

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

'HAGEDOORNWEG 1 TE IJSSELMUIDEN'

Colofon

Projectnummer: EX.18.1226

Versie: Ontwerp

Datum: Maart 2020

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE B.V.

Noordeinde 31

7941 AC Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

Locatie

Hagedoornweg 1 te IJsselmuiden

Opdrachtgever

Maatschap J.N. en W.J. Wup

Bisschopswetering 93

8293 PC Mastenbroek

Projectleider

Johan de Lange

T: 06-5117 0411

E: j.delange@agrifirm.com

Uitvoering

Carmen Tervoort

T: 06-51258496

E: c.tervoort@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 HUIDIGE SITUATIE	5
1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	5
1.5 LEESWIJZER	6
2 BELEIDSKADERS	7
2.1 RIJKSBELEID	7
2.2 PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING	8
2.3 GEMEENTELIJK BELEID EN REGELGEVING	11
3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	13
3.1 NATUUR	13
3.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	14
3.3 BODEM	15
3.4 GEUR	15
3.5 WATER	16
3.6 LUCHTKWALITEIT	17
3.7 GELUID	18
3.8 MILIEUZONERING	18
3.9 EXTERNE VEILIGHEID	20
3.10 VERKEERSVEILIGHEID	20
4 UITVOERBAARHEID	21
4.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	21
4.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	21
5 JURIDISCHE ASPECTEN	22
5.1 ALGEMEEN	22
5.2 VERBEELDING	22
5.3 REGELS	22

1

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Bisschopswetering 93 te Mastenbroek drijft de Maatschap J.N. en W.J. Wup een melkrundveehouderij. Eén van de maten, W.J. Wup, is woonachtig op de Hagedoornweg 1 te IJsselmuiden. Op deze locatie worden eveneens materiaal en voorraad opgeslagen voor de maatschap.

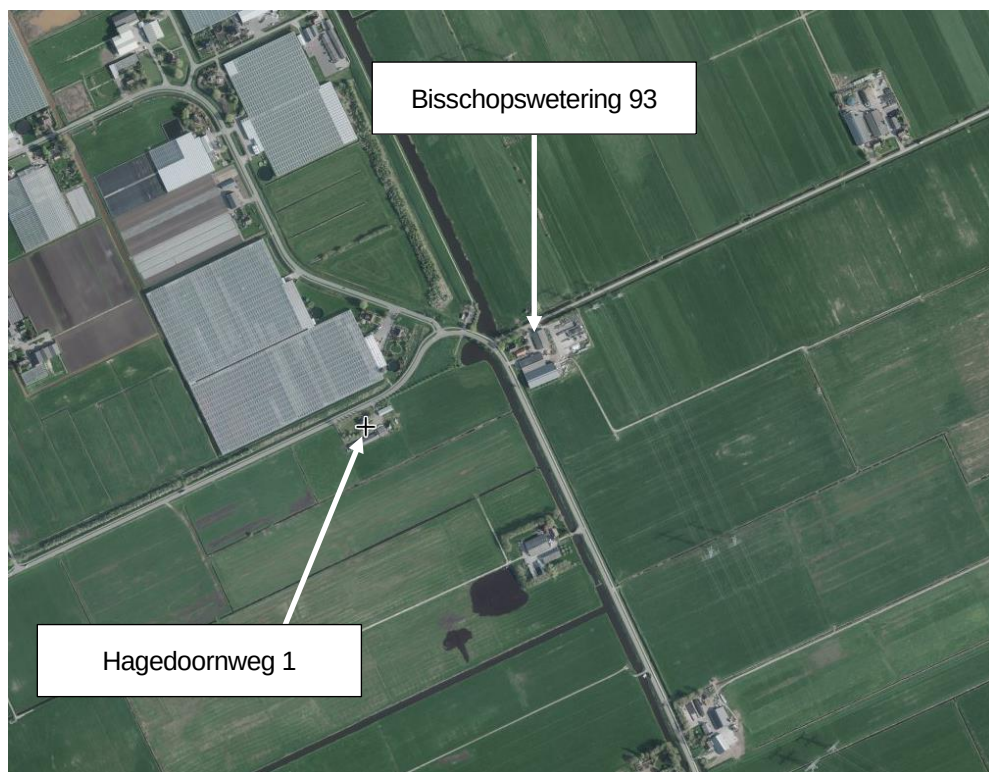
Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Hagedoorn 1 te IJsselmuiden de bestaande bedrijfswoning te slopen en nieuw te bouwen. De gemeente wil meewerken aan de (her)bouw van de bedrijfswoning, mits de locatie wordt gekoppeld aan de Bisschopswetering 93. Het koppelen van de locaties houdt in dat de beide locaties tot hetzelfde bouwvlak zullen behoren door toevoeging van de aanduiding 'relatie'.

Deze beredenering komt voort uit het feit dat de locatie aan de Hagedoornweg 1 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' heeft. Op grond van deze bestemming dient bijvoorbeeld sprake te zijn van een agrarisch bedrijf met grondgebonden bedrijfsvoering. Omdat hier volgens de gemeente geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar dat de locatie dient als opslag voor het agrarische bedrijf aan de Bisschopswetering 93, wordt de locatie gezien als onderdeel van dat agrarische bedrijf.

Om de aanduiding 'relatie' juridisch-planologisch te verankeren is het noodzakelijk om een planologische procedure te volgen. Ten behoeve van onderhavig plan is gekozen om zelfstandig een juridisch-planologische procedure te doorlopen in de vorm van een omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. Ter motivatie van dit besluit om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken bevat de voorliggende rapportage een 'ruimtelijke onderbouwing' waarin wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast het onderdeel 'strijdigheid met het bestemmingsplan' omvat deze aanvraag ook het onderdeel 'bouwen'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bedrijfsperceel ligt in het buitengebied van de gemeente Kampen, ten zuiden van de gelijknamige plaats. Het bedrijfsperceel, (Hagedoornweg 1, staat kadastraal bekend als gemeente IJsselmuiden, sectie I, nummers 671 en 672. Het bedrijfsperceel, Bisschopswetering 93, staat kadastraal bekend als gemeente IJsselmuiden, sectie M, nummers 376 en 377.



Figuur 1: ligging van het plangebied

1.3 Huidige situatie

In de huidige situatie vormen de locatie Hagedoornweg 1 en Bisschopswetering 93 twee losse bedrijfspercelen. Op de Bisschopswetering 93 is de Maatschap J.N. en W.J. Wup gevestigd. Op deze locatie worden ook het rundvee gehouden.

Eén van de maten, W.J. Wup, is woonachtig op de Hagedoornweg 1. Op dit perceel worden voorraden en materialen opgeslagen van de Maatschap.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Dit plan is vastgesteld op 6 maart 2014. Tevens geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, 5^e herziening', vastgesteld op 14 september 2017.

Op de locatie Hagedoornweg 1 te IJsselmuiden gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3;
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap;
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk';
- Enkelbestemming Tuin.

Op de locatie Bisschopswetering 93 te Mastenbroek gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap;
- Enkelbestemming – Tuin;
- Dubbelbestemming – Leiding.

Beide locaties dienen met elkaar te worden gekoppeld door de aanduiding 'relatie'. Het initiatief om deze aanduiding op te nemen is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 2;
- in hoofdstuk 3 worden de planologische en milieukundige aspecten behandeld;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- de juridische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5.

2

Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het integrale beleid samengevat dat relevant is voor onderhavig plan. Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het toevoegen van de aanduiding 'relatie' is dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen. In onderhavig plan wordt enkel een bedrijfswoning herbouwd.

Conclusie

In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.2 Provinciaal beleid en regelgeving

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

De dynamiek van de Overijsselse samenleving vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Of, met andere woorden: om meer invloed van bewoners op de eigen leefomgeving, waarbij de provincie niet precies voorschrijft wat er moet gebeuren, maar de speelruimte creëert waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Aan de hand van deze drie stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Gebied specifieke beleidskeuzes (of):

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie zelf. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De 'of-vraag' is normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden. Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen één van de zones waarbinnen normstellende regels gelden. Wel gelden er algemene generieke beleidsregels met betrekking tot 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij / voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige plan wordt uitsluitend de aanduiding 'relatie' toegevoegd. Er verandert daardoor niets aan de ruimtelijke situatie.

Ontwikkelingsperspectieven (waar):

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel gelden zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

In het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap staat de ambitie van voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschappen voorop. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo

vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Generieke beleidskeuze (hoe):

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Het plangebied dient rekening te houden met de kwaliteiten van 'Laagveengebieden, in cultuur gebracht' (natuurlijke laag), 'Laagveenontginningen' (agrarische en culturele laag), 'Verspreide Landbouw' (stedelijke laag) en 'IJssellinie inundatieveld' (belevingslaag). De Omgevingsvisie bevat uitgebreide omschrijvingen van de specifieke kenmerken van deze gebieden. Omdat het initiatief enkel het toevoegen van de aanduiding 'relatie' betreft, wordt hieraan voldaan.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Verordening worden regels gesteld ten einde de doelen uit de visie te beschermen of ten uitvoer te brengen. Onderstaand wordt het onderhavige plan aan de relevante regels getoetst.

Artikel 2.1.7 Kwaliteitsimpuls agro en food

1. *Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag uitsluitend worden toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen.*

Onderhavig plan omvat het toevoegen van de aanduiding 'relatie'. Deze relatie is de koppeling tussen een tweetal agrarische bedrijven. Het betreft dus een bestaand agrarisch bouwperceel.

2. *In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de verplaatsing van een agrarisch bedrijf in een bestemmingsplan een nieuw agrarisch bouwperceel worden opgenomen als:*
 - a) *een ondernemer zijn agrarisch bedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen; of*
 - b) *een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn.*

Er is geen sprake van een bedrijfsverplaatsing.

3. *Een nieuw agrarisch bouwperceel als bedoeld in lid 2 mag uitsluitend in een bestemmingsplan worden opgenomen als:*
 - a) *is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor de hervestiging van het agrarisch bedrijf;*
 - b) *een evenredige omvang aan bestaande of voormalige agrarische bebouwing in Overijssel wordt gesloopt en wegbestemd;*
 - c) *het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;*
 - d) *aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.*

Het toekomstige bouwperceel bestaat uit twee locaties, die worden gekoppeld middels de aanduiding 'relatie'. Er wordt daardoor geen nieuw bouwperceel mogelijk gemaakt, maar juist samengevoegd. Er geen sprake van het verplaatsen van een agrarisch bedrijf voor publieke belangen of beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

4. *In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:*
- a) *is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken.*

Beide locaties worden gebruikt voor het agrarische bedrijf. Voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning dienen de beide percelen gekoppeld te worden, en te worden voorzien van de aanduiding 'relatie'.

5. *In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:*
- a) *is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken;*
- b) *het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;*
- c) *aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.*

Beide locaties worden gebruikt voor het agrarische bedrijf. Voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning dienen de beide percelen gekoppeld te worden, en te worden voorzien van de aanduiding 'relatie'.

6. *In aanvulling op het gestelde onder 3 en 5 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

Het plangebied is niet gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met natuur en Water. Om deze reden is deze voorwaarde niet van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid en regelgeving

2.3.1 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.

Het toevoegen van de aanduiding 'relatie' is niet van invloed op het ruimtelijk beleid. De Structuurvisie Kampen 2030 is niet van belang voor onderhavig plan.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Dit plan is vastgesteld op 6 maart 2014. Tevens geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, 5e herziening', vastgesteld op 14 september 2017.

Beide locaties worden met elkaar gekoppeld door de aanduiding 'relatie'. Dit wordt in het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

Om de aanduiding 'relatie' juridisch-planologisch te verankeren is het noodzakelijk om een planologische procedure te volgen. Ten behoeve van onderhavig plan is gekozen om zelfstandig een juridisch-planologische procedure te doorlopen in de vorm van een omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

3

Planologische en milieukundige aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante planologische en milieukundige aspecten besproken. Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. In een bestemmingsplan dient namelijk te worden aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Per milieukundig aspect wordt nagegaan of er ruimtelijk gezien problemen of hinder wordt verwacht.

3.1 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

3.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Voor onderhavig plan is een onderzoek opgesteld om uit te zoeken of de sloop en realisatie van de woning negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Het gehele onderzoek is terug te vinden in de bijlage. Hier volstaat de conclusie.

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot zowel tijdens de sloopfase en bij de bouwphase niet boven 0,00 mol/ha/jr komt. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

3.1.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In voorliggend wijzigingsplan is sprake van het aanbrengen van de aanduiding 'relatie' voor de sloop en herbouw van de woning aan de Hagedoornweg 1. De woning komt op dezelfde locatie als de bestaande woning. Er is een flora en fauna quickscan uitgevoerd om aan te tonen dat het plan geen negatieve gevolge heeft voor flora en fauna. De gehele quickscan is opgenomen als bijlage. Hier volstaat enkel de conclusie.

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden, dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.

Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van onderhavig plan.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden (indien de gemeente archeologisch beleid heeft vastgesteld). Het Verdrag is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Het plan omvat het koppelen van de locaties Hagedoornweg 1 en Bisschopswetering 93. In beide gevallen is de bebouwing gesitueerd op een archeologische monumentenlocatie. Deze hebben een zogenaamde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) registratie. In het geval van Hagedoornweg 1 gaat het om AMK-terrein nummer 4484 en Bisschopswetering 93 is AMK-terrein nummer 4485. Het plan omvat de realisatie van een nieuwe woning op de Hagedoornweg 1. De nieuwbouw komt nagenoeg op dezelfde plek te staan als de te slopen woning. Zodoende geldt voor dit plan een vrijstelling van archeologisch onderzoek.

3.2.2. Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De toevoeging van de aanduiding 'relatie' heeft geen invloed op de cultuurhistorie. Ook de realisatie van de woning zal hiermee in overeenstemming zijn. Het onderhavige plan tast om deze reden de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

Conclusie

In onderhavig plan wordt de woning op nagenoeg dezelfde plek gebouwd als de te slopen woning. Zodoende geldt voor het plan een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Ook tast het de cultuurhistorische waarden van het plangebied niet aan. Het aspect cultuurhistorie daarom ook geen belemmering.

3.3 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het onderhavige plangebied heeft reeds een agrarische bestemming. De locaties waartussen de aanduiding wordt gecreëerd, zijn in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en behoudt deze functie in de beoogde situatie. Er worden echter geen nieuwe functies gerealiseerd. Wel wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Deze woning komt echter op dezelfde locatie als de huidige woning waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van het Bouwbesluit is een bodemonderzoek wel noodzakelijk, mits de woning wordt gerealiseerd op de plek van de huidige woning. Daar is hiervan sprake. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (voorgrondbelasting). Daarnaast heeft de wet als input gediend voor de Handleiding geurhinder en veehouderij in verband met de zgn. omgekeerde werking in het kader van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) dat zijn juridische basis vindt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de realisatie van sleufsilo's, mestplaten en mestsilo's dient aan het Activiteitenbesluit te worden getoetst. Naast wetgeving is ook de gemeente bevoegd om nadere regelgeving vast te stellen in een geurverordening. De gemeente Kampen heeft een geurverordening vastgesteld. Deze verordening is echter niet van toepassing op de onderhavige locaties. Om deze reden zijn de bepalingen uit de Wvg van toepassing.

De afstand van de gevel van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object dient op grond van artikel 5 Wvg ten minste 25 meter te bedragen. Hieraan wordt

voldaan. De afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Ook hier is aan voldaan.

Conclusie

Een geuronderzoek is niet noodzakelijk omdat onderhavig plan geen verandering met zich meebrengt aan het aspect geur.

3.5 Water

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheersplan 2016-2021. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument waarmee in de ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Watertoets

Onderhavig plan schaadt de huishoudkundige belangen niet. Er dient echter op grond van de Wet ruimtelijke ordening toetsing aan het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta plaats te vinden in de vorm van een watertoets. Er is een digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets is bij het waterschap geregistreerd onder dossiercode 20190614-59-20776. De samenvatting van de watertoets is als bijlage toegevoegd. Op basis van deze digitale watertoets concludeert het waterschap Drents Overijsselse Delta dat er met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt.

Uitkomst watertoets: Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond)wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (paragraaf 2.14.4) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Quickscan

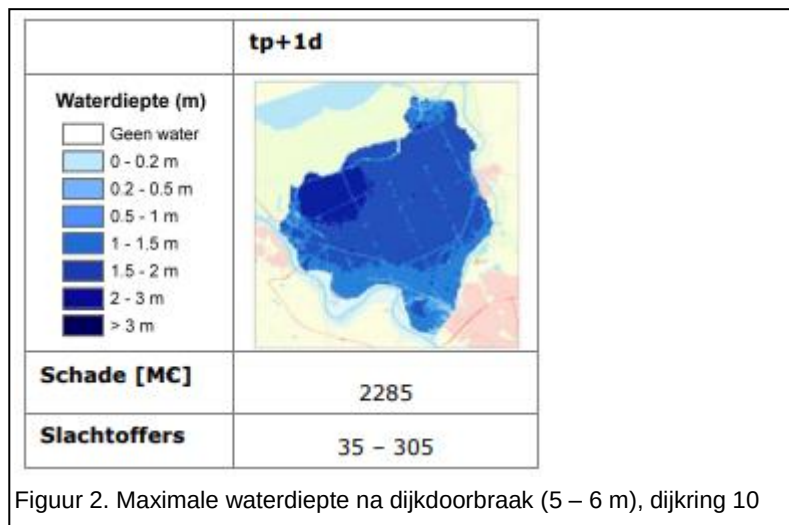
Het plangebied is gelegen in dijkkring 10, Mastenbroek. Deze dijkkring ligt geheel in de provincie Overijssel en omvat de waterkering vanaf Zwolle via IJsselmuiden, Genemuiden, terug naar Zwolle. De dijkkring beschermt de polders Mastenbroek,

Benoorden de Willemsvaart, de Koekoek en Halingen tegen overstromingen. Aangezien het plangebied gelegen is in dijkkring 10 en dit een overstroombaar gebied betreft, is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 10 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/2.000 per jaar.

Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een maximale overstroming geschat op 5 tot 6 meter voor de laagste gedeeltes (Koekoekspolder) van het plangebied. In het overige deel van het dijkkringgebied varieert de maximale waterdiepte van 2,5 tot 4,0 meter. Zie figuur 2.



Voor dijkkring 10 zijn 16 verschillende doorbraakscenario's doorgerekend. De maximale waterstand in het plangebied wordt bereikt bij een dijkdoorbraak bij ringdeel 1 (overstroming vanuit de IJssel).

De mogelijkheden voor preventieve evacuatie zijn van invloed op het slachtofferisico. Omdat extreme waterstanden op de rivier enkele dagen van tevoren voorspelbaar zijn, is de kans dat een overstroming tijdig wordt voorspeld relatief groot. Hierdoor kunnen tijdig voldoende maatregelen worden getroffen. Omdat de kans dat dergelijke overstromingen plaatsvinden ook zeer klein is, en er geen extra woning wordt gebouwd, neemt het risico niet toe en staat het overstromingsrisico de herbouw van de woning niet in de weg.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit', in werking getreden op 15 november 2007 (Wlk2007), is op rijksniveau een implementatie van enkele Europese richtlijnen, waarin luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en

welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat luchtkwaliteit voldoet aan gestelde grenswaarden.

Omdat met onderhavig plan de luchtkwaliteit niet beïnvloedt, leidt het plan niet tot een overschrijding van de normen die zijn gesteld.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan omdat er geen toename is van het aantal melkvee.

3.7 Geluid

De inrichtingen zijn gelegen in een landelijk gebied met veel agrarische activiteiten. De geluidsproductie vanuit de inrichtingen zijn in hoofdzaak afkomstig van de volgende bronnen:

- Transportbewegingen (tractor/vrachtwagen);
- Plaatselijke activiteiten (laden/lossen);
- Motoren t.b.v. (voeder)installaties en/of verpompen van mest.

Door het koppelen van de bedrijfsterreinen wordt de geluidsproductie niet verhoogd. Op dit moment wordt er al van het ene bedrijfsterrein naar het andere bedrijfsterrein goederen en materieel vervoerd. Dit zal, naar verwachting, niet toenemen door het koppelen van de bedrijfsterreinen. De nieuw te realiseren woning dient echter wel te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om dit aan te tonen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage. Hier volstaat enkel de conclusie.

Er is sprake van een geringe overschrijding van de voorkeurswaarde waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde uit de Wet Geluidhinder. Het relevante verkeersgeluid komt daarnaast enkel uit één richting, waarbij dus sprake is van ten minste één geluidsluwe gevel. Het erf achter de bebouwing kan als geluidsluw worden aangemerkt. Gebaseerd op deze afwegingen is er in de geplande situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.8 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Rustig buitengebied wordt in de uitgave geschaard onder het beleid van een rustige woonwijk.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Kampen. In de omgeving is geen sprake van functiemenging. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. Conform de VNG-publicatie worden dergelijke rustige buitengebied gelijkgesteld aan een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan wordt de aanduiding 'relatie' tussen twee locaties gecreëerd. Op de locatie Bisschopswetering 93 is melkvee aanwezig. Een rundveestal is geen gevoelig object. Dat betekent dat niet beoordeeld hoeft te worden of de stal als 'ontvanger' last kan ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving. Een rundveestal heeft zelf wel milieucontouren. De stal is derhalve aan te wijzen als een 'bron' van milieucontouren.

Het plan als bron van milieuzoneringen:

Conform de 'richtafstandenlijst' van de VNG uitgave behoort bij een rundveehouderij (SBI-2008 code 0141, 0142) een richtafstand van 150 m (geur), 30 m (stof) en 30 m (geluid).

Voor het aspect geur is niet de 'VNG uitgave', maar de 'Wet geurhinder en veehouderij' leidend. In paragraaf 'Geur' is dit aspect reeds verantwoord. Het aspect 'stof' (fijn stof) is reeds verantwoord in paragraaf 'Luchtkwaliteit'. Voor het aspect geluid vormt de VNG uitgave wel het eerste toetsingskader.

Binnen een afstand van 50 meter vanaf een geurgevoelig object mogen geen emissiepunten zijn gelegen. In onderhavig plan liggen de emissiepunten buiten de 50 meter, waardoor onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarde.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.9 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Gemeenten, provincies en Rijk zijn vanaf 30 maart 2007 verplicht de risico's van gevaarlijke stoffen te registreren. De gegevens vormen de basis voor risicokaarten die geraadpleegd kunnen worden op de website www.risicokaart.nl.

Extern veiligheidsbeleid 'Kampen IJsselsterk veilig'

De gemeente Kampen heeft het externe veiligheidsbeleid 'Kampen IJsselsterk veilig' vastgesteld. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Kampen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. Van belang is onder andere het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een (denkbeeldig) persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans dat een (werkelijk aanwezige) groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven als een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de kans op overlijden op de verticale as.

Het onderhavige plan zorgt ervoor dat er van twee losse bouwvlakken een gekoppeld bouwvlak zal ontstaan door het creëren van de aanduiding 'relatie'. Zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico zullen hierbij niet veranderen. Ook het aantal personen in het invloedsgebied wordt niet vergroot. Het aspect externe veiligheid is om deze reden niet van invloed.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.10 Verkeersveiligheid

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Aan de afvoer van melk, het verladen van vee en het vullen van voer-/kunstmestsilo zal namelijk niets veranderen. Op dit moment is er reeds sprake van een volwaardige bedrijfsvoering aan de Bisschopswetering 93. De koppeling van Hagedoornweg 1 en Bisschopswetering 93 verandert hier niets aan. Hierdoor is de verkeersveiligheid niet in het geding.

4

Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een uitgebreide omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpvergunning ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunning overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt

Ontwerp

Het ontwerp wordt voor een ieder ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Kampen.

4.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere partij. Deze partij draagt op voor alle aan het onderhavige plan verbonden (plan)kosten. In het onderhavige plan is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van het Wro. De gemeente is derhalve niet verplicht het kosterverhaal te regelen. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin (het verhaal) van kosten anderszins is verzekerd.

5

Juridische aspecten

5.1 **Algemeen**

Het toevoegen van de aanduiding 'relatie' is slechts mogelijk wanneer op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bij de voorbereiding van het buitenplans afwijken wordt voor zover noodzakelijk overleg gepleegd met de relevante instanties die betrokken zijn met de zorg van de ruimtelijke ordening of behartigd met de belangen welke in het geding zijn (artikel 3:6 Awb van overeenkomstige toepassing).

5.2 **Verbeelding**

De omgevingsvergunning gaat vergezeld van een verbeelding.

5.3 **Regels**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. zijn onverkort van toepassing op deze omgevingsvergunning.