



Ruimtelijke onderbouwing 'Wittensteinse Allee 11-13 te Kamperveen'

Datum: 28 juni 2021

RB Consilium
Rb.consilium@gmail.com
KVK: 73137243
NL54KNAB0285006129



1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	5
2. Beschrijving van de huidige situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Historische ontwikkeling.....	6
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing.....	6
3. Planbeschrijving	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ontwikkelingen	8
3.3 Bouwplan	9
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	10
4. Relevant ruimtelijk beleid.....	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Europees beleid	11
4.3 Rijksbeleid.....	12
4.4 Provinciaal beleid.....	13
4.5 Gemeentelijk beleid.....	18
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	19
5. Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Bodem.....	20
5.3 Verkeer en parkeren	20
5.5 Geluid.....	21
5.6 Luchtkwaliteit	21
5.7 Waterparagraaf	22
5.7.1 Beleid Drents Overijsselse Delta	22
5.8 Ecologie.....	25
5.9 Archeologie.....	28
5.10 Externe Veiligheid.....	29
5.11 Bedrijven en milieuzonering	29
5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	30
6. Juridische vormgeving	31
7. Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.1 Planopzet	32
7.2 Financiële haalbaarheid.....	32
7.3 Kostenverhaal	32
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1 Inleiding	33
8.2 Zienswijzen	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerp bouwplan
- Bijlage 2: Digitale Watertoets
- Bijlage 3: Principebesluit
- Bijlage 4: Erfinrichtingsplan
- Bijlage 5: Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een garage/schuur op het perceel Wittensteinse Allee 11-13 in Kamperveen een garage/schuur te realiseren. Dit is in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied 2014”, omdat de bouw plaatsvindt binnen de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf met de functieaanduiding agrarisch loonbedrijf”. Dat mag niet volgens de bestemmingsregels

Het beoogde plan is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Kampen heeft middels een principebesluit besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen. In bijlag 3 is het principebesluit opgenomen. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) worden afgeweken van genoemd bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een deel van het perceel Wittensteinse Allee 11 en een deel van het perceel Wittensteinse Allee 13 te Kamperveen in de gemeente Kampen. Het plangebied ligt binnen de kadastrale percelen gemeente Kampen, Sectie G, nummer 489 en gemeente Kampen, Sectie G, nummer 268. Initiatiefnemer woont op het perceel Wittensteinse Allee 13 en heeft het gedeelte waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt horende bij Wittensteinse Allee 11 aangekocht. Er heeft dus een Kadastrale herziening plaatsvinden.



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

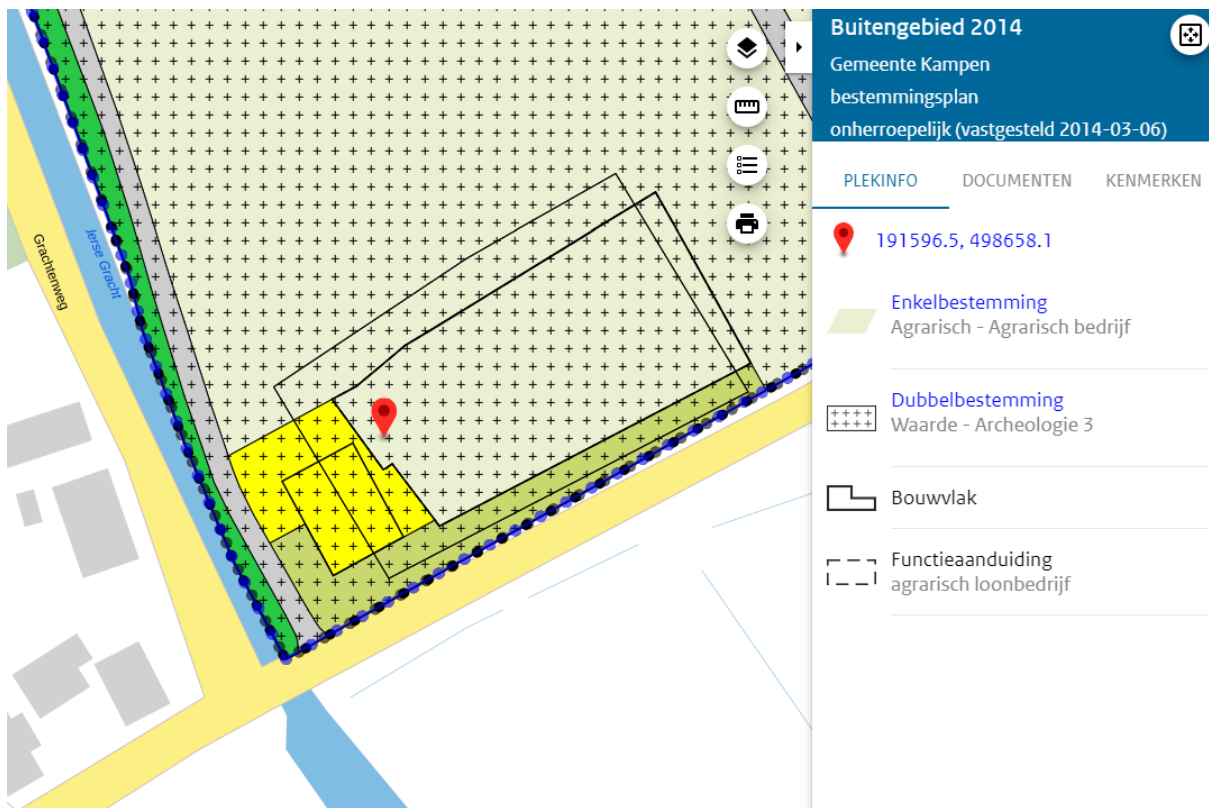


Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied rood omcirkelt) (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, zoals vastgesteld op 6 maart 2014. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' en 'Wonen-2'. Verder kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en voor een deel de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.

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



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014 (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

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

2. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

Buitengebied Kampen

Het buitengebied van Kampen is een landschap met een hoge landelijke en cultuurhistorische waarde. Een groot gedeelte van dit gebied, waaronder de polder Mastenbroek en het Kampereiland ligt in het Nationaal Landschap IJsseldelta. Nationale Landschappen zijn landschappen met een bijzondere combinatie van landelijke en cultuurhistorische elementen. Binnen een Nationaal Landschap is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden blijven en liefst nog worden versterkt. Dit geldt ook voor het waardevolle cultuurlandschap buiten het Nationaal Landschap.

Kamperveen en Dronthen

Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied Kamperveen en Polder Dronthen. In Kamperveen en polder Dronthen vormen de dijken vanouds de structuurdragers van het landschap: vanaf de dijk werd het gebied verkaveld, aan of op de dijk ontstond de eerste bebouwing. Bij de aanleg van de dijken werd gebruik gemaakt van de aanwezige natuurlijke verhogingen in het landschap. De oude dijken zijn daarmee verankerd in het landschap; er is sprake van een sterke samenhang tussen de natuurlijke ondergrond, dijk, terpen, bebouwing, opgaande beplanting, bermsloten en verkavelingstructuren. Bij de Zwartendijk, Venedijk, de Schansdijk, de Leidijk en de Hogeweg is deze samenhang en het daarbij behorende karakteristieke dijkprofiel heel herkenbaar. Door recente (infrastructurele) ingrepen in het landschap is dit bij de Slaper nog slechts op delen het geval. De bedoeling is echter dat dit - in het kader van de landschappelijke inpassing van de Hanzelijn - op korte termijn waar mogelijk hersteld wordt. Bijzonder is het verschil in uiterlijk tussen de oude dijkeringen en de jongere dijken. De Zwartendijk, Venedijk, Schansdijk, Slaper en Hogeweg worden begeleid met opgaande beplantingen op de dijk; bij de jongere dijken, zoals de Buitendijks- en Kardoezenweg ontbreekt dit. Verder kennen de oude dijken een typische kronkelstructuur; een gevolg van de diverse dijkdoorbraken. De samenhang tussen kolk en bocht in de dijk is in veel gevallen nog zichtbaar; een enkele kolk is dichtgegroeid of gedempt.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied bevindt zich tussen de percelen Wittensteinse Allee 11 en Wittensteinse Allee 13 te Kamperveen. Het gebied wordt daarmee ontsloten via de Wittensteinse Allee en grenst aan de noordzijde aan agrarisch grasland. De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een mix van wonen en (agrarische) bedrijvigheid.



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



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

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

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

3.2 Ontwikkelingen

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een garage/schuur te realiseren. Onderstaande afbeelding verbeeldt de huidige en toekomstige situatie.



Huidige- (links) en toekomstige (rechts) situatie

De bebouwing wordt op het perceel landschappelijk ingepast. Verder zijn er al enkele opstallen die waren aangebracht op gronden met een agrarische bestemming verwijderd. Momenteel staat hier enkel nog een zeecontainer welke ook verwijderd zal worden nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is. Daarmee vindt een kwaliteitsverbetering plaats. De landschappelijke inpassing wordt zorgvuldig uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Dat houdt in dat de singel aan de achterzijde 3 meter breed wordt met landschappelijke struiken en bomen. De vertanding of rafelige rand die rond de percelen ontstaat is kenmerkend voor deze omgeving. In het erfinrichtingsplan, dat is opgenomen in bijlage 4, is weergegeven wat die kwaliteitsverbetering precies inhoudt. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan is op de volgende afbeelding opgenomen.

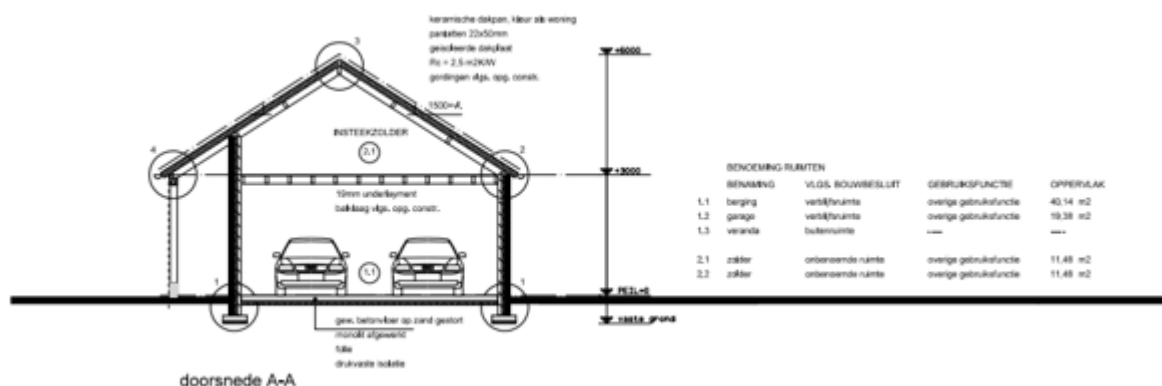
1:150



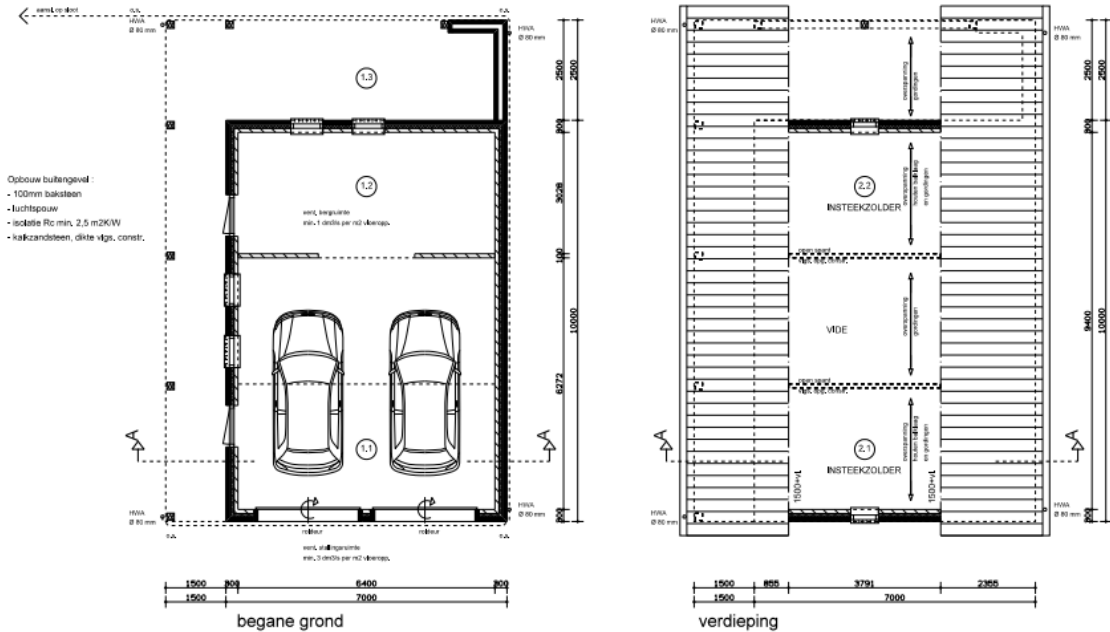
Uitsnede erfinrichtingsplan

3.3 Bouwplan

De garage/schuur heeft een oppervalk van ongeveer 80 m² met een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Op de begane grond is ruimte voor de stalling van twee auto's en de 1^e verdieping kan gebruikt worden als bergruimte. Op de volgende afbeelding wordt een afbeelding van het bouwplan weergegeven. Het complete ontwerp met plattegronden en gevelaanzichten is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Bouwplan



Bouwplan

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, zoals vastgesteld op 6 maart 2014. De strijdigheid betreft het bouwen op gronden met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Dit betreffen namelijk geen gronden waar bijgebouwen horende bij het adres Wittensteinse Allee 13 gerealiseerd mogen worden. Ook betreft een garage/schuur geen functie dat binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is toegestaan.

Daarnaast is het bouwen ook in strijd met de maximaal toegestaan bebouwd oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Er staat reeds 51 m² aan bijgebouwen welke toeneemt met 80m². Na realisatie staat er dus 131m² aan bijbehorende bouwwerken terwijl er volgens het geldende bestemmingsplan slechts 100 m² is toegestaan.

4. RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

4.1 Inleiding

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

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

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

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

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

4.2.3 Natura 2000

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

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

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

4.2.4 Verdrag van Malta

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

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

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

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een

bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

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

4.3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een bijgebouw in de vorm van een garage/schuur en betreft geen stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling wordt immers gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. De bouw van een garage/schuur als bijgebouw bij een woning is van dusdanige kleine schaal dat gesteld kan worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4.3.4.3 Conclusie Ladder

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

4.3.5 Conclusie

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

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

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

samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

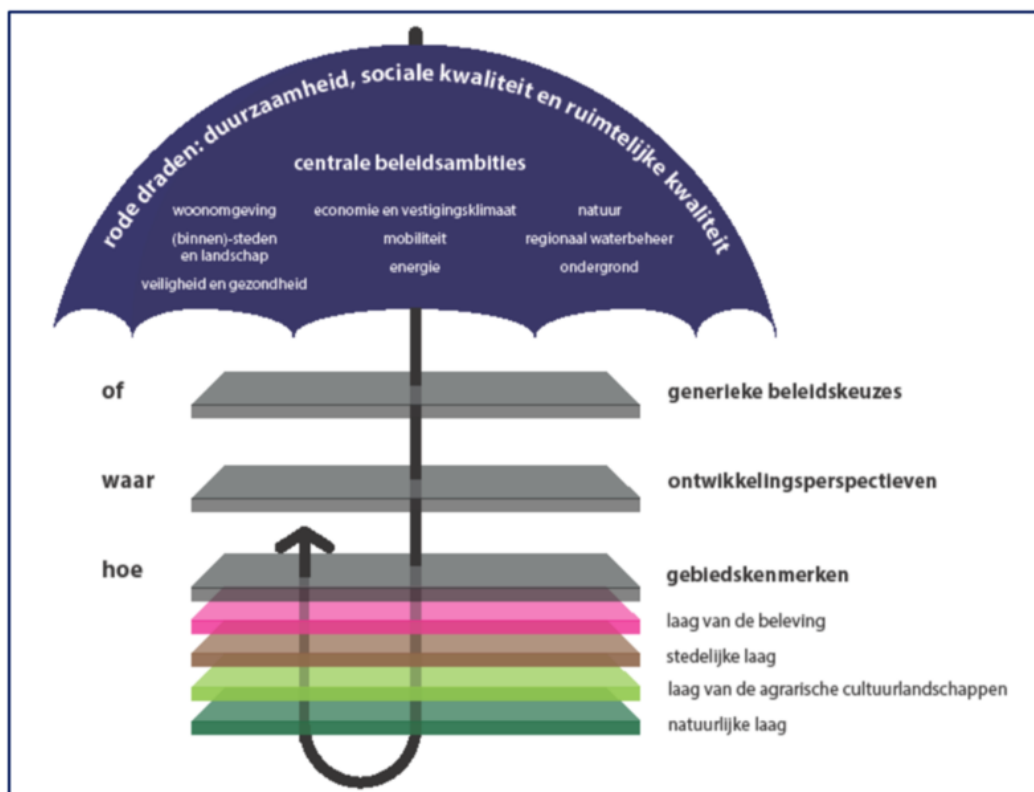
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (bron: Provincie Overijssel)

Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

4.4.1.1 Actualisatie Omgevingsverordening- en Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019

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

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

4.4.1.2 Toetsing project aan provinciale belangen

Onderstaand is onderhavige ontwikkeling getoetst aan de provinciale belangen.

Generieke beleidskeuzes

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe garage/schuur. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast op het bestaande erf. Verder zijn er al enkele opstallen die waren aangebracht op gronden met een agrarische bestemming verwijderd. Momenteel staat hier enkel nog een zeecontainer welke ook verwijderd zal worden nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is. Daarmee vindt een kwaliteitsverbetering plaats. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarin voorziet dit initiatief, waarmee het voornemen past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Gebiedskenmerken

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

- natuurlijke laag, nader aangeduid als 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)';
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Laagveenontginningen';
- stedelijke laag, nader aangeduid als 'Informeel trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing';
- laag van de beleving, nader aangeduid als 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Donkerte'.

Toetsing lagenbenadering

Natuurlijke laag: 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'

De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. In de veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Laagveenontginningen'

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus.

Stedelijke laag: 'Informeel trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing';

Het plangebied ligt binnen de aanduiding Verspreide bebouwing. Deze aanduiding is gegeven aan gebieden met als doel dat wanneer ontwikkelingen plaats vinden op erven, deze bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant blijft en koppeling van het erf aan landschap plaatsvindt.

Het 'informeel trage netwerk' is ook wel het 'langzame' netwerk van de provincie, zoals wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes. Delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag worden door het netwerk toegankelijk enikbaar. De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van de auto naar de fiets. Daarnaast is het doel om de onderbrekingen op te heffen. Door het verbinden van kernen met het buitengebied, het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van het netwerk aan overstapplaatsen van de hoofd- en regionale infrastructuur ontstaat een compleet systeem.

Laag van de beleving: 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Donkerte'

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

Een ander kenmerk van het gebied is de 'donkerte'. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

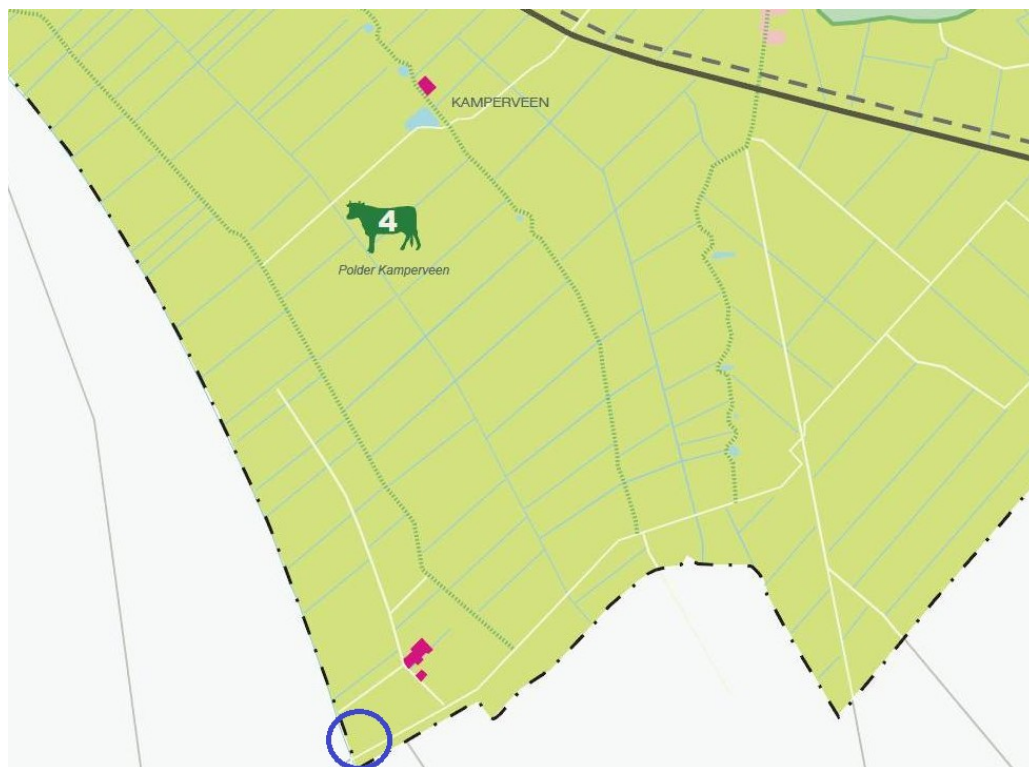
4.4.1.3 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in realisatie van een garage/schuur in de vorm van een bijgebouw bij een woning. Gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving wordt hiermee voldaan aan het beleid dat nieuwe ontwikkelingen zich naar de aard, maat en het karakter van het groter geheel schikken. Daarnaast wordt het plangebied ingepast met respect voor de omgevingskwaliteiten van de verschillende aanduidingen en bestaande landschap ontsierende opstallen zijn verwijderd. Enkel de zeecontainer zal ook nog verwijderd worden nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is. Hoe de inpassing precies plaatsvindt is weergegeven in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 4. De ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken van de Omgevingsverordening- en Omgevingsvisie Overijssel.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit strategische document bevat de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document. Het plangebied bevindt zich volgens de structuurvisie binnen het deelgebied 'Polder Kamperveen', wat op onderstaand afbeelding te zien is



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

Een belangrijk thema van de structuurvisie is daarom het zoeken naar een evenwicht tussen deze behoefte aan nieuwe stedelijke functies en het behouden van bestaande landschappelijke kwaliteiten als het open polderlandschap en het stedelijk groen. Het creëren van een garage/schuur in de vorm van een bijgebouw bij een woning past in dit beleid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt namelijk de identiteit van de plek niet aangetast en wordt aangesloten op de karakteristiek van de locatie. De ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving en bestaande landschap ontsierende opstallen zijn verwijderd, waarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Enkel de zeecontainer zal nog verwijderd nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is.

4.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2010)

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

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- verder kunnen groeien: kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
- de regio aanjagen: de gemeente laten functioneren als economische motor;

- een aantrekkelijke plek zijn: de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelveorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- veiligheid zijn: ruimte reserveren voor veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van een garage/schuur als bijgebouw bij een woning. Dit heeft geen significante invloed op de verkeersafwikkeling van het perceel in zijn algemeenheid. Geconcludeerd wordt dat de veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van het plangebied niet onder druk komen te staan op basis van onderhavig plan.

4.5.5 Welstandsnota (2017)

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

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

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

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

Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en bijgebouwen dienen de karakteristieken van het desbetreffende boerderijtype te worden behouden en waar mogelijk versterkt. Dit geldt ook voor de karakteristieken van de buurtschappen.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

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

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Bodem

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

5.2.1 Toetsing

In opdracht van dhr. B. van 't Oever heeft Mateboer Milieutechniek BV in februari 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Wittensteinse Allee 13 te Kamperveen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek betreft de voorgenomen nieuwbouw van een berging/garage op de Wittensteinse Allee 13 te Kamperveen. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In mengmonsters MM01 (traject: 0,0 – 0,5 m -mv.) en MM02 (traject: 0,5 – 2,0 m -mv.) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. In het grondwater van peilbuis 01 (filter: 2,5 – 3,5 m – mv.) zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte componenten aangetoond.

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Wittensteinse Allee 13 te Kamperveen is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld. In de grond en grondwater zijn geen achtergrondwaarde/streefwaarde overschrijdingen aangetoond.

5.2.2 Conclusie

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Toetsing

Momenteel vindt het parkeren van het adres Wittensteinse Allee 13 plaats op het erf van het perceel. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een garage/schuur gerealiseerd. Daarmee is er nu ook de mogelijkheid om overdekt te parkeren op het perceel. Er blijft voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein bestaan.

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

5.3.1.1 Conclusie

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

5.5 Geluid

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

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

5.5.1 Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft realisatie van een garage/schuur. Dit betreft geen geluidsgevoelige functie en daarmee is na de realisatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.2 Conclusie

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

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

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

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.6.2 Conclusie

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

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 Beleid Drents Overijsselse Delta

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

5.7.2 Watertoets

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale Watertoets doorlopen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De beoogde ontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De Watertoets met samenvatting is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen via www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. De gemeente Kampen adviseert echter een ontwateringsdiepte te hanteren van 100 centimeter i.p.v. 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te

hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het hemelwater wat op het dak, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein worden geïnfiltrerd. In de garage/schuur wordt geen afvalwater geproduceerd en dit hoeft dus niet te worden afgevoerd. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals laad, koper en zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Er worden geen werkzaamheden verricht in de beschermingszone van een waterstaatswerk. Daarnaast wordt er geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken. Er hoeft dus geen watervergunning te worden aangevraagd.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wat wordt verstaan onder de gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuateroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen. In paragraaf 4.7.3 is de overstromingsrisicoparagraaf opgenomen.

5.7.3 Overstromingsrisico

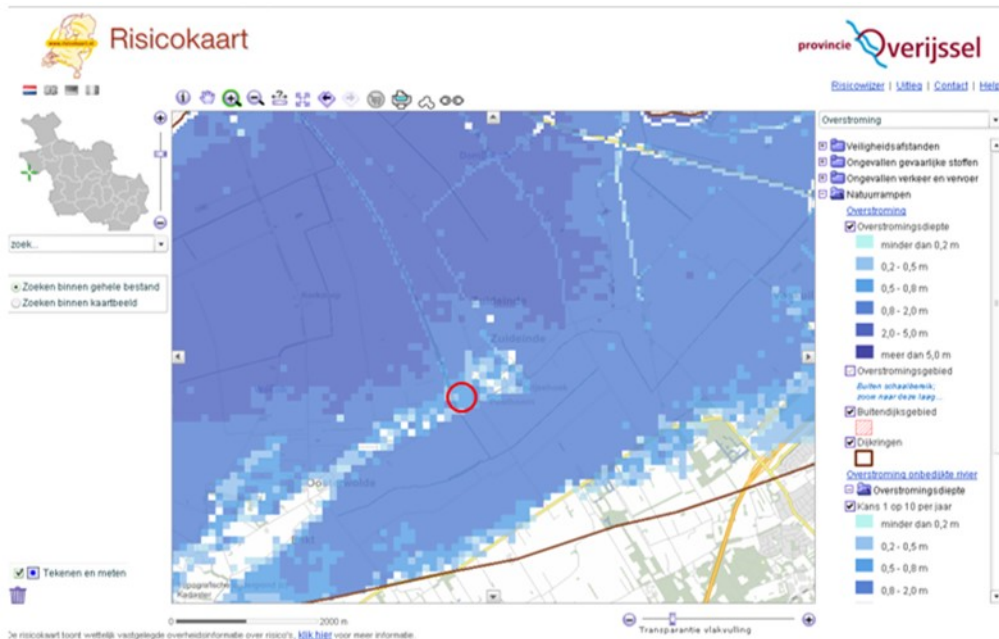
Quickscan

Het plangebied is gelegen in dijkkring 11, IJsseldelta. Aan de noord- en oostzijde van dijkkring 11 ligt de IJssel en aan de westzijde het Vossemeer. Voor de keringen van dijkkring 11 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/2.000 per jaar. Omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 11 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Risico-inventarisatie

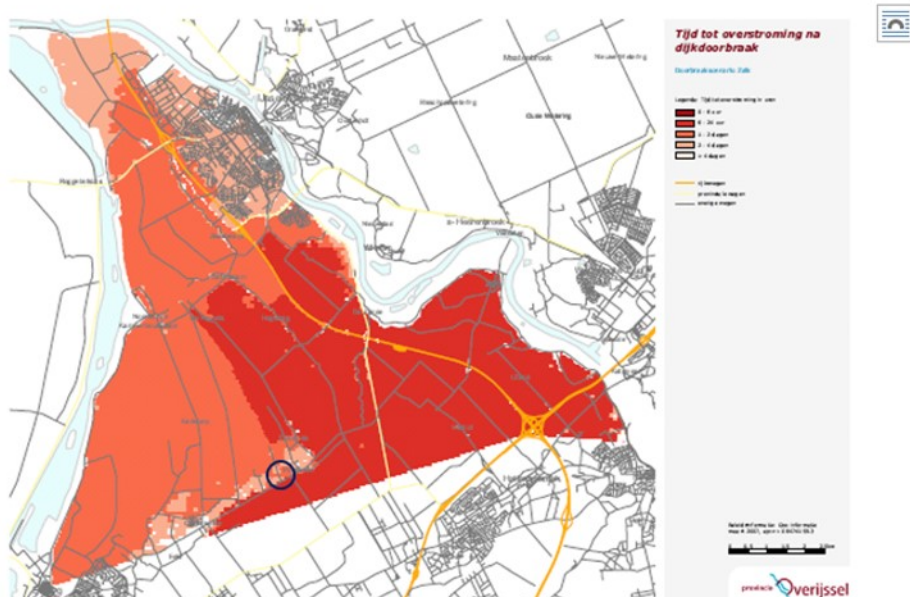
Voor de keringen van dijkkring 11 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/ 2.000 per jaar. Dat betekent dat de keringen bestand moeten zijn op zowel maatgevend hoogwater door opstuwing door storm op het IJsselmeer dat 1/ 2.000 per jaar kan optreden, als maatgevend hoogwater op de IJssel dat 1/ 2.000 per jaar kan

optreden. In het overgangsgebied tussen “meergedomineerd” en “riviergedomineerd” zijn de combinaties van hoogwater door opstuwing van het IJsselmeer en hoogwater door hoge rivierafvoer van belang. De keringen van dijkkring 11 hebben weinig overhoogte en oversterkte ten opzichte van dit veiligheidsniveau. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat op 0,2 tot 0,5 meter voor de laagste gedeeltes van het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Maximale waterdiepte na dijkdoorbraak, dijkkring 11 Bron: Provincie Overijssel

Voor dijkkring 11 zijn 3 verschillende doorbraakscenario's doorgerekend. De maximale waterstand in het plangebied wordt bereikt bij een dijkdoorbraak bij Zalk. De tijd tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor het plangebied (dijkdoorbraak bij Zalk) geschat tussen de 2 en 4 dagen (zie onderstaande afbeelding).



Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak bij Zalk Bron: Provincie Overijssel

Geschiktheidsbeoordeling / maatregelen

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. Voor agrarische functies geldt deze regel echter niet. Binnen dit plangebied worden in dit bestemmingsplan wel nieuwe ontwikkelingen bestemd, echter deze worden beschouwd als van zwaarwegend maatschappelijk belang. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie

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

- De eerste neerslag wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd.
- Is de bui heftiger dan kan het water terecht in de Gelderse gracht.
- Om wateroverlast in de garage/schuur te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren.
- Indien het water hoger stijgt en boven de vloerpeilen komt, kunnen de bewoners het perceel verlaten via de openbare weg.
- Of kiezen het hoger op te zoeken in de tweede bouwlaag van de garage/schuur.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

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

Zorgplicht

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

Soortenbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

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

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

5.8.2 Toetsing

Soortbescherming

Er vindt geen sloop plaats van bebouwing waar beschermde diersoorten aanwezig zijn of kunnen zijn. Op de bestaande locatie stonden enkel een aantal kleine opstallen welke inmiddels zijn verwijderd. Momenteel staat hier enkel nog een zeecontainer welke ook verwijderd zal worden nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is. Deze zeecontainer is volledig afgesloten waardoor er geen dieren naar binnen kunnen. De mogelijke kans op aanwezigheid is daarmee uitgesloten. Daarnaast is het terrein is deels verhard en/of bestaat uit (laag) gras en zand. Dit betreft een omgeving wat geen specifieke waarden kent voor het gebruik door beschermde soorten.

De eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied is zeer onwaarschijnlijk. Opgemerkt wordt dat ten allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied of het NNN. Op 3,5 kilometer van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Echter gaat het bij de beoordeling ten aanzien van de uitstoot van stikstof met name om de aard en omvang van de ingreep en in mindere mate om hoe groot de afstand bedraagt tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Wat in ieder geval te stellen valt is dat in de gebruiksfase de stikstofuitstoot niet toeneemt in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. De garage/schuur zal namelijk met name gebruikt worden als parkeerplaats voor de auto's. In de huidige situatie wordt er geparkeerd buiten op het perceel. De geplande ontwikkeling heeft dus niet meer verkeersbewegingen tot gevolg wat zou kunnen leiden tot extra stikstofuitstoot. Wat betreft de aanlegfase is er een moment waarop de stikstofuitstoot iets hoger zal zijn. Echter gaat het om de bouw van een garage/schuur van beperkte omvang waar ook geen grootschalig machines voor ingezet hoeven te worden.

Gezien deze afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied en de activiteiten die worden uitgevoerd in de aanleg- en gebruiksfase valt te stellen dat er enkel een zeer beperkte toename van stikstofuitstoot in de aanlegfase te verwachten is. Deze toename is alleen zo beperkt dat op voorhand valt te stellen dat dit geen probleem vormt. Een AERIUS-berekening kan daarom achterwege blijven.

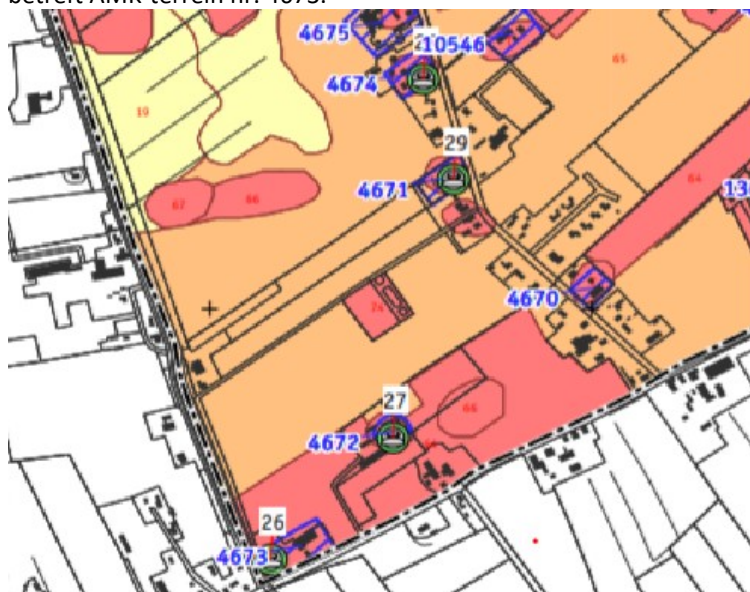
5.8.3 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beoordelingskader

Op de navolgende uitsnede van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart is te zien dat het plangebied binnen een AMK-terrein ligt. Het gaat hierbij om een Archeologische Monumentenkaart-terrein. Dit is een terrein met een hoge archeologische waarde, oftewel een archeologisch monument. Het betreft AMK-terrein nr. 4673.



Gemeente Kampen, een archeologische waarden- en verwachtingskaart

Archeologische waarden- en verwachtingskaart

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

legenda

Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

verwachtingszone

hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering

Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvalaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

hoge verwachting, mogelijk goede conservering

Archeologische resten afgedekt door een < 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvalaag, plaggendek, etc.) en daardoor kwetsbaar.

middelmatige verwachting

Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvalaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

lage verwachting

Archeologische resten afgedekt door een > 35 cm dikke conserverende laag (veendek, kleidek, stuifzand, afvalaag, plaggendek, etc.) en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Voor de Lisseldelta geldt een verhoogde kans op het aantreffen van goed geconserveerde afgedekte scheepswrakken uit de 11e tot en met de 18e eeuw.

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

Voor ontwikkelingen binnen de zone van het archeologisch monument (in het geldende bestemmingsplan vertaald naar 'Waarde – Archeologie 3') geldt onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m². Bij onderhavig plan wordt er een betonvloer op het zand gestort en de (fundering van de) garage/schuur is zo'n 80 m² groot waardoor de drempelwaarde tot onderzoek niet wordt overschreden.

5.9.2 Conclusie

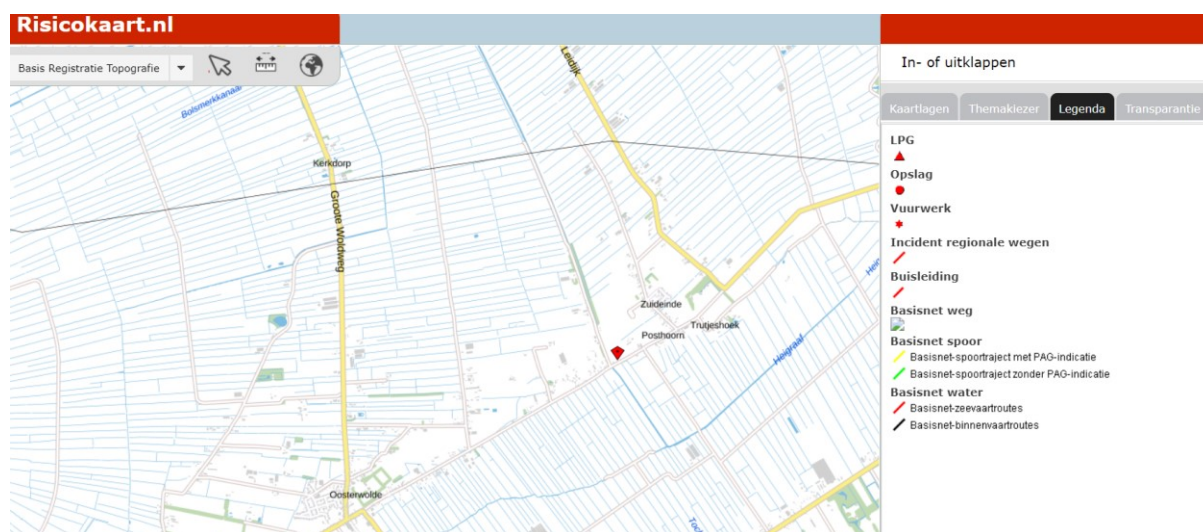
Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.10 Externe Veiligheid

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

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

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



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

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

5.10.1 Conclusie

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

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.11.2 Invloed plan op de omgeving

De beoogde garage/schuur betreft een bijgebouw bij een woning waar geen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. De garage/schuur betreft geen milieubelastende activiteit en daarmee heeft de garage/schuur geen negatieve invloed op de omgeving.

5.11.3 Aanwezige bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Echter betreft de ontwikkeling een garage/schuur in de vorm van een bijgebouw horende bij een woning. Een bijgebouw betreft geen milieugevoelige object en de omliggende bedrijven worden daarom niet in hun belangen geschaad.

5.11.4 Conclusie

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

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

6. JURIDISCHE VORMGEVING

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Medewerking aan onderhavige ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van een buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Planopzet

Het plangebied betreft het de locatie tussen de percelen Wittensteinse Allee 11 en Wittensteinse Allee 13 en is in eigendom van de initiatiefnemer. De bestaande opstallen die zijn aangebracht op gronden met een agrarische bestemming zijn verwijderd. Momenteel staat hier enkel nog een zeecontainer welke ook verwijderd zal worden nadien de nieuwe garage/schuur gerealiseerd is.

7.2 Financiële haalbaarheid

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

7.3 Kostenverhaal

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is de zienswijzenprocedure van toepassing.

8.2 Zienswijzen

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