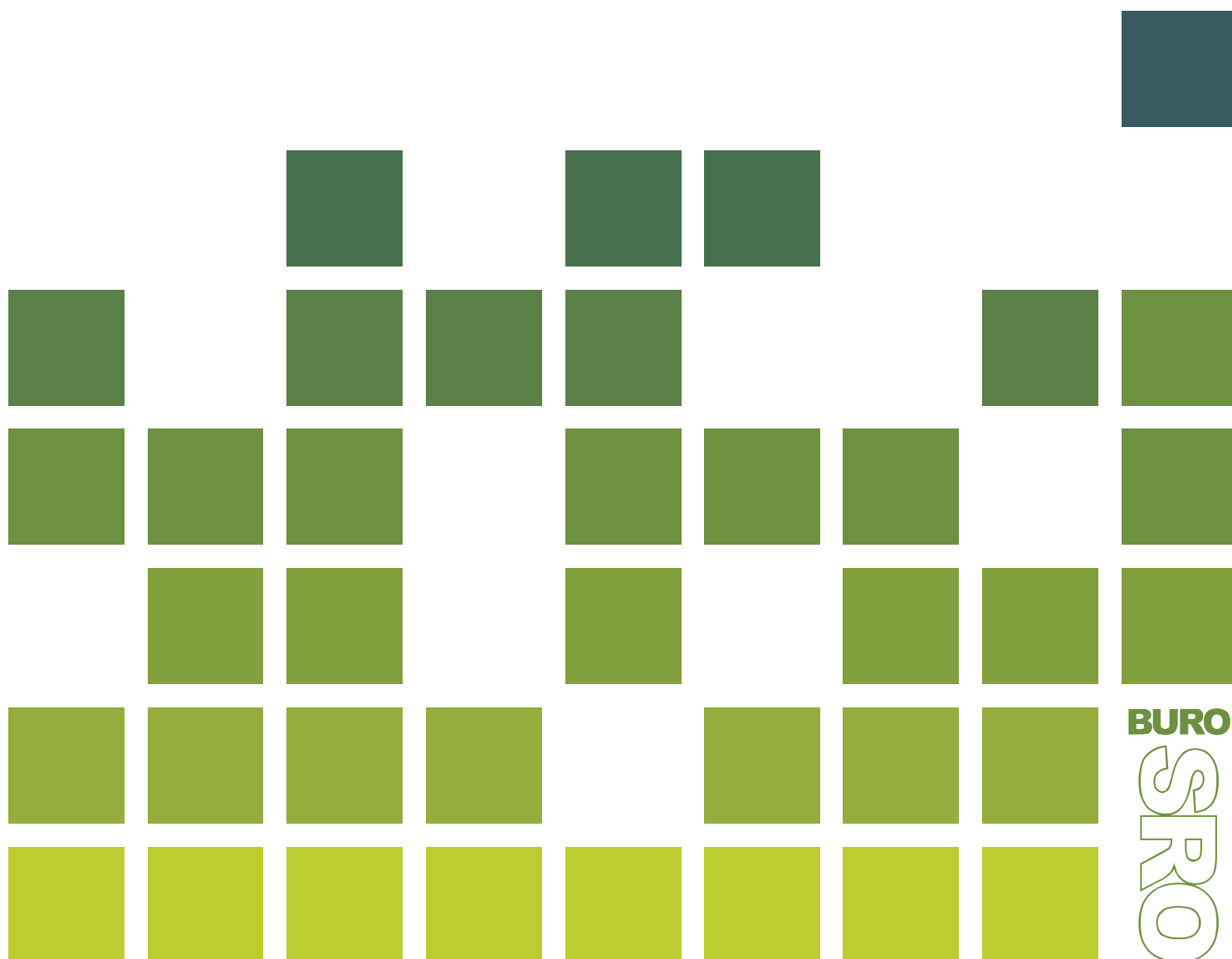


Ruimtelijke onderbouwing

Greenterweg 23-25

Gemeente Kampen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Greenterweg 23-25
Identificatienummer:	NL.IMRO.0166.00991305-OW01
Status:	Ontwerp
Datum:	Oktober 2021
Projectnummer Buro SRO:	89.85.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	De Ambacht Ontwikkeling B.V.
Betrokken gemeente:	Kampen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	–
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid en Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	11
4.1	Milieu	11
4.2	Water	16
4.3	Ecologie	21
4.4	Verkeer	23
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6	Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 5	Procedure	26
5.1	Inspraak en overleg	26
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	26
Bijlagen		27
Bijlage 1	Bodemonderzoek	29
Bijlage 2	Resultaat Watertoets	31
Bijlage 3	Voortoets stikstofdepositie	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

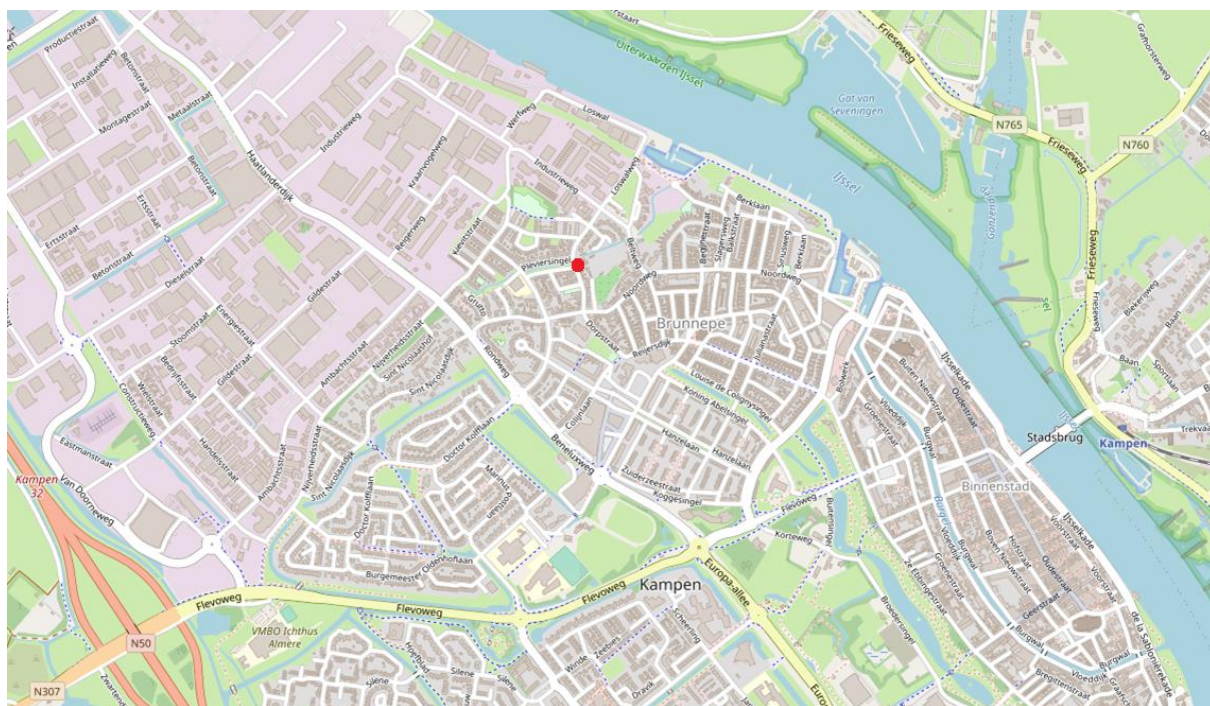
1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer wil aan de Greenterweg 23-25 in Kampen twee nieuwe woningen bouwen. De woningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. Deze ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Kievitstraat en Brunneper bongerds', vastgesteld op 31 januari 2019. De locatie heeft de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. Binnen deze bestemming is vastgelegd dat er geen woningen in het gebied gebouwd mogen worden tot het college van burgemeester en wethouders de bouw mogelijkheden in dit gebied verder heeft uitgewerkt

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken en medewerking verlenen aan dit project. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Greenterweg in Kampen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied, plangebied ter plaatse van de rode stip (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

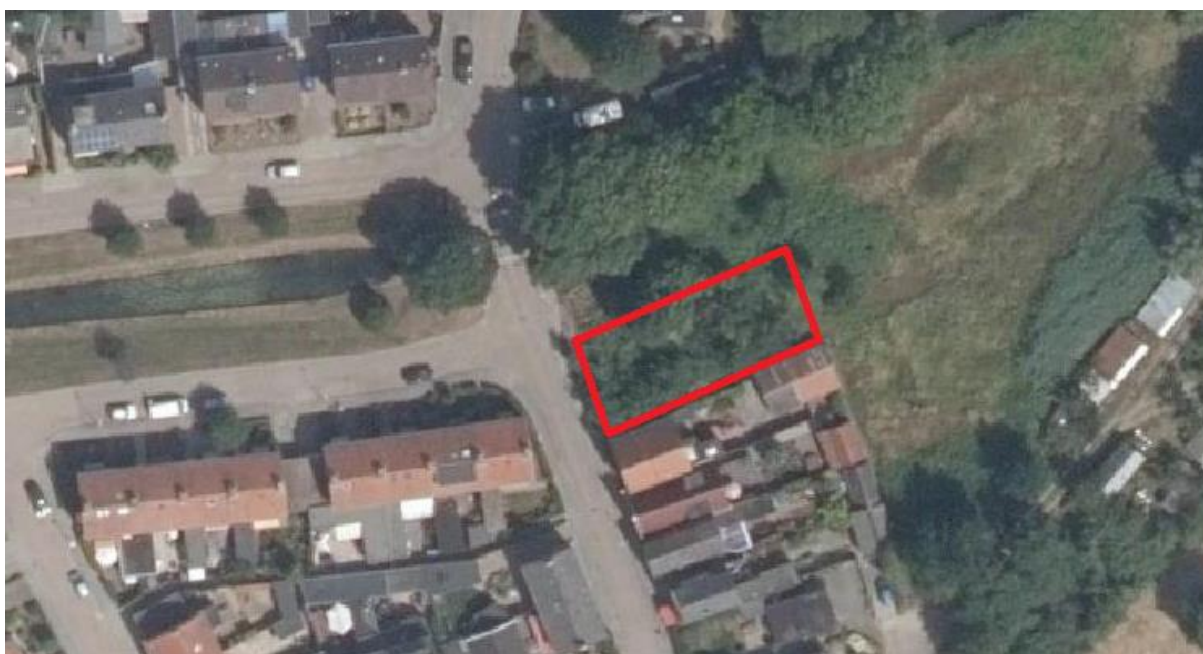
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt aan de driesprong van de Greenterweg en de Pleviersingel in de wijk Brunnepe. Aan de zuidzijde en zuidwestzijde van het gebied liggen meerdere woningen. Ten noorden van het gebied loopt een watergang. Ten noordoosten en oosten van het gebied ligt een groot open terrein, lager gelegen dan de omliggende woonwijk.

De locatie bestaat uit een onbebouwd terrein met een enkele boom en wat struiken. Aan de oostzijde van de locatie loopt het perceel af naar het lager gelegen open gebied. In het verleden stond hier een tweetal woningen, die aansloten bij de overige bebouwing aan de Greenterweg. Deze zijn enkele jaren geleden gesloopt. Navolgende afbeelding geeft de huidige situatie weer.

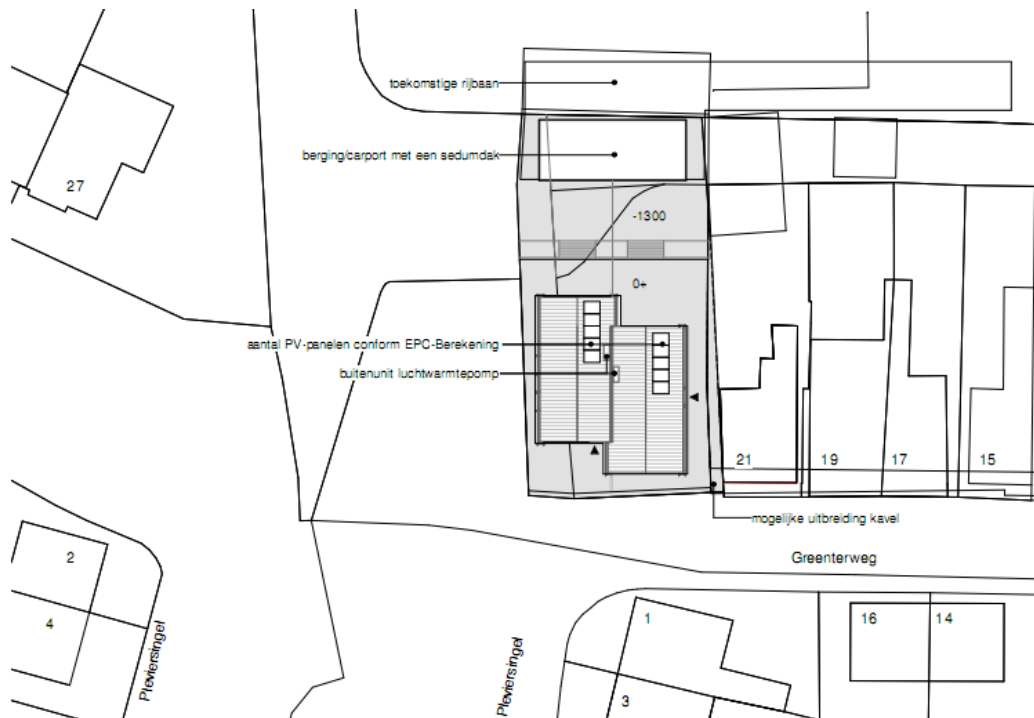


Locatie plangebied, plangebied in rood

2.2 Toekomstige situatie

Met dit initiatief worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit plan is in overleg met o.a. de gemeente Kampen, de Stichting Behoud Brunneper Bongerd en direct omwonenden tot stand gekomen.

Aandachtspunten hierbij waren o.a. de kapvorm, de wijze van parkeren op eigen terrein en een goede aansluiting bij het nieuw te realiseren openbaar groen in de Brunneper Bongerd. Met de uitwerking van een mansarde kap haaks op de Greenterweg is een goede aansluiting gevonden op de aanwezige woningen aan de Greenterweg en de overgang naar het openbaar gebied. Deze woningen worden onder één kap gerealiseerd. Op het lager gelegen gedeelte van het perceel, achter de woningen, worden twee bergingen en twee carports gerealiseerd. Navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.



Ontwerp toekomstige situatie (ontwerp: SEC)

De woningen zijn ontworpen met het oog op duurzaamheid. Beide woningen worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen bij de bouw. Het dak van de bijgebouwen in de achtertuin wordt uitgevoerd als een groen dak, en is beplant met sedum.

De percelen worden ontsloten via de Rieteweg. Aan de achterzijde van het perceel is voor beide woningen een overdekte en een open parkeerplaats opgenomen. De buitenruimte van de percelen is eveneens ingericht aan de achterzijde van de woningen.



Impressie vooraanzicht nieuwe woningen (ontwerp: SEC)



Impressie zij aanzicht nieuwe woningen (ontwerp: SEC)



Impressie buitenruimte achter de woningen (ontwerp: SEC)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zijn de definitieve tekeningen te vinden. Bovenstaande afbeeldingen geven goed weer wat de ruimtelijke impact is. Deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een bijlage bij die aanvraag omgevingsvergunning en gaat alleen in op de ruimtelijke aspecten bij dit plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Provinciaal beleid

Deze locatie is in het bestemmingsplan 'Kievitstraat en Brunneper bongerds', vastgesteld op 31 januari 2019 aangewezen als een woningbouwlocatie voor twee woningen (zie ook de volgende paragraaf). In dit bestemmingsplan is de inpasbaarheid van deze woningbouwlocatie in het Rijksbeleid en Provinciaal beleid aangetoond. Aangezien deze locatie al is aangewezen als woningbouwlocatie is een nadere toetsing aan het rijks- en provinciaal beleid niet noodzakelijk.

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.

Ambities en idealen voor de gemeente Kampen zijn onder andere:

- Vertrekoverschot ombuigen tot minimaal de nul-migratie. Naast landschappelijk wonen ook inzetten op binnenstedelijke woonmilieus en wonen aan het water.
- Economische ontwikkeling spitst zich toe op watergebonden bedrijvigheid en glastuinbouw. Naast het blijven ontwikkelen van de aanwezige bedrijvigheid echter ook inzetten op de ontwikkeling van nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.
- Uitbouwen van recreatie en toerisme in Kampen, met name in en om de historische binnenstad, in, op en aan het water en in de omliggende landschappen.
- Inspelen op de te verwachten vergrijzing en behouden/verbeteren zorgverlening.
- Behouden en uitbouwen van de landschappelijke kwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta en de ecologische kwaliteiten van de randmeren en open weiden.

Inzet is om de ontwikkelingsruimte in eerste instantie te zoeken binnen de bestaande dorpsomgeving en in de directe nabijheid, zodat in deze fase grootschalige uitbreidingen in het omliggende landschap niet noodzakelijk zijn. Het betreft met name herstructurering van bestaand gebied en het afbouwen van in gang gezette ontwikkelingen. Voor kleine kernen als Grafhorst, Wilsum, 's-Heerenbroek, Zalk en Kamperveen is hierbij bewust gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke uitbreiding voor eigen inwoners (gezinsverdunding en natuurlijke aanwas). Doel daarvan is de leefbaarheid te garanderen en mensen de mogelijkheid te bieden in eigen dorp te blijven wonen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Kampen, op een locatie waar in het verleden twee woningen zijn gesloopt. Het betreft daarmee een inbreidingslocatie. De nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande rij met huidige woningen. Met deze herstructurering van het bestaand stedelijk gebied wordt meer woonruimte in de kern gecreëerd zonder de natuurlijke kwaliteiten van de omliggende landschappen aan te passen. Hiermee past het plan binnen de Structuurvisie.

Op dit moment geldt nog de Woonvisie 2016 waarbij er uit werd gegaan van het bouwen van 188 woningen per jaar, de komende 10 jaar streeft de gemeente naar 400 woningen per jaar. In de bouwsteen wonen (nieuwe woonvisie), waar momenteel aan gewerkt wordt, zal de kwantitatieve visie dus anders zijn. Wat betreft dit plan past het binnen beide visies, een binnenstedelijke herstructurering.

3.2.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kievitstraat en Brunneper bongerds', vastgesteld op 31 januari 2019. De locatie heeft de bestemming 'Woongebied- uit te werken'. Op het gehele gebied ligt een bouwvlak, met daarin de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2'. Navolgende afbeelding geeft de huidige bestemming weer.



Uitsnede bestemmingsplan, plangebied in rood

In de bestemming 'Woongebied - uit te werken' is vastgelegd dat er geen woningen in het gebied gebouwd mogen worden tot het College de bouwmogelijkheden in dit gebied verder heeft uitgewerkt. Dit initiatief vormt deze uitwerking. In het bestemmingsplan worden drie eisen gesteld aan de toekomstige uitwerking:

1. Er mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd;
2. de nokhoogte en goothoogte mogen respectievelijk maximaal 9 en 5 meter bedragen;
3. er moet voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd conform de normen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De geldende beleidsregels voor parkeervoorzieningen en de nieuwe parkeervoorzieningen in dit initiatief zijn uitgewerkt in paragraaf 4.4. Omdat deze ontwikkeling passend en gewenst is op deze locatie, is een omgevingsvergunningsprocedure gestart om deze uitwerking vast te leggen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat in de boven- en ondergrond licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan zink en PAK overschrijden de interventiewaarden. De maximaal aangetoonde gehalten aan lood en minerale olie overschrijden de tussenwaarden maar blijven beneden de interventiewaarden. De overige licht verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden maar blijven beneden de tussenwaarden. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Formeel gezien dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging met zink en PAK in de vaste bodem. Aangezien tijdens voorgaand onderzoek ook een sterke verontreiniging is aangetoond en de verontreiniging in diverse mengmonsters is aangetoond wordt verwacht dat er sprake is van een heterogene verontreiniging met zware metalen en PAK op de locatie. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de locatie, in combinatie met de voorgenomen herinrichting van nieuwbouw op de locatie, te saneren.

Ter plaatse van het plangebied wordt een leeflaag aangebracht. Voor de uitvoering van de sanering wordt een BUS-melding ingediend waarbij kan worden uitgegaan van het aanbrengen van een leeflaag.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt

een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 214044 (aan de Flevoweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	16,0 µg/m ³	16,1 µg/m ³	9,4 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. Het initiatief ligt aan de Greenterweg. Dit is een éénrichtingsweg in een 30 km zone. In artikel 74 lid 2 van de Wgh wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Gezien de ligging in een rustige woonwijk, wordt aangenomen dat de geluidsbelasting van de Greenterweg en de overige wegen rond het plangebied niet significant hoger zal zijn dan standaard voor een 30 km weg. De geluidsbelasting van deze wegen zal daarmee geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. In het plangebied is in 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente om te bepalen of er ten aanzien van geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de te realiseren woningen. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De meest dichtbij zijnde milieubelastende functie is de bijenhouderij ten oosten van de locatie. De minimale richtafstand voor een dergelijke functie bedraagt 30 meter, op basis van de mogelijke geluidshinder van deze functie. De locatie ligt op 34 meter van de meest dichtbij zijnde bebouwing van deze functie. Hiermee liggen de nieuwe woningen buiten de richtafstand van de functie. Gezien de aanwezigheid van bestaande woningen op een kortere afstand tot het plangebied, zal deze ontwikkeling de bijenhouderij niet in haar uitbreidingsmogelijkheden beperken. Verder liggen er geen milieubelastende functies op een afstand waar

deze locatie zich binnen de richtafstand kan bevinden. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

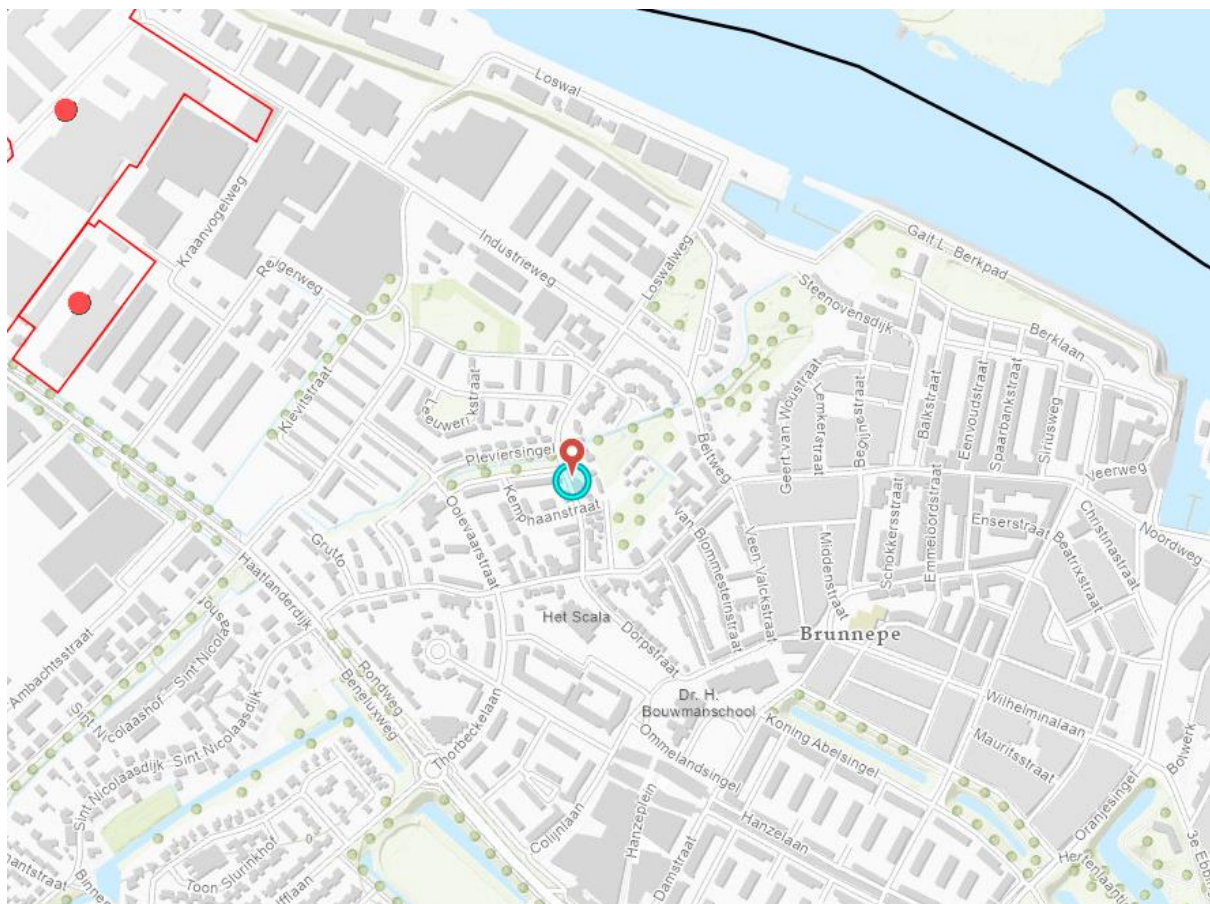
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten westen van het plangebied enkele gevaarlijk stoffen liggen opgeslagen bij bedrijventerrein Haatland. Met een minimale afstand van 600 meter ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen. Ten noorden van het plangebied stroomt de rivier de IJssel op circa 550 meter afstand, een transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het water. Op grond van het ontwerp basisnet water (19 januari 2008) kan voor het plangebied de conclusie getrokken worden dat het groepsrisico in ieder geval lager ligt dan 10% van de oriënterende waarde. De PR 10^{-6} contour ligt op het water. Om deze redenen kan gesteld worden dat het risico ten gevolge van een ongeval op de IJssel, hoewel hypothetisch aanwezig, verwaarloosbaar is (bron: geldend bestemmingsplan 'Kievitstraat en Brunneper bongerds', 2019). Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen en/of belangrijke transportroutes die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het realiseren van twee woningen in een bestaande woonwijk en blijft daarmee (ver) onder de drempel van een project met 2.000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Op basis van jurisprudentie kan worden aangenomen dat de realisatie van enkele woningen in bestaand stedelijk gebied qua aard en omvang niet wordt aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van Besluit m.e.r. bijlage D11.2. Daarom kan worden afgezien van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Watertoets

De locatie ligt in het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 2.

Hemelwater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid geldt een bergingseis op eigen terrein bij een toename van meer dan 1.500 m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie worden op de locatie twee woningen gebouwd, met een gezamenlijk oppervlak van ca. 128 m². Daarnaast wordt bij de woningen ca. 220 m² aan verharding ingericht. Hierbij zijn de carport en andere tuinbebouwing niet meegerekend, aangezien deze zijn voorzien van een groen (Sedum)dak. Het totale oppervlak aan nieuwe verharding is hiermee kleiner dan 1.500 m², waarmee deze binnen de eenmalige vrijstelling van het Waterschap blijft en hiervoor geen vergunning benodigd is.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelsgrens gescheiden aangeboden. Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens". Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

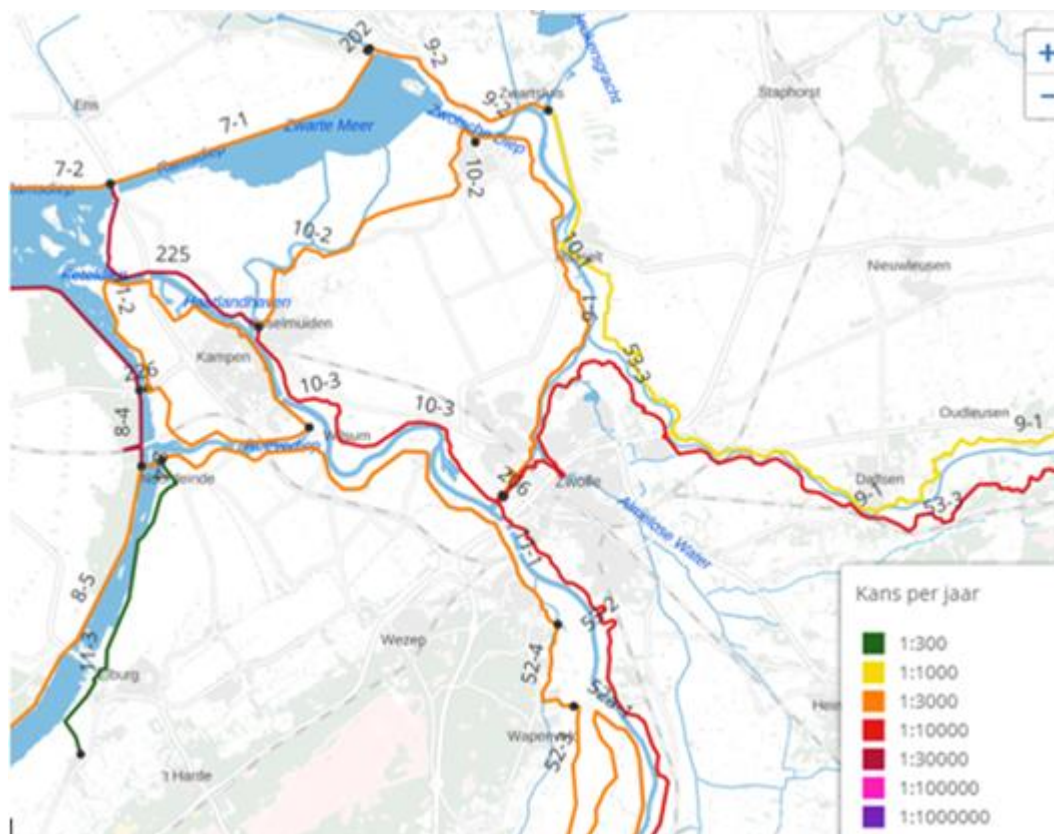
Grondwateroverlast

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 100 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade en woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders en parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied is gelegen in voormalige dijkkring 11. Sinds de actualisatie van de Waterwet in 2017 spreekt men niet meer over dijkringen, maar over dijktrajecten.

Voormalig dijkkring 11 bestaat nu uit de dijktrajecten 11-1, 11-2 en 11-3. Aan de noord- en oostzijde van deze dijktrajecten ligt de IJssel en aan de westzijde het Vossemeer. Het plangebied valt binnen het dijktraject 11-2.

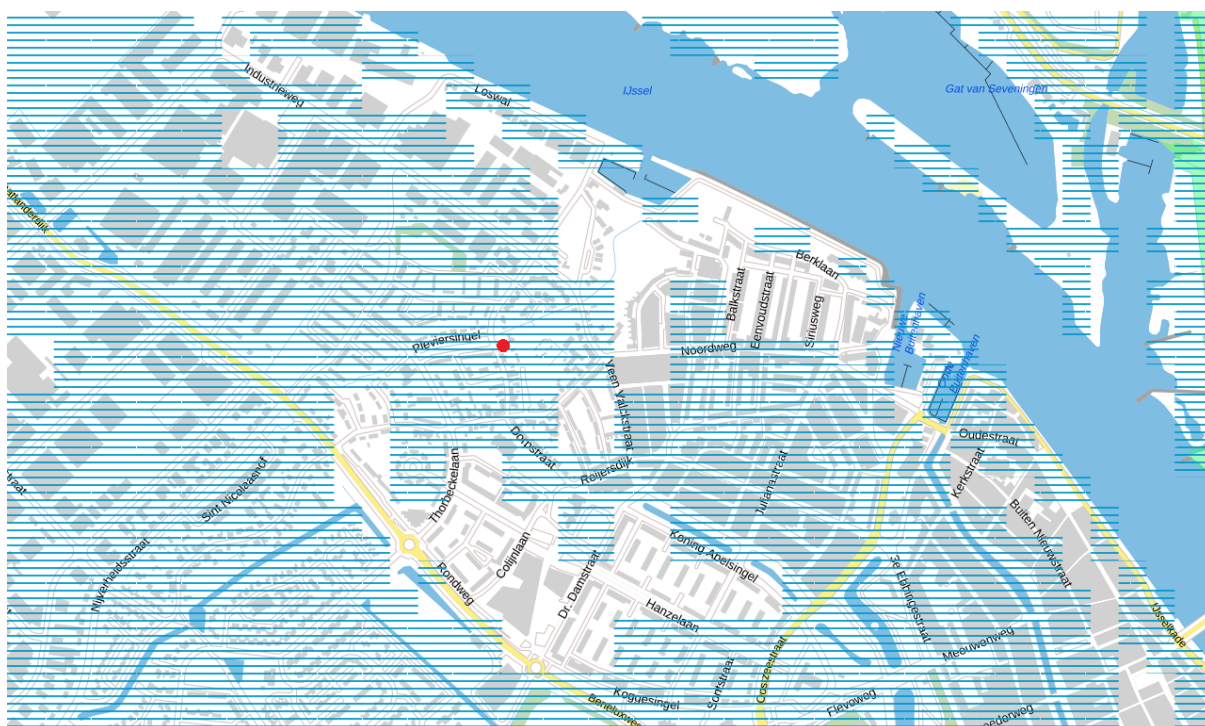


Dijktrajecten (bron: Waterveiligheidsportaal.nl)

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied van de verordening bij de provinciale Omgevingsvisie Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een Overstromingsrisicoparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

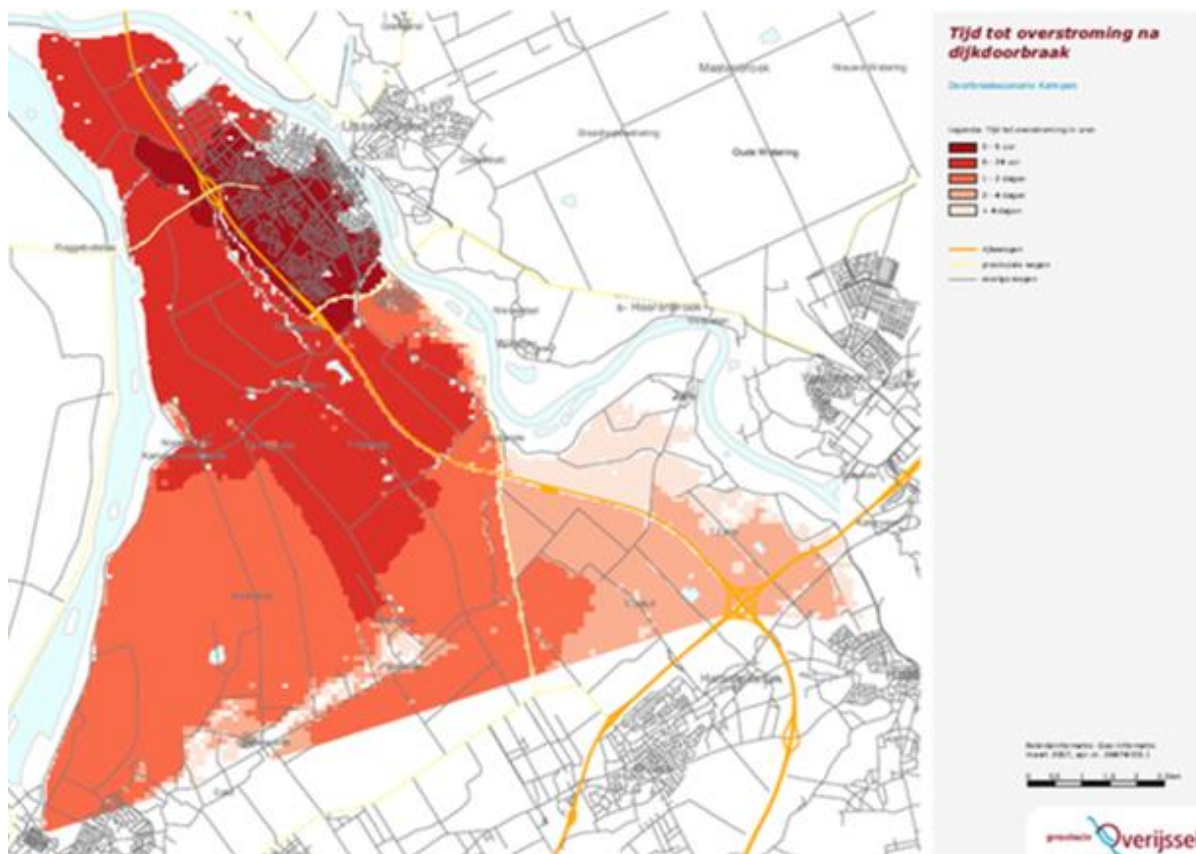
Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Het plangebied bevindt zich in overstroombaar gebied. Zie afbeelding hieronder (uitsnede kaart watergebiedsreserveringen, omgevingsverordening Overijssel).



Doorbraakscenario's

Voor voormalig dijkkring 11 zijn 3 verschillende doorbraakscenario's doorgerekend. De maximale waterstand in het plangebied wordt bereikt bij een dijkdoorbraak bij Kampen. De tijd tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor het plangebied (dijkdoorbraak bij Kampen) geschat tussen de 0 en 6 uur (zie onderstaande afbeelding).



Tijd tot overstroming voormalig dijkkring 11 na dijkdoorbraak bij Kampen

Geschiktheidsbeoordeling/maatregelen

Voormalig dijkkring 11 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als snel en diep. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen deze dijkkring alleen mogelijk zijn, indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang.

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 10 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. Vooral nog wordt voor voormalig dijkkring 11 (en onderhavig plangebied) bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie naar de hoger gelegen gronden grenzend aan het plangebied.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor water is hiermee aangetoond.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

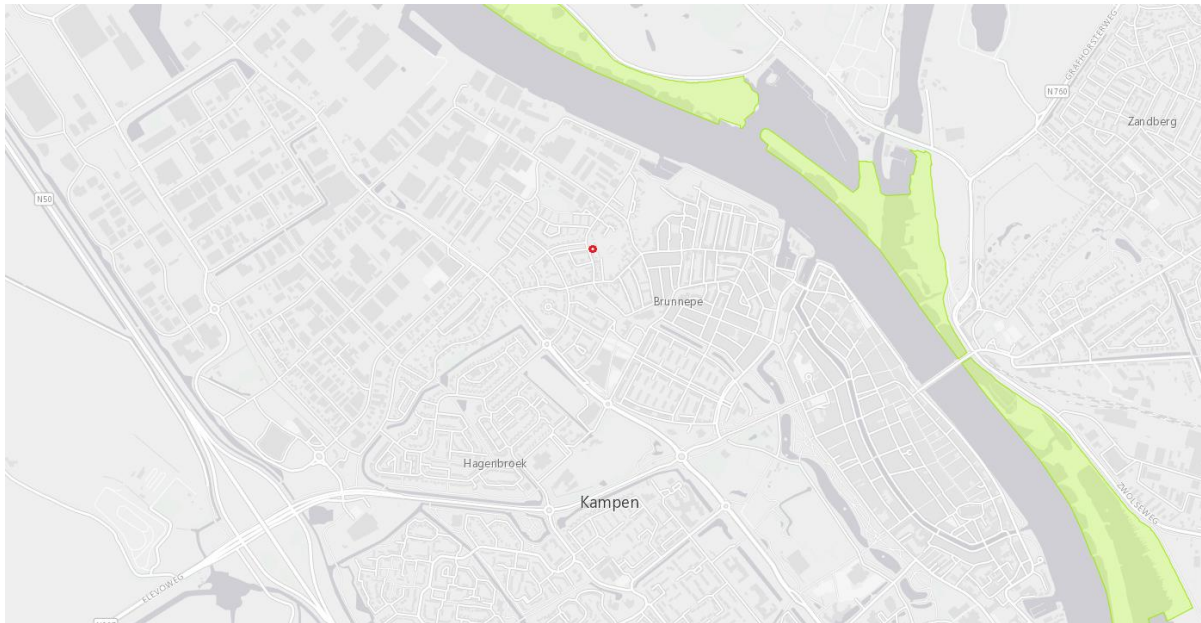
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website www.natura2000.nl/gebieden geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot natura2000.nl, locatie rood omcirkeld

De locatie ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland of in een Natura 2000 gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebied is het gebied Rijntakken, op ca. 600 meter van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden (realiseren 2 woningen, gasloos gebouwd), en de afstand tot het gebied, kunnen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied, zoals licht en geluid, worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de aanlegfase op basis van de inschatting van de werkzaamheden een bijdrage van 0,01 mol/ha/j op het Natura 2000-gebied Rijntakken gedurende een periode van 1 jaar, waarmee geen sprake is van significant negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied. Op overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j. De stikstofdepositie neemt als gevolg van de ontwikkeling in de gebruiksfase niet toe. De tijdelijke, beperkte bijdrage aan stikstofdepositie in de aanlegfase zorgt niet voor significant negatieve effecten. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project. Bovendien is sinds 1 juli 2021 de noodzaak om de aanlegfase te modelleren vervallen, omdat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is ingetreden.

Soortenbescherming

De planlocatie bestaat uit twee voormalige woonpercelen in een woonwijk, waar enkele jaren geleden de woningen zijn gesloopt. Het terrein is onlangs opgeschoond en kort gemaaid. Er is geen opgaande beplanting op de locatie aanwezig. Het is daarmee niet aannemelijk dat het plangebied een essentiële functie heeft voor beschermde soorten. De eventuele vliegrouete van vleermuizen langs de Riete wordt met het plan niet aangetast en er blijft voldoende vrije ruimte over. Aanpalende panden zijn mogelijk geschikt voor vleermuizen of huismussen, maar gelet op de ligging zal de bouw van de nieuwe woningen geen nadelige effecten hebben op deze soorten. Verblijven worden niet aangetast en er is voldoende foerageergebied in de nabijheid aanwezig. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief met betrekking tot ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De beoogde woningen komen aan een bestaande weg, geheten de Greenterweg, te liggen in de wijk Brunnepe. De Greenterweg ligt in een 30 km/u zone. Het plangebied wordt ontsloten via de Noordweg, Pleviersingel en de Rieteweg die doorgetrokken wordt tot achter de woningen. Gezien de beperkte verkeersgeneratie als gevolg van deze woningen en het rustige verkeersbeeld van de wijk kan worden aangenomen dat deze extra verkeersbewegingen via de Noordweg, Pleviersingel en de Rieteweg verwerkt kunnen worden.

Parkeren

Op basis van de parkeernormennota van de gemeente Kampen (11-08-2020) zijn deze 2 woningen te categoriseren als 2/1 kap woningen en vallen onder de gebiedsbepaling schil. De parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woning. Aangezien beide woningen een carport krijgen is er een reductiefactor van 0,4 parkeerplaats per woning toegepast. Dat betekent dat er 1,4 parkeerplaats per woning voorgeschreven wordt op eigen terrein. Aangezien voor dit initiatief wordt uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen per woning is er voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van verkeer

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie'

aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden, bestaand uit:

1. de loop, herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Riete;
2. de historische locatie van de Brunneperhaven;
3. de historische verkavelingsstructuur en hoogteverschillen;
4. de aanwezige hoogstamboomgaard.

1. de loop, herkenbaarheid en beleefbaarheid van de Riete;

In het plan voor de herinrichting van de Bongerd is het verbreden van de Riete opgenomen. Langs de Riete wordt een pad aangelegd van de Greenterweg naar de Beltweg. De loop, herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de Riete is met de uitvoering van dat plan gewaarborgd.

2. de historische locatie van de Brunneperhaven;

Met het verbreden van de Riete wordt ook een draaikom aangelegd. Aan de zijde van de Greenterweg, ter hoogte van nr. 23-25, wordt een deel van de grond afgegraven en ingericht. Met de aanleg van deze draaikom wordt een deel van de historie van het gebied zichtbaar en beleefbaar.

3. de historische verkavelingsstructuur en hoogteverschillen;

De nieuwbouw is gebaseerd op de historische verkaveling. Aan de Greenterweg sluiten de woningen en de vloerpeilen aan bij dit hoger gelegen deel. De achterzijde van het percelen sluiten aan bij het plan van de Bongerd. De Bongerd is lager gelegen. Het hoogteverschil tussen de voor- en achterzijde van het perceel is ca. 1,30 m. Dat wordt binnen het perceel opgelost door een trap, direct achter het terras van de woning. Het gedeelte terras wordt opgehoogd. Dat betreft <100 m². Aan de achterzijde wordt de Rieteweg doorgetrokken in de vorm van een karrespoor tot aan het perceel nr. 25. Dit pad komt op de huidige hoogte van het maaiveld van de Bongerd te liggen en ontsluit het perceel aan de achterzijde. Als erfafscheiding wordt een haag aangeplant. Dat is een passende landschappelijke oplossing. Het hoogteverschil kent een cultuurhistorische geschiedenis met de Greenterweg als dijk. Met deze oplossing om het hoogteverschil met een trap direct achter het terras op te lossen wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden. De waarden worden niet onevenredig aangetast.

4. de aanwezige hoogstamboomgaard.

Met de herinrichting van de Bongerd wordt de boomgaard weer in ere hersteld.

Met dit initiatief wordt de verkavingsstructuur langs de Greenterweg in stand gehouden en versterkt. Het ontwerp behoudt en benadrukt de hoogteverschillen op de locatie. Verder heeft het initiatief geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen deze dubbelbestemming is voor bodemroerende werkzaamheden, zoals de bouw van nieuwe woningen, een archeologisch onderzoek vereist indien deze een oppervlak hebben van 5.000 m² of groter. De nieuwe woningen in dit initiatief hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 128 m². Hiermee is voor deze woningen geen archeologisch onderzoek vereist.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente met de initiatiefnemer een koopovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe buren zijn op de hoogte van dit plan. Hiertoe is o.a. op 27 januari een informatieavond geweest.

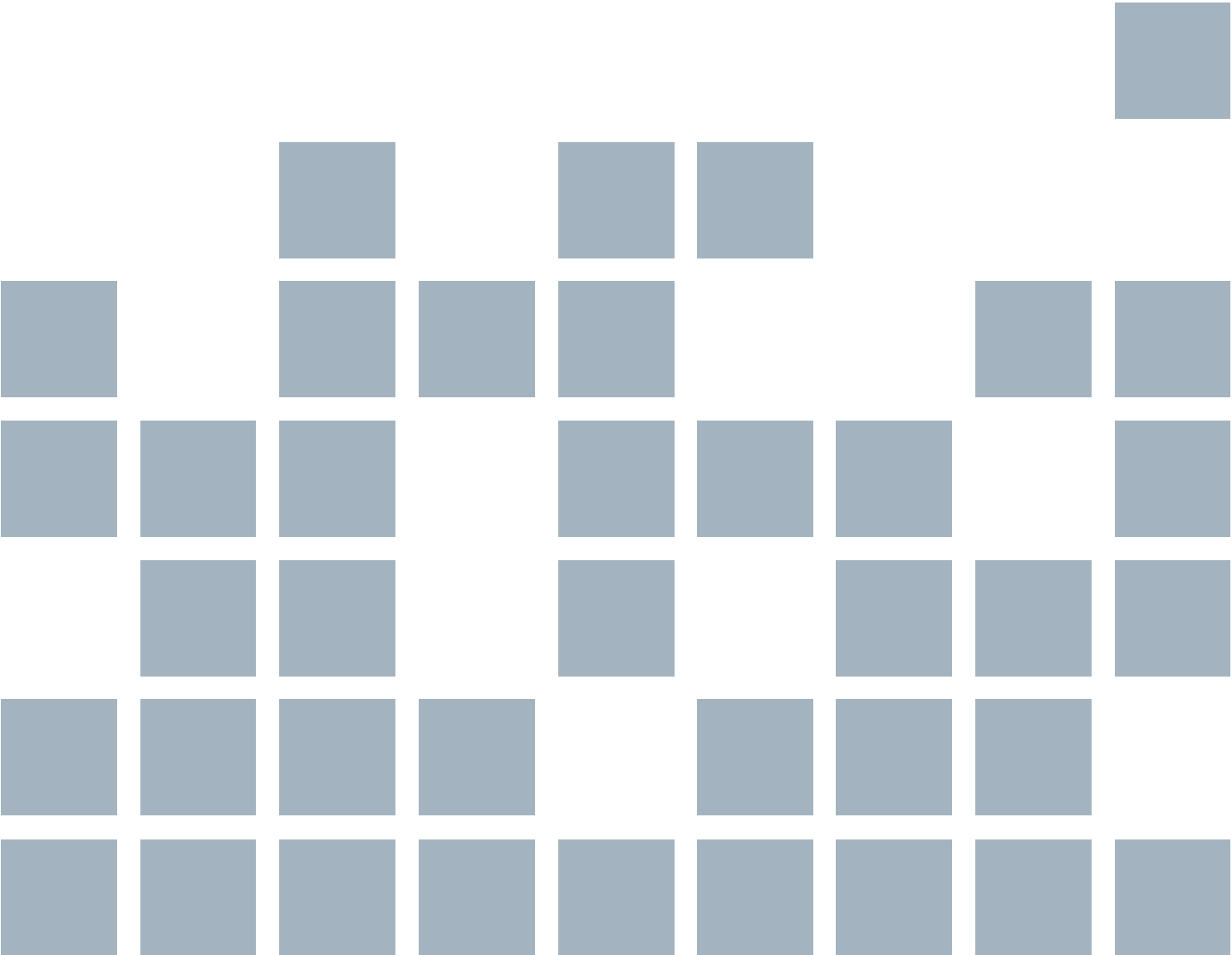
Overleg

Onderhavig initiatief is in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Drents Overijsselse Delta door middel van de watertoets. Het waterschap is akkoord met het plan. Verder is advies gevraagd aan de omgevingsdienst IJsselland. De adviezen zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

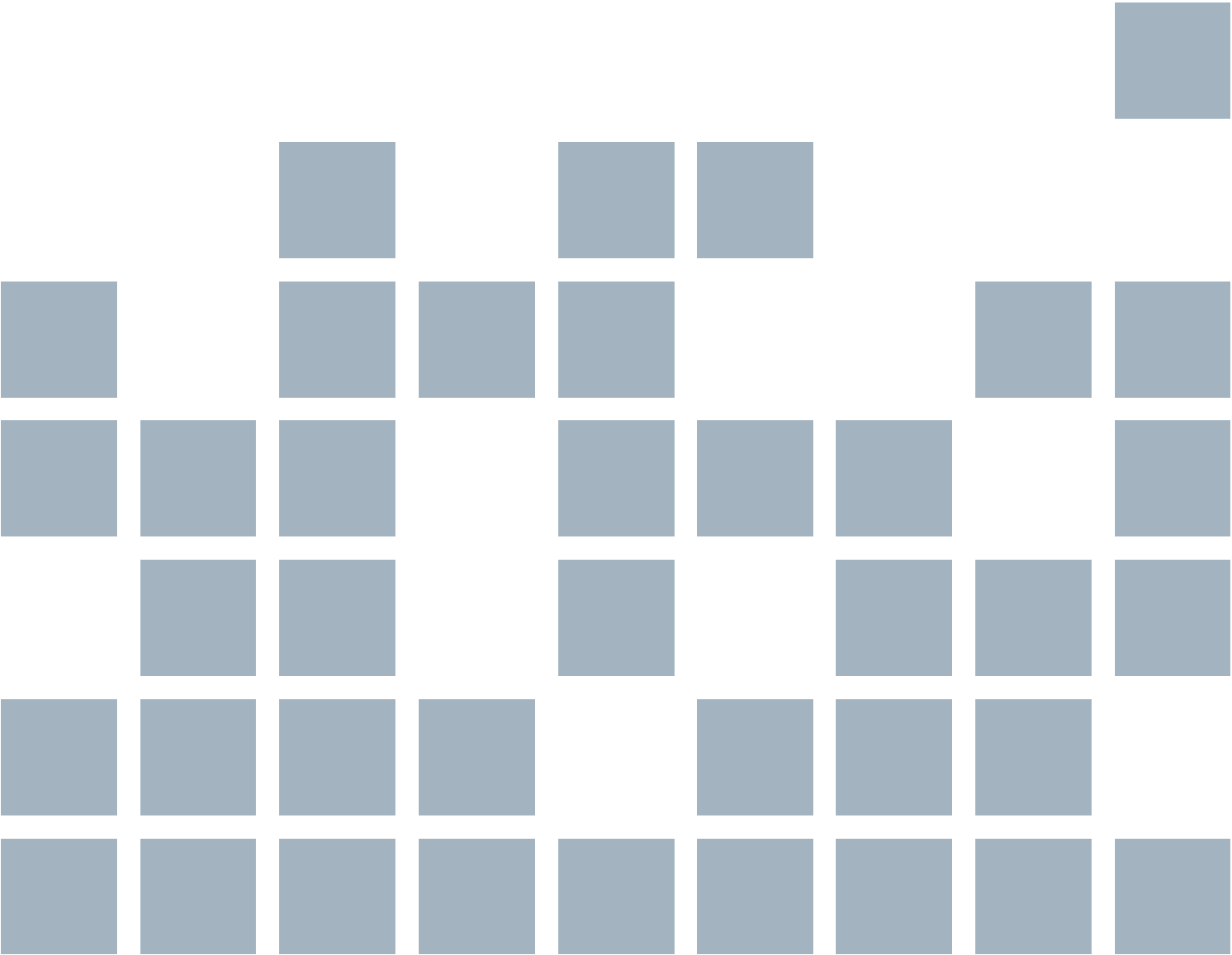


Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Resultaat Watertoets

Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement