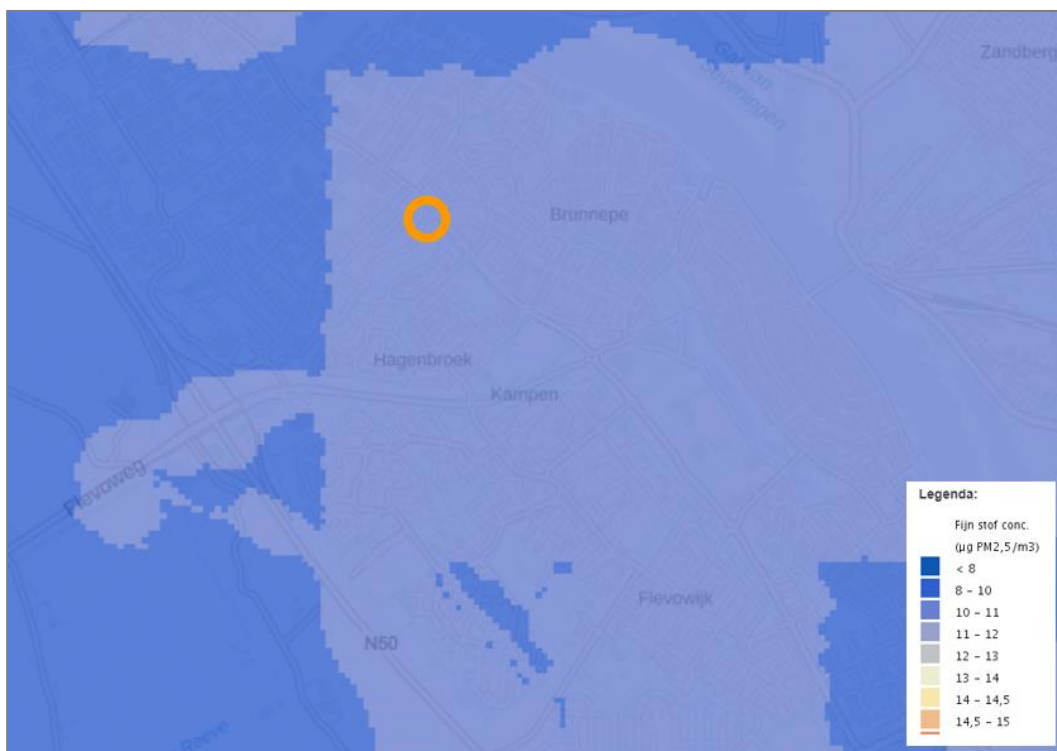
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek Plangebied

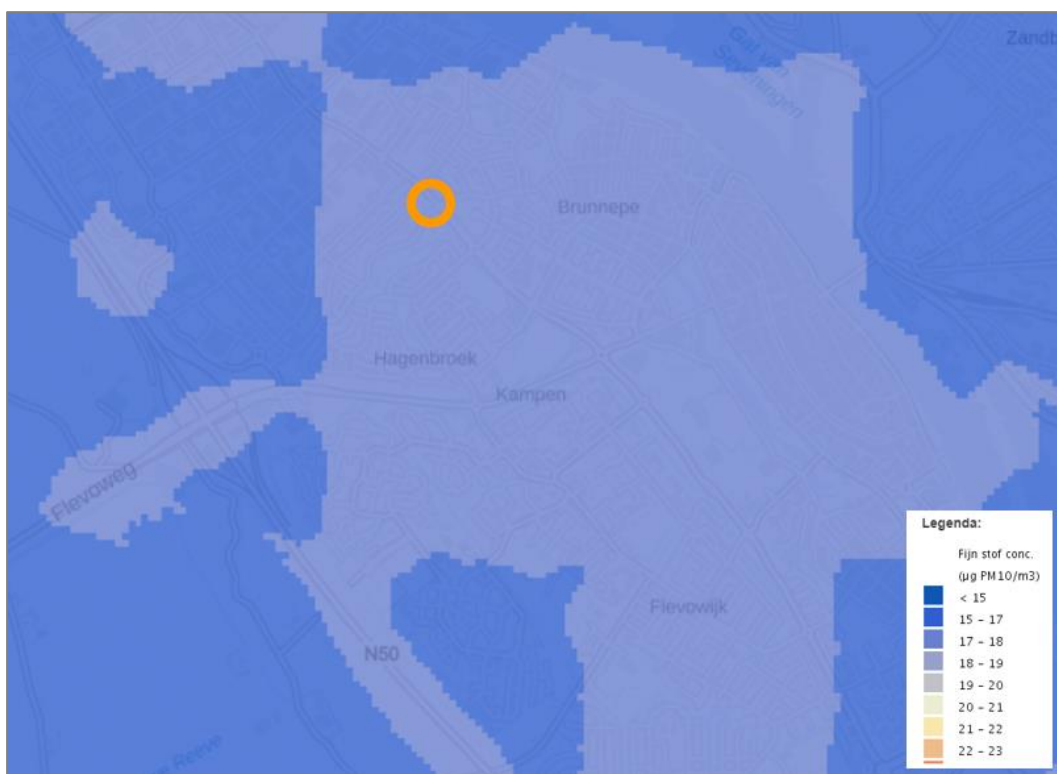
Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het initiatief zal geen extra verkeersbewegingen genereren. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De bijdrage van het extra verkeer is bij het voorliggend plan in niet betekende mate. De nieuw te bouwen woning wordt energieneutraal gerealiseerd en er wordt geen gas gebruikt. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.





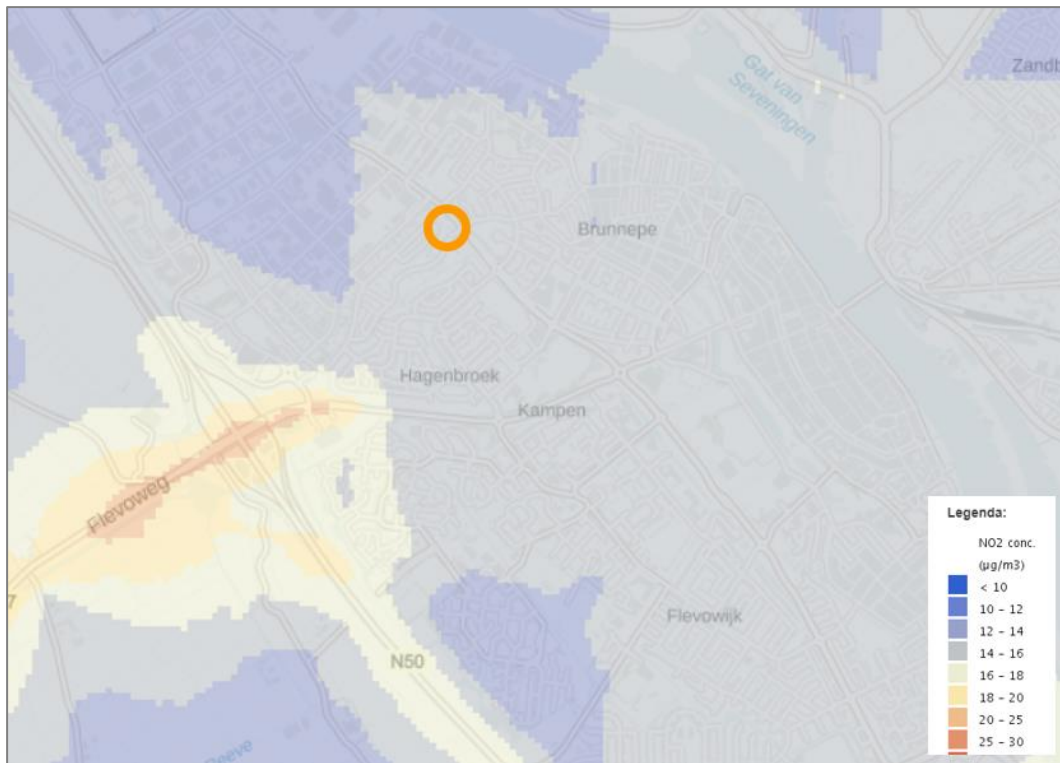
Achtergrondconcentratie PM2,5 in 2018 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM10 in 2018 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021



Achtergrondconcentratie Stikstofdioxide in 2018 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. De cijfers zijn van 2018.

	Achtergrondconcentratie 2018	Grenswaarde
Fijnstof PM 2,5	10-11 ug/m3	25 ug/m3
Fijnstof PM 10	18-19 ug/m3	40 ug/m3
Stikstofdioxide	14-16 ug/m3	25 ug/m3

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig



4.8 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe. In het geldend bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' hebben de gronden in het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2, bedrijven in de categorie hebben een maximale hindercontour van 30 meter. In de nieuwe situatie verdwijnt deze hindercontour en vindt er een verbetering plaats in het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.



4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofd transportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek plangebied

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect kabels en leidingen, nader onderzoek op het gebied van kabels en leidingen is daarom ook niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is. Om de effecten van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (december 2018)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de parkeernorm wordt de gemeentelijke Nota Parkeren gehanteerd.

Onderzoek plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

Verkeer

Ontsluiting van het plangebied vindt zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie plaats op de Sint Nicolaasdijk. Een vleesverwerkingsbedrijf heeft 7,1 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo (bedrijf arbeidsintensief, rest bebouwde kom, matig stedelijk). Het vleesverwerkingsbedrijf op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 heeft een oppervlakte van 360 m². In totaal zijn er in de bestaande situatie 25,5 verkeersbewegingen per etmaal in het plangebied. Een twee-onder-één-kap woning heeft 7,3 verkeersbewegingen per etmaal per woning (rest bebouwde kom, matig stedelijk). In de nieuwe situatie zijn dit 14,6 verkeersbewegingen per etmaal in het plangebied. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Problemen op de Sint Nicolaasdijk worden niet verwacht.



Parkeren

De gemeenteraad van Kampen heeft op 28 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen' vastgesteld. In deze nota wordt uitgegaan van de parkeernormen volgens kencijfers van het CROW (publicatie 317) voor een matig stedelijk gebied. Volgens de publicatie geldt dat er 2,1 parkeerplaatsen op het erf aanwezig moeten zijn als er sprake is van een twee-onder-één-kap woning in de rest van de bebouwde kom. In het voorliggend plan is er ruimte voor meer dan 2 parkeerplekken per woning op eigen terrein.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren, nader onderzoek op het gebied van verkeer en parkeren is daarom ook niet nodig.



4.11 Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Onderzoek Plangebied

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren.

Dit initiatief voorziet in de planologische kaders voor een nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woning en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit initiatief geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect milieu, nader onderzoek op het gebied van milieu is daarom ook niet nodig.



Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. De kosten voor van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van een anterieure overeenkomst worden verrekend met de initiatiefnemer.



Hoofdstuk 6 Ruimtelijke afweging

Op het perceel Sint Nicolaasdijk 81 was voorheen een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Per 1 augustus 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing op het perceel af te breken en daarvoor in plaats een twee-onder-één-kap woning met bijgebouwen te realiseren. Dit is een positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke omgevingskwaliteit. Het ontwerp van de twee-onder-één-kap woning sluit qua volume, positionering en architectuur aan bij de omgeving.

Het streven is om de nieuwe twee-onder-één-kap woning te realiseren met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de woningen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. De woning voldoet aan de laatst geldende eisen en wordt voorzien van warmtepomp, WTW installatie, HR++ beglazing en zonnepanelen.

Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldend bestemmingsplan. De gewenste twee-onder-één-kap woning wordt gerealiseerd binnen de bestemming bedrijf. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid van de verschillende overheden. De ontwikkeling sluit aan bij het opgestelde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Kampen.

In het voorgaande hoofdstuk zijn de onderzoeksaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (ecologie, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie en milieuzonering).

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn. De kosten voor van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan mogelijk is binnen het toekomstige beleid en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoering.



Colofon

Projectgegevens

Project Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen

Projectnummer 0166-01

Kenmerk 0166/RH/20210115

Datum 15 januari 2021

Status Definitief

Gegevens opdrachtgever

Dhr. R.W. Bulthuis
Sint Nicolaasdijk 83
8264 AE Kampen

Contactpersoon

Dhr. R.W. Bulthuis

Opdrachtnemer

Huisman | Ruimte & Visualisatie
Putterweg 32
3886 PC Garderen
T 06 52 35 18 71
M info@huismanruimte.nl
I www.huismanruimte.nl

Contactpersoon

Dhr. R. Huisman



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Bijlage 1 Quickscan Natuur soorten en gebieden



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Bijlage 2 Bodemonderzoek



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Bijlage 3 Watertoets



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek



Ruimtelijke onderbouw – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021



Ruimtelijke onderbouwing – Realisatie twee-onder-één-kap woning
aan de Sint Nicolaasdijk 81 te Kampen, 15 januari 2021