



# GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

*Bestemmingsplan*

*“Bestemmingsplan uitbreiding Kamperzeedijk  
Oost”*

Vastgesteld

Februari 2018



# BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING KAMPERZEEDIJK OOST

Plan: Bestemmingsplan uitbreiding Kamperzeedijk Oost  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1896.BP0049-VS01



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	10
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>11</b>
2.1	KAMPERZEEDIJK .....	11
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED .....	11
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>14</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	14
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	16
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>18</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	31
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	33
5.2	BODEMKWALITEIT .....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	38
5.5	MILIEUZONERING .....	40
5.6	GEUR .....	42
5.7	ECOLOGIE .....	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	44
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	46
5.10	DUURZAAMHEID .....	48
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>49</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	49
6.2	WATERPARAGRAAF .....	50
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>53</b>
7.1	INLEIDING .....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	55
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>57</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK, VOOROVERLEG &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>58</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	58
9.2	INSPRAAK .....	58
9.3	ZIENSWIJZEN .....	58
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>59</b>	

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	59
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 3	VERKENNEND ASBESTONDERZOEK EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 5	VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE OVERIJSEL .....	59

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

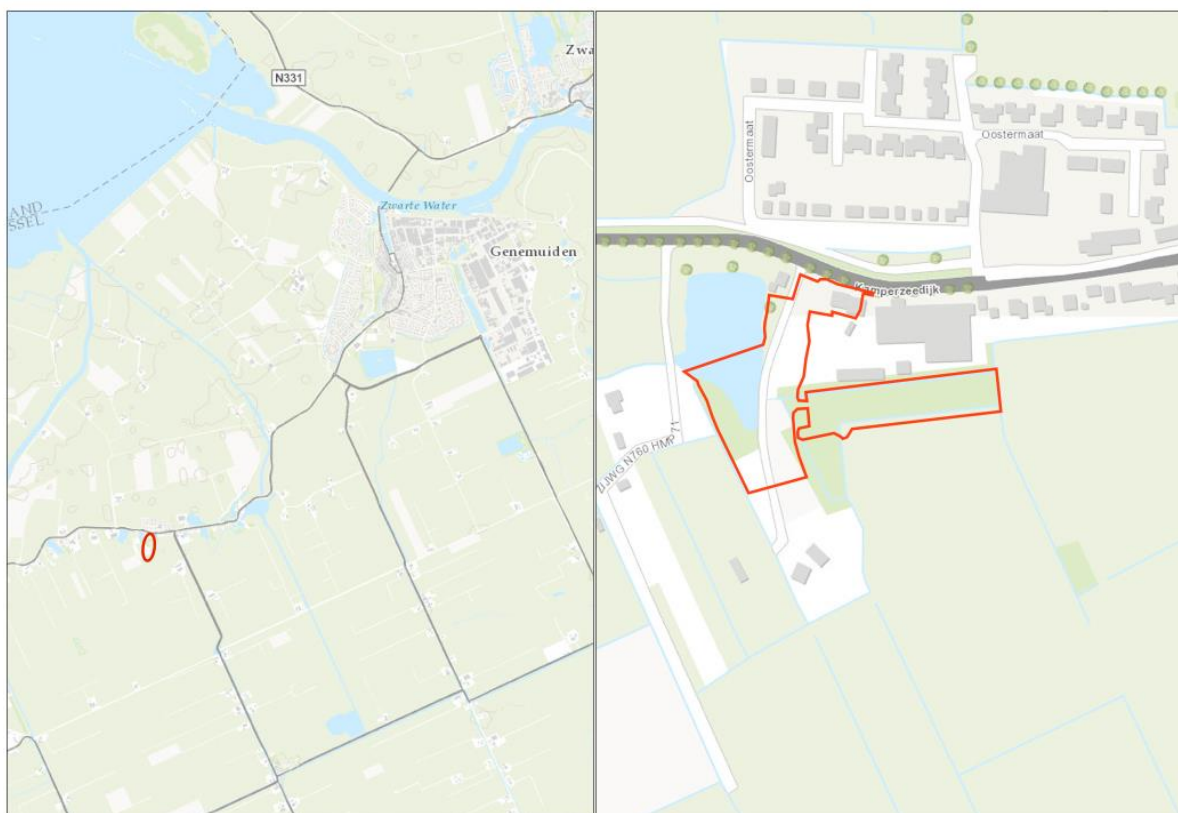
Aan de Kamperzeedijk 87-89 en 93-97 te Kamperzeedijk-Oost bevinden zich Selles Auto's Kamperzeedijk (nr. 87-89) en een drietal reguliere woningen (nr. 93-97). Initiatiefnemer is voornemens een deel van het terrein dat in eigendom is bij het autobedrijf en de woonpercelen Kamperzeedijk 93-99 te herontwikkelen met woningbouw. De bestaande woningen, welke onderhoudstechnisch en bouwkundig in relatief slechte staat verkeren, worden hiertoe gesloopt.

De concrete herontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 14 grondgebonden woningen. Hiervan worden 6 woningen langs de Kamperzeedijk geschakeld gebouwd, 6 woningen worden in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen gebouwd en 2 woningen worden vrijstaand gebouwd. Het project ruimtelijke Kwaliteit heeft ten grondslag gelegen aan het woningbouwplan op de locatie van Selles.

Omdat de hiervoor geschetste herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kamperzeedijk 87-89 en 93-97 te Kamperzeedijk-Oost. Kadastraal is het plangebied bekend als Genemuiden, sectie M, nummers 219, 221, 249, 250 en 418 (allen gedeeltelijk), 419, 420 en 421. De ligging van het plangebied ten opzichte van Genemuiden en de ligging van het plangebied in het dorp Kamperzeedijk-Oost is weergegeven in afbeelding 1.1. In de afbeelding wordt tevens de indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan uitbreiding Kamperzeedijk Oost' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1896.BP0049-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

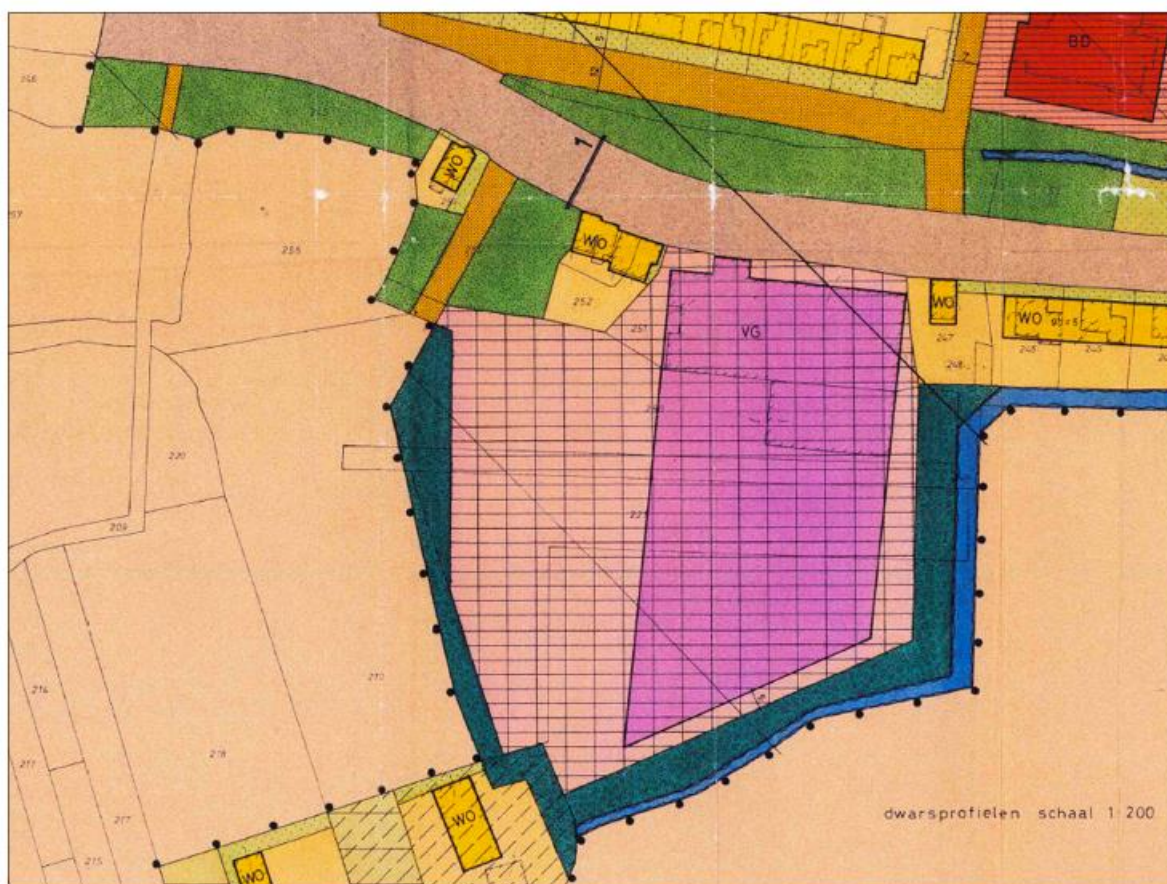
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Kamperzeedijk' en het 'Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland'. Hierna wordt op beide plannen ingegaan.

#### 1.4.1 Bestemmingsplan 'Kamperzeedijk'

Het bestemmingsplan 'Kamperzeedijk' is op 15 juli 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Genemuiden. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Garagebedrijf', 'Woondoeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Openbaar erf' en 'Bos c.q. beplantingsstrook'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Kamperzeedijk' opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kamperzeedijk' (Bron: Gemeente Zwartewaterland)

Zoals blijkt uit afbeelding 1.2 maakt een beperkt deel van het terrein van Autobedrijf Selles ook onderdeel uit van het plangebied. Dit deel is bestemd als 'Garagebedrijf'. Deze bestemming is bedoeld voor de verkoop, het onderhoud, de reparatie en de stalling van motorvoertuigen. In de regels is bepaald dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied zijn niet voorzien van een bouwvlak, het bouwen van gebouwen is hier dan ook niet toegestaan.

De drie bestaande woningen aan de Kamperzeedijk 93-97 zijn bestemd als 'Woondoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

De bestemming 'Groenvoorzieningen' is toegekend aan de gronden die grenzen aan de woningen in het plangebied en de gronden ten westen van de eigen weg. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groen- en speelvoorzieningen met de daarbij behorende voetpaden en de ontsluiting van aanliggende gebouwen en andere-bouwwerken.

De hiervoor genoemde eigen weg is bestemd als 'Openbaar erf'. Deze bestemming is toegekend aan wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

Tot slot is de bestemming 'Bos c.q. beplantingsstrook' toegekend aan de gronden tussen het terrein van het autobedrijf (bestemd als 'Garagebedrijf') en de eigen weg. Deze bestemming is bedoeld voor hoogopgaande en afscherpende beplanting.

#### **1.4.2 Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland**

Het 'Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland' is op 10 oktober 2013 vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Een zeer beperkt deel is bestemd als 'Water'. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen.





Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het oprichten van gebouwen is ter plaatse van het plangebied binnen deze bestemming niet toegestaan aangezien geen sprake is van een bouwvlak (agrarisch bouwperceel).

De bestemming 'Water' is toegekend aan de waterkolk en de direct aansluitend oevers. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor waterberging, de waterhuishouding en waterlopen. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

### 1.4.3 Strijdigheid

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet betreft het oprichten van in totaal 14 grondgebonden woningen. Drie van deze woningen worden opgericht binnen de bestemming 'Woondoeleinden', deze woningen zijn qua functie in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Qua bouwregels is de gewenste ontwikkeling echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Zo wijkt onder andere de goothoogte van 5 meter af van wat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan (4 meter).

Voor wat betreft de overige woningen geldt dat deze qua functie, en daarmee ook qua bouwregels, niet worden toegestaan binnen de ter plaatse geldende bestemmingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Kamperzeedijk en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Zwartewaterland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2      **BESCHRIJVING PLANGEBIED**

### **2.1 Kamperzeedijk**

Het IJsseldeltagebied waarin Kamperzeedijk ligt, was vroeger een belangrijke landverbinding naar het noorden. Door de IJsselmonding en het Zwarte Water was het tevens een belangrijke doorgangspoort in de Hanzeroute. De heerschappij over de steden in het gebied was erg gewild en de lokale geschiedenis meldt dan ook veel veldslagen en een ruige en harde geschiedenis.

De Kamperzeedijk zelf dateert van voor de 14<sup>e</sup> eeuw en is één van de oudste zeeweringen van Nederland. De dijk vormt de grens met het Kampereiland, dat regelmatig werd overspoeld door de Zuiderzee, en vormde in die tijd één van de voornaamste wegen in het gebied. De Kamperzeedijk bood de bewoners van de polder Mastenbroek bescherming. Doordat de Kamperzeedijk in het verleden een belangrijke verbindingsroute was, waren hier vroegen veel herbergen aanwezig. Het muursteentje het Witte Schaap is een laatste herinnering aan één van deze herbergen (aangezien er nu geen herbergen meer aanwezig zijn).

In het verleden heeft de Kamperzeedijk meerdere overstromingen meegemaakt. Eén van de zwaarste overstromingen was de watersnoodramp van 4 en 5 februari 1825. De Kamperzeedijk bezweek op meerdere plaatsen en de polder is tijdens deze stormvloed helemaal overstroomd. Uit deze overstromingen zijn de diverse en veelal nu nog aanwezige kolken langs en rondom de Kamperzeedijk ontstaan.

### **2.2 Beschrijving plangebied**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Kamperzeedijk-Oost langs de Kamperzeedijk. In de omgeving van het plangebied komen naast het autobedrijf met name woningen voor. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Kamperzeedijk, aan de oostzijde door het autobedrijf en gronden die in gebruik zijn als weide/ opgaand groen. Aan de zuidzijde vormen agrarische gronden de grens met het plangebied en aan de westzijde agrarische gronden, een waterkolk en een woonperceel (Kamperzeedijk 101). De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

In de huidige situatie bevinden zich binnen het plangebied diverse gebouwen. Het betreft een drietal woningen met bijgebouwen langs de Kamperzeedijk. De gronden behorende bij de woningen zijn in gebruik als tuin of erf. Grenzend aan de te slopen woningen is het terrein van autobedrijf Selles aanwezig. De bebouwing van autobedrijf Selles maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Het plangebied is in de huidige situatie bereikbaar via de Kamperzeedijk en een eigen weg die aanvangt tussen de woning aan de Kamperzeedijk 101 (gelegen buiten het plangebied) en het terrein behorend bij autobedrijf Selles.

Op de gronden ten westen van de eigen weg, voor zover gelegen binnen het plangebied, is enig opgaand groen in de vorm van bomen en struiken aanwezig. Grenzend aan dit groen is een waterkolk aanwezig welke is gelegen buiten de begrenzing van dit plan. Overigens is een deel van de oever van de waterkolk in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Water', dit deel maakt wel onderdeel uit van het plangebied.

Het opgaand groen en de agrarische gronden ten zuiden van deze waterkolk maken gedeeltelijk onderdeel uit van het plangebied. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de huidige situatie in en om het plangebied. Tevens wordt in deze foto de indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.





Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

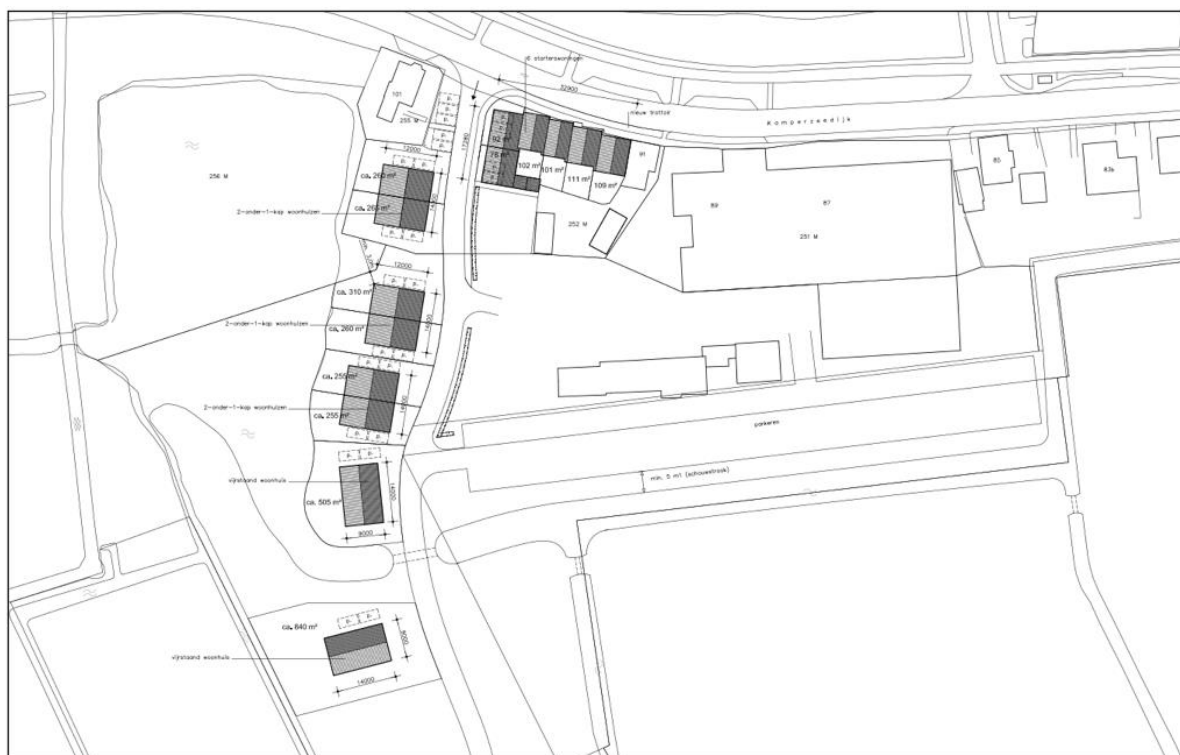


## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De concrete ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 14 grondgebonden woningen aan de Kamperzeedijk te Kamperzeedijk-Oost. Hiervan worden 6 woningen als rijenwoningen gebouwd, 6 woningen worden in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning gebouwd en 2 woningen worden vrijstaand gebouwd. In afbeelding 3.1 is de voorlopige situatietekening opgenomen van de woningbouwontwikkeling. Opgemerkt wordt dat deze tekening nog niet definitief is en slechts bedoeld is om een beeld te schetsen van de gewenste inrichting van het plangebied.



Afbeelding 3.1: Voorlopige situatietekening woningbouwontwikkeling plangebied (Bron: B+O Landschap en Stedenbouw B.V.)

In aansluiting op de bestaande situatie is ervoor gekozen het bebouwingslint langs de Kamperzeedijk door te zetten door hier aaneengebouwde woningen te realiseren. Hierbij zullen deze woningen, net als in de huidige situatie, licht verspringen van elkaar. Dit bebouwingslint wordt als het ware de hoek omgeleid, op deze wijze ontstaat een duidelijke relatie met de twee-onder-één-kapwoningen aan de andere zijde van de eigen weg.

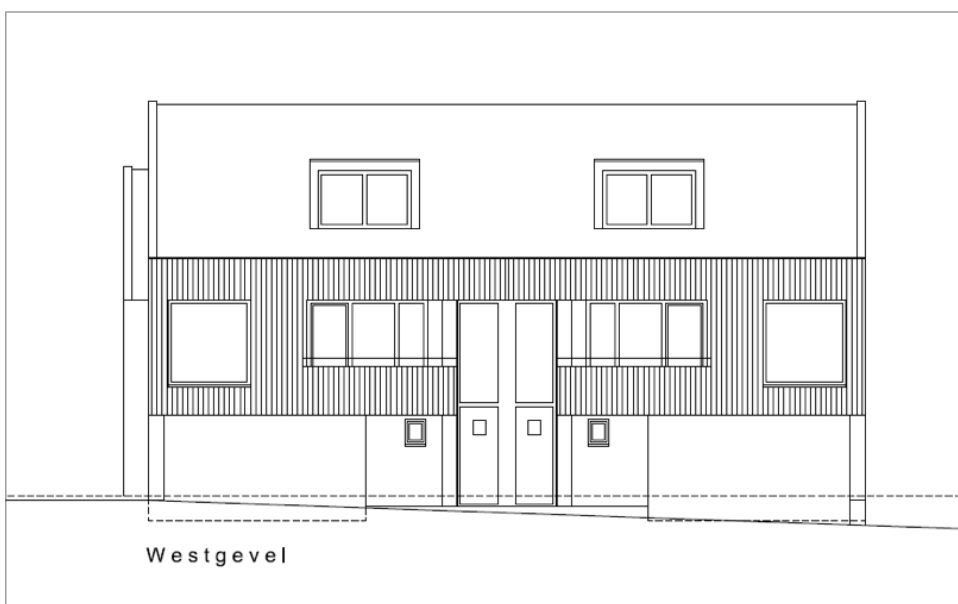
De twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn gericht op de eigen weg. Deze eigen weg, wordt verplaatst en geschikt gemaakt als ontsluitingsweg voor de woningen. De voorgevels van deze woningen zijn gericht op de eigen weg. De achtertuinen van de woningen zijn gericht op en gelegen aan de waterkolk.

De architectuur en vormgeving van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen is thans nog niet bekend. De toekomstige bewoners kunnen hier naar eigen inzicht, mits passend binnen de regels van dit bestemmingsplan en de kaders van de welstandsnota, hen woning realiseren. Qua goot- en bouwhoogte is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat deze hoogte respectievelijk maximaal 4 meter en 10 meter mag bedragen.

Omdat de woningen langs de Kamperzeedijk beeldbepalend zijn, zijn hiervoor al wel eerste aanzichten uitgewerkt. In afbeelding 3.2 is een aanzicht van de voorgevels van de woningen en de westgevel van de woningen op de hoek Kamperzeedijk/eigen weg. Opgemerkt wordt dat het impressies betreffen die uitsluitend een beeld geven van de kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd. Op onderdelen kan het uiteindelijke ontwerp hiervan afwijken.



Afbeelding 3.2: Aanzichten voorgevel langs de Kamperzeedijk (Bron: B+O Landschap en Stedenbouw B.V.)



Afbeelding 3.3: Aanzicht voorgevel woningen op de hoek Kamperzeedijk/ eigen weg (Bron: B+O Landschap en Stedenbouw B.V.)

Zoals blijkt uit de aanzichten in afbeelding 3.2 en 3.3 bestaan de woningen uit 3 bouwlagen waarbij de woning gelegen op de hoek van de Kamperzeedijk en de eigen weg in hoogte verspringt. Deze verspringing in hoogte vormt een accent op deze kruising van wegen en tevens een overgang van de aaneengebouwde woningen naar de twee-onder-één-kapwoningen.

Zoals in het voorgaande al aangegeven wordt de eigen weg verplaatst en heringericht. Deze weg zal dienst gaan doen als ontsluitingsweg voor de woningen. Langs deze eigen weg worden parkeerplaatsen ten behoeve van de aaneengebouwde woningen aangelegd. Deze eigen weg ontsluit, net als in de huidige situatie, op de Kamperzeedijk. Door alle woningen, voor zover het gemotoriseerd verkeer betreft, te ontsluiten op een eigen weg hoeven er geen extra in- en uitritten op de Kamperzeedijk gerealiseerd te worden. Een dergelijke wijze van ontsluiten komt de verkeersveiligheid ten goede.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

### 3.2.2 Situatie plangebied

#### 3.2.2.1 Uitgangspunten

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Zwartewaterland uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk', wat betreft stedelijke zone wordt uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'. Voor wat betreft de functies binnen het plangebied wordt uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde functies zoals benoemd in de onderstaande tabel. In deze tabel wordt tevens de bij de betreffende functies behorende verkeersgeneratie per werkdag en parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Functie	Verkeersgeneratie	Parkeerencijfers
Koop, vrijstaand	8,2 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning
Koop, twee-onder-één-kapwoning	7,8 verkeersbewegingen per woning	2 parkeerplaatsen per woning
Koop, goedkoop	7,4 verkeersbewegingen per woning	1.3 parkeerplaatsen per woning

#### 3.2.2.2 Verwachte verkeerstoename

Om te kunnen berekenen wat de verwachte toename is van het aantal verkeersbewegingen dient ook rekening gehouden te worden met de bestaande woningen die gesloopt worden. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verwachte verkeerstoename, rekening houdend met de te slopen woningen, is. Hierbij wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals genoemd in 3.2.2.1

Functie	Toevoeging/afname	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	2 woningen	16,4 verkeersbewegingen
Koop, twee-onder-één-kapwoning	6 woningen	46,8 verkeersbewegingen
Koop, tussen/hoek	6 woningen	44,4 verkeersbewegingen
Vervallen 3 woningen (Koop, tussen/hoek)	- 3 woningen	- 22,2 verkeersbewegingen
<b>Totaal aantal extra verkeersbewegingen</b>		<b>85,4 verkeersbewegingen</b>

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal, zoals aangegeven in de vorige paragraaf, plaatsvinden op de eigen weg. Deze eigen weg wordt met de herontwikkeling verplaatst en zal zo worden ingericht dat deze het hiervoor genoemde aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan verwerken. Via deze eigen weg wordt het verkeer ontsloten op de Kamperzeedijk. De Kamperzeedijk betreft een provinciale weg die voldoende capaciteit heeft om het extra verkeersaanbod eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de woningbouwontwikkeling.

### 3.2.2.3 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals genoemd in 3.2.2.1 dient er bij elke vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoning te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 wordt hierin voorzien.

Ten behoeve van de aaneengebouwde woningen wordt een separate parkeervoorziening aangelegd. In afbeelding 3.1 is een parkeervoorziening voor in totaal 5 parkeerplaatsen opgenomen. Tevens worden er aanvullend nog eens 4 parkeerplaatsen inpandig gerealiseerd. Langsparkeren langs de Kamperzeedijk of de eigen weg is niet wenselijk. Geconcludeerd wordt er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

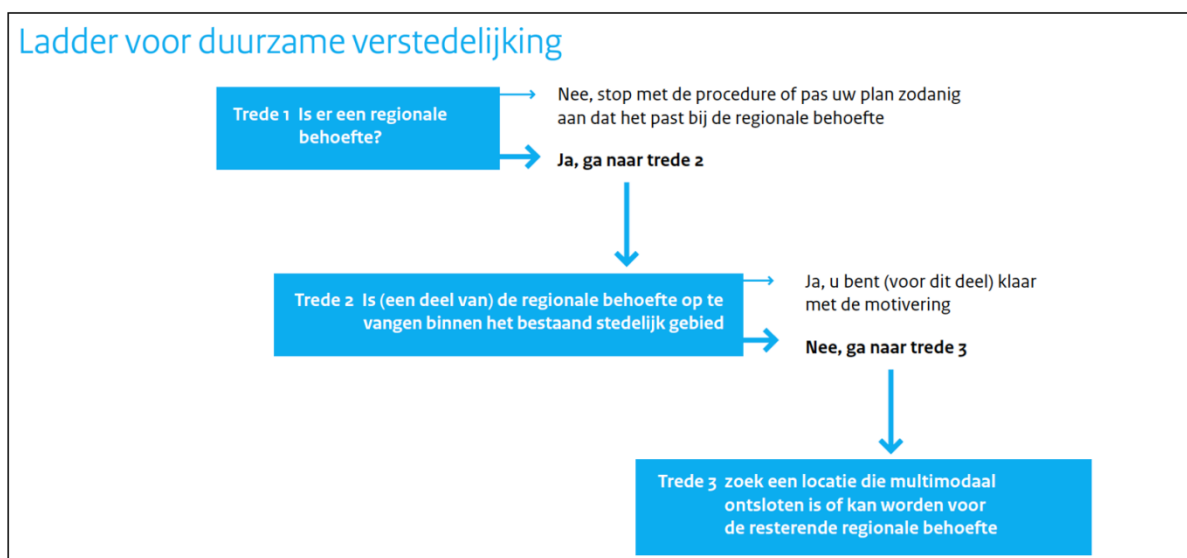


#### 4.1.1.3 Toetsing aan de SVIR

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. In de SVIR wordt vermeld dat het Rijk in het verleden Nationale Landschappen heeft aangewezen, waaronder de IJsseldelta waartoe het plangebied behoort, die samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap weerspiegelen. Het beleid ten aanzien van deze landschappen laat het Rijk over aan de provincie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

#### 4.1.1.4 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. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen:

#### Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om het gebied waarbinnen zich het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen, inclusief een straal van grofweg zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de beoogde ontwikkeling. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisde personen verhuisden binnen dezelfde gemeente. Ook van degenen die naar een andere gemeente verhuisden, legde het merendeel een relatief korte afstand af: 60% bleef binnen dezelfde provincie en 27% verhuisde naar een aangrenzende provincie<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Compendium voor de leefomgeving, 2014

### Behoeft

De gemeente moet kunnen aantonen dat er een actuele behoefte is voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt actueel gezien als een aangetoonde behoefte binnen de planperiode. Behoeft wordt gezien als vraag minus (harde) plancapaciteit.

### Plan capaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Harde plannen concurreren met een ontwikkeling. Zachte plannen niet, maar kunnen wel als alternatieve ontwikkelingslocatie dienen, wanneer de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

### Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Voordat gestart wordt met het doorlopen van deze drie treden, moet er allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling is een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'* (artikel 1.1.1. onder i, Bro). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Op basis van voorliggend bestemmingsplan mogen maximaal 14 woningen worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder van toepassing.

#### 4.1.1.5 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

### Algemeen

In Overijssel is een systeem van regionale afspraken zodat iedere gemeente binnen de eigen behoefte ontwikkelt, de provincie borgt dit.

In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplan capaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf januari 2016). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten uitsluitend

---

<sup>2</sup> AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4

uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden met een plancapaciteit tot maximaal 100% van de woningvraag kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

### **Trede 1: Plan Selles voorziet in een actuele regionale behoefte**

#### *Inleiding*

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De behoefte wordt vanuit de woningmarktregio bepaald. Voor het toetsen van de woningbehoefte is het onder andere van belang om inzicht te geven in de verwachte demografische bevolkingsontwikkeling. Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in West-Overijssel zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in West-Overijssel te bewerkstelligen. Deze zijn vastgelegd in de RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering). Het RWP West-Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder. Op basis van de RWP West Overijssel:

- Weten gemeente welk kader er is voor hun woonprogrammering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten;
- Kunnen gemeente de onderbouwing in het kader van de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren.

#### *Regionale afspraken*

De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in West-Overijssel vervullen. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht. Voor Zwartewaterland is de resterende woningbehoefte 2016-2026 geïndiceerd op 145 woningen.

#### *Actuele regionale behoefte: woningvraag minus aanbod in harde plannen*

De Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Voor Zwartewaterland wordt in de regionale woonafspraken een uitzondering gemaakt. Deze uitzondering houdt in dat zij haar woningbehoefte mag baseren op Primosprognose 2016.

Voor Zwartewaterland geldt het volgende:

- Woningvraag voor gemeente bedraagt 671 woningen.
- Aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden) goed voor 295 woningen.
- In de uitwerkingsplannen wordt nog in 240 woningen voorzien.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 136 woningen.

#### *Behoefte*

Middels een lokale behoeftepeiling heeft de Dorpsraad Kamperzeedijk aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan woningen in Kamperzeedijk-Oost. Bij de behandeling van de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' in de gemeenteraad is hier specifiek aandacht voor geweest en heeft de raad hiermee ingestemd. Qua woningbouwaantallen is de in dit plan besloten ontwikkeling ook in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Om de kern leefbaar te kunnen houden is woningbouw ontwikkeld voor diverse doelgroepen. Zo zijn de woningen langs de Kamperzeedijk met name geschikt voor starters. De overige woningen (twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen) zijn met name geschikt voor doorstromers. Dit betreffen doelgroepen die momenteel in een voor hen doen te kleine woning wonen en graag groter willen wonen. Bij

een eventuele verhuizing komen de woningen waar deze doelgroep momenteel in huisvest vrij voor bijvoorbeeld starters. Dit komt ten goede aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. Dat er sprake is van een aantoonbare behoefte blijkt tevens uit een recente PRIMOS-prognose.

#### *Regionale afstemming*

Zoals aangegeven werken gemeenten in Overijssel met dezelfde uitgangspunten om overprogrammering te voorkomen. Binnen de RWP's is de afspraak gemaakt maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen beschikbaar te maken in harde plannen.

Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens van andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

De gemeenten in West-Overijssel maken bij regionale afstemming onderscheid tussen woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een zware afstemmingsplicht. Dit is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking waarvoor eerst mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken voordat gronden buiten bestaand stedelijk gebied worden aangesproken. De volgende procedureafspraken hebben betrekking op dit plan:

- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.
- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25 woningen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 14 grondgebonden woningen. Het is dan ook niet vereist om het plan regionaal af te stemmen. Gemeenten in de subregio worden wel geïnformeerd.

## **Trede 2**

### *Inleiding*

Nu de actuele, regionale behoefte (trede 1) is aangetoond, vraagt trede 2 van de Ladder: zijn er in de marktregio beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde woningbouwprogramma? Hierbij gaat het zowel om zachte plannen als geschikt (te maken) leegstaand of leegkomend vastgoed. Het gaat hierbij ook om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, eventueel na herstructurering en transformatie, en om een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling daarvan.

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied deels onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dat er sprake is van een locatie die deels in bestaand stedelijk gebied is gelegen blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- op basis van het provinciaal beleid (zie afbeelding 4.2 en 4.3) deels wordt aangewezen als 'woonwijk';
- op basis van het gemeentelijk beleid deels wordt gerekend tot de bebouwde kom van Kamperzeedijk-Oost;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen het dorp Kamperzeedijk-Oost.

Een deel van de woningbouwontwikkeling vindt plaats aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Kamperzeedijk-Oost. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Kamperzeedijk-Oost redelijkerwijs geen andere geschikte locaties aanwezig zijn om de binnen het dorp aanwezige woningbouwbehoefte op te kunnen vangen. Het realiseren van woningbouw aangrenzend aan het bestaande dorp ligt dan ook het meest voor de hand. Het plangebied vormt wat dat betreft, ook gezien de afbeeldingen 4.3 en 4.4, een geschikte locatie aangezien deze gronden qua grondgebruik en qua opbouw niet meer functioneel te gebruiken zijn voor bijvoorbeeld de landbouw. Ook visueel gezien maakt het plangebied onderdeel uit van de kern Kamperzeedijk-Oost. Tevens wordt met voorliggende ontwikkeling een deel van het

stedelijk gebied herontwikkeld en herbenut door de sloop van een drietal woningen. Geconcludeerd kan worden dat er geen andere beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde programma/woonmilieu.

### **Trede 3**

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Hierbij wordt de term 'multimodaal ontsloten' gehanteerd. Dit wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten.

In het geval van het plangebied geldt dat deze via de te verplaatsen en her in te richten buurtontsluitingsweg uitstekend ontsloten wordt voor het gemotoriseerd verkeer. De woningen worden voor het gemotoriseerd verkeer niet direct ontsloten op de Kamperzeedijk maar via deze eigen weg. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Qua overige vervoerswijzen zijn in de nabijheid van het plangebied bushaltes aanwezig en ligt langs de Kamperzeedijk een vrijliggend fietspad.

Gezien de schaal waarop de woningbouwontwikkeling en het dorp Kamperzeedijk-Oost functioneren, wordt geconcludeerd dat de locatie multimodaal wordt ontsloten.

Gezien het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt voor wat betreft de locatie voor een woningbouwontwikkeling in Kamperzeedijk-Oost en wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

## **4.2 Provinciaal beleid**

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017**

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat



wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### **4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

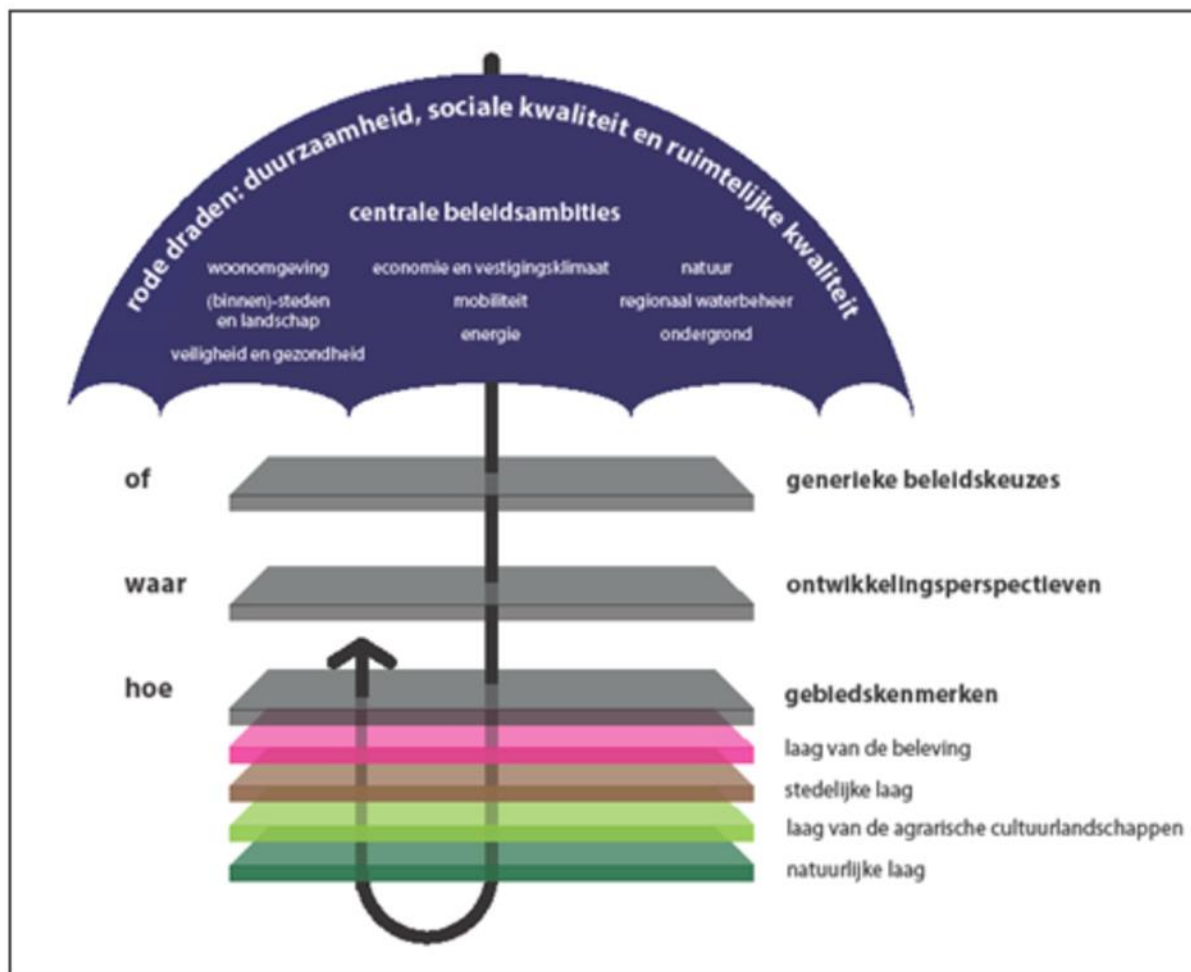
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.2 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat

ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

##### **Artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie)**

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Zoals verwoord in paragraaf 4.1.2 en nader wordt toegelicht in 4.3.1 is sprake van een lokale behoefte. Kortheidshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

##### **Artikel 2.1.3, lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)**

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In voorliggend geval gaat het om herstructurering en transformatie. Aan de Kamperzeedijk worden een drietal woningen gesloopt en vindt op deze locatie nieuwbouw plaats. Daarnaast wordt een deel van het voormalige terrein van het garagebedrijf getransformeerd tot een gebied waar woningbouw mogelijk is. Het gaat voor een kern als Kamperzeedijk om een behoorlijke kwaliteitsimpuls. Een en ander wordt ook beschreven in de toetsing aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1.2.

Aanvullend op het vorenstaande wordt opgemerkt dat Kamperzeedijk-Oost een kleine kern betreft binnen de gemeente Zwartewaterland. In deze kern is nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt en sprake van een woningtekort waardoor met name jongeren maar ook gezinnen (vanwege een gebrek aan geschikte woningen) wegtrekken naar de grotere kernen binnen de gemeente. Voor een leefbare kern is voldoende woningaanbod en een gezonde bevolkingsopbouw van groot belang.

Door het gebrek aan woningen krijgen met name jongeren geen kans om zich te vestigen in de kern waar zij opgegroeid zijn en waar zij mee verbonden zijn. Veelal zijn zij genoodzaakt om zich elders te vestigen in een kern of stad waar zij geen binding mee hebben. Hierdoor is geen sprake van een gezonde bevolkingsopbouw van de kern en neemt de leefbaarheid steeds verder af. Teneinde de kern leefbaar te kunnen houden is het noodzakelijk woningbouw te ontwikkelen die aansluit bij de behoefte. Het type woningen langs de Kamperzeedijk is met name geschikt voor starters. De overige woningen zijn met name bedoeld om de doorstroming in Kamperzeedijk-Oost te bevorderen. Doordat met dit type woningen tegemoet wordt gekomen aan de vraag en hiermee de 'oude' woningen weer vrij komen voor bijvoorbeeld starters, wordt de doorstroming bevorderd. De in dit bestemmingsplan besloten woningontwikkeling sluit hier op aan.

#### **Artikel 2.2.2 lid 1 en lid 4 (Realisatie nieuwe woningen)**

- 1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' is het gemeentelijk woningbouwbeleid verwoord. Bij de uitwerking van het woningbouwbeleid is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in het woningbouwbeleid en de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Voor de kern Kamperzeedijk-Oost is bepaald tot 2014 geen woningbouw mag plaatsvinden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw in 2015 mogelijk. De Dorpsraad Kamperzeedijk heeft een lokale behoeftepeiling gedaan waaruit naar voren is gekomen dat er behoefte is aan woningbouw binnen Kamperzeedijk. Bij de behandeling van de visie in de gemeenteraad is hier specifiek aandacht voor geweest en heeft de raad specifiek hiermee ingestemd. Qua woningbouwaantallen is de in dit plan besloten ontwikkeling ook in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

#### **Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied**

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:*
  - *de risico's bij overstroming;*
  - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De bouw van in totaal 9 extra woningen (er worden 3 woningen gesloopt en herbouwd) kan worden aangemerkt als incidentele woonbebouwing. In paragraaf 5.4 is de zogenoemde *Overstromingsrisicoparaagraaf* opgenomen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering vormt.

#### *4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven van zowel de Groene Omgeving als de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### **‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’**

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### **‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’**

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.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

Zoals reeds gebleken bij de verantwoording van de generieke beleidskeuzes is het vanuit sociaal-economisch en maatschappelijk oogpunt noodzakelijk om Kamperzeedijk-Oost uit te breiden. Deze uitbreiding vindt voor zover mogelijk plaats binnen de begrenzing van de kern en binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. Realisatie van woningbouw past uitstekend binnen dit ontwikkelingsperspectief.

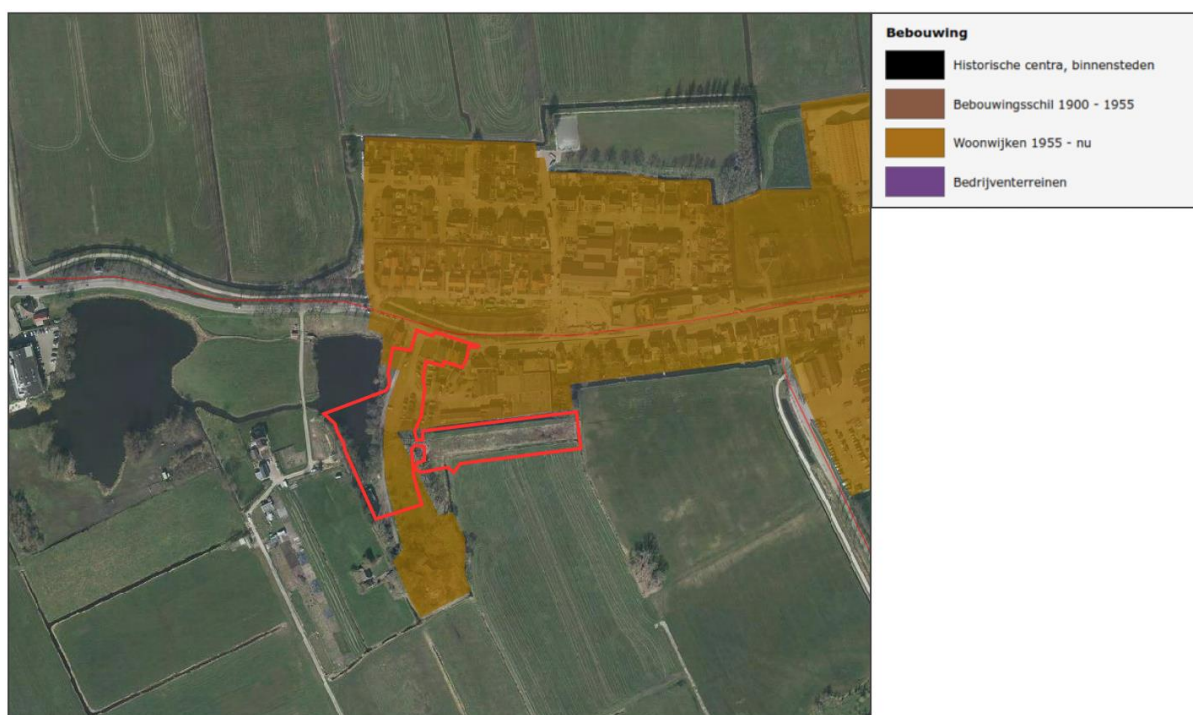
Omdat er binnen de kern onvoldoende mogelijkheden zijn om voldoende woningen te kunnen bouwen is gekozen voor een locatie direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. In het hier geldende ontwikkelingsperspectief ligt het primaat op schaalvergroting van de landbouw. Echter, gezien de opbouw van de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied en de nabijheid van woonbebouwing ligt schaalvergroting van de landbouw op de gronden in het plangebied niet voor de hand. Overigens leidt een woningbouwontwikkeling op deze gronden ook niet tot extra belemmeringen voor landbouwkundige functies in de omgeving.

#### 4.2.4.3 Hoe - 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) worden de gebiedskenmerken voor de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing gelaten. Dit omdat het feitelijk gebruik van de locaties dusdanig afwijkt van de kenmerken en kwaliteiten die worden toegekend aan de betreffende lagen, dat het redelijkerwijs bij een toekomstige ontwikkeling ook niet verlangt kan worden om op basis van deze gebiedskenmerken woningbouw te ontwikkelen.

### 1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: ‘woonwijken 1955-nu’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Woonwijken 1955-nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van

verschillende ordeningsprincipes. Als binnen dit ontwikkelingsperspectief ontwikkelingen plaatsvinden dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Voor zover de woningbouwontwikkeling plaatsvindt binnen het gebiedskenmerk van de stedelijke laag kan uitsluitend worden geconcludeerd dat woningbouw uitstekend past binnen dit gebiedskenmerk. Het realiseren van woningbouw direct aansluitend op dit gebiedskenmerk op locatie die visueel gezien al onderdeel uitmaken van de bebouwde kom sluit hier goed op aan.

## **2. De 'Laag van de beleving'**

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn met name de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' en de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'.

### **4.3.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

De 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. Met het vaststellen van Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013 spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

In dit geval is met name het onderdeel 'Wonen' uit de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013' van belang. Op dit onderdeel wordt hierna nader ingegaan.

#### *4.3.1.2 Wonen*

Voor de kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis worden in de structuurvisie concrete woningbouwaantallen en/of woningbouwlocaties genoemd. In de overige kernen, hiertoe wordt Kamperzeedijk-Oost ook gerekend, wordt terughoudend omgegaan met de toevoeging van woningen. Transformatielocaties zouden in de overige kernen een kans kunnen bieden.

In de visie is daarnaast opgenomen dat tot 2014 geen woningbouw in Mastenbroek of Kamperzeedijk kan plaatsvinden. Dit tenzij transformatielocaties een kans bieden en dit aansluit bij de vraag. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de Dorpsraad Kamperzeedijk een lokale behoeftepeiling heeft gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat er binnen Kamperzeedijk wel degelijk behoefte is aan woningbouw. Bij de behandeling van



de visie in de gemeenteraad is hier specifiek aandacht voor geweest en heeft de raad specifiek hiermee ingestemd.

#### *4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013'*

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013'. Middels een lokale behoeftepeiling is aangetoond dat er binnen Kamperzeedijk-Oost behoefte is aan woningbouw.

### **4.3.2 Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland**

#### *4.3.2.1 Algemeen*

Op 28 november 2013 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - "Slim bekeken" vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Dijkbebouwing'.

#### *4.3.2.2 Deelgebied 'Dijkbebouwing'*

Voor de dijkbebouwing is gekozen voor een hoog welstandsniveau, niveau 1. Dit omdat veelal nog sprake is van een duidelijke herkenbare historische structuur die zeer bepalend en karakteristiek in het landschap is. De inhoudelijke richting van de welstandstoets is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dit om het dynamische karakter van dit deelgebied (nog in bedrijf zijnde en vrijkomende agrarische bedrijven) niet te frustreren door middel van een op behoud gerichte welstandstoets.

Het voert te ver om in het kader van dit bestemmingsplan alle beoordelingsaspecten uitgebreid toe te lichten. Daarom wordt hierna uitsluitend aangegeven op welke gebiedsgerichte criteria globaal getoetst gaat worden. Bij de toets zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- De plaatsing van een bouwwerk ten opzichte van een ander bouwwerk en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- De verschijningsvorm of het aanzicht van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving; de zogenaamde gevelkarakteristiek.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik.

#### *4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'*

Dit temeer omdat het planconcept zoals behandeld in hoofdstuk 3 nog niet definitief is. Tezijnertijd zal het concrete bouwplan getoetst worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland'.

### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de "Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland 2013". Tezijnertijd zal het concrete bouwplan getoetst worden aan de Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en duurzaamheid.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De geluidsgevoelige objecten, de nieuwe woningen, bevinden zich binnen de wettelijke geluidszone van de Kamperzeedijk waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

Ten aanzien van de eigen weg in het plangebied wordt opgemerkt dat deze weg geen wettelijke zone kent, hier zal een maximum snelheid van 30 km/u gaan gelden. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen dat gebruik zal gaan maken van deze weg en het feit dat de weg enkel gebruikt wordt door bestemmingsverkeer, mag ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Vanwege de ligging van de woning binnen de wettelijke geluidszone van de Kamperzeedijk heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) met 5 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is op de gevels van meerdere woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in 'stedelijk gebied' wordt niet overschreden. Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria:

- De Wet geeft een aantal hoofdcriteria (overwegingen) voor het mogen toepassen van de hogere waarde, er moet onderzoek gedaan zijn waaruit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard).

Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat de maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten.

Derhalve wordt in dit geval een hogere grenswaarde verleend. Hierbij zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De binnenwaarde, waar bij het realiseren van de nieuwe woningen aan moet worden voldaan, bedraagt 33 dB.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de spoorwegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van gezoneerde bedrijventerreinen als bedoeld in de Wgh. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering.

Overigens wordt in paragraaf 5.5 nader ingegaan op het aspect milieuzonering, hierbij komt tevens het aspect geluidshinder als gevolg van in de omgeving aanwezige individuele bedrijven aan bod.

### 5.1.3 Conclusie

Met het verlenen van een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

#### **Grond**

De grond bevat op basis van zintuiglijke waarnemingen plaatselijk puinlagen, puindeeltjes en puinresten. Plaatselijk is sprake van handmatig ondoordringbare lagen. In de aanwezige puinlaag t.p.v. de parkeerplaats aan de oostzijde van de onderzoekslocatie is tevens asbest verdacht materiaal aangetroffen.

#### **Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)**

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+3+9+12+13) bevat een verhoogd gehalte lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 2+5 t/m 8+13) bevat een verhoogd gehalte kwik, lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten kwik, lood (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM2 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM3 (boring 1+3+9+12+13) bevat een verhoogd gehalte kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten kwik, lood, zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM3 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van berekening van het gemeten gehalte som PAK (10-VROM) in Risicotoolbox.nl geldt bij het gebruik wonen met tuin een humane risicoindex >1. Een RI- waarde groter dan 1 betekent dat de beleidsmatige grenswaarde overschreden wordt, en dat er potentieel problemen voor de beoordeelde vorm van bodemgebruik kunnen zijn. In dit geval wordt voor de som PAK (10-VROM) de functienorm voor 'wonen met tuin' overschreden en daarbij is vastgesteld dat sprake is van een overschrijding van de humane risico index (> 1). Er kunnen t.a.v. de nieuwe beoogde functie van de locatie gebruiksbeperkingen worden opgelegd om gezondheidsrisico's te voorkomen.

#### **Ondergrond (1.2-2.0 m-mv)**

Ondergrondmengmonster MM4 (boring 1 t/m 4) bevat een verhoogd gehalte lood (zware metalen) t.o.v. Het verhoogd gemeten gehalte lood (zware metalen) in het ondergrondmengmonster MM4 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geeft hierdoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### **Grondwater**

peilbuis 1 (2.5-3.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de interventiewaarde en een verhoogd gehalte barium, cadmium, zink (zware metalen), naftaleen (polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor formeel gezien aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Het sterk verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is niet direct te relateren en hangt naar verwachting, vooralsnog, niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Ter verificatie hiervan wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte koper (zware metalen).

De verhoogd gemeten gehalten barium, cadmium, zink (zware metalen), naftaleen (polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### 5.2.2.2 Aanbevelingen

- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat o.a. een verhoogd gehalte koper t.o.v. de interventiewaarde, aanvullend onderzoek in de vorm van een herbemonstering en heranalyse van het grondwater wordt in dit geval aanbevolen.
- Tijdens de terreininspectie zijn in het (puin)houdende materiaal t.p.v. de parkeerplaats aan de oostzijde van de onderzoekslocatie asbestverdachte materialen waargenomen. Daarnaast bevat de bodem t.p.v. een groot deel van de onderzoekslocatie relatief veel bijmengingen met puin. De locatie wordt om deze redenen als asbest verdacht beschouwd. Evt. aanwezigheid van asbest in de bodem/puin is niet in onderhavige onderzoek, dat volgens de norm NEN-5740 is uitgevoerd, onderzocht. Geadviseerd wordt om op de locatie een verkennend bodemonderzoek asbest in grond volgens NEN5707 en/of asbest in puin in puin volgens NEN-5897 uit te voeren.
- Op de onderzoeklocatie bevindt zich een met asfalt verharde toegangsweg. Indien ter plaatse van deze terreindelen herinrichtingswerkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd ter plaatse, evt. na verwijdering van de verharding, bodemonderzoek uit te voeren. Aan de hand van een uit te voeren bodemonderzoek ter plaatse wordt de milieuhygiënische bodemkwaliteit in beeld gebracht waardoor inzicht wordt verkregen in evt. veiligheidsrisico's bij uit te voeren grondwerk.
- Op de onderzoeklocatie bevindt zich een met asfalt verharde toegangsweg. Indien het voornemen bestaat om de aanwezige asfaltverharding te verwijderen wordt geadviseerd om te onderzoeken of het asfaltmateriaal al dan niet teerhoudend is.
- Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond van de locatie plaatselijk (bovengrondmengmonster MM3) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "*industrie*" en als zodanig beperkt toepasbaar is. Op basis van de resultaten van bovengrondmengmonster MM1, bovengrondmengmonster MM2 en ondergrondmengmonster MM4 is deze grond bij toetsing aan het generieke model ter indicatie mogelijk geschikt als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "*wonen*" en als zodanig eveneens beperkt toepasbaar is.

### 5.2.2.3 Verkennend asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek

#### Algemeen

Naar aanleiding van de resultaten zoals verwoord in paragraaf 5.2.2.1 en 5.2.2.2 is door Kruse Milieu een verkennend asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

#### Resultaten veldwerk

Er zijn in totaal 24 inspectiegaten gegraven, waarvan er 3 zijn doorgeboord tot in de ongeroerde ondergrond. Visueel is één asbestverdacht fragment waargenomen in de bodemlaag onder het puingranulaat van inspectiegat 42. In de overige inspectiegaten zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn plaatselijk wel andere bodemvreemde materialen aangetroffen (zie tabel 3). De zintuiglijke waarnemingen in inspectiegaten 29 en 46 gaven aanleiding voor aanvullende chemische analyses. Tevens is het grondwater uit de bestaande peilbuis 1 herbemonsterd ten behoeve van een koperanalyse.

#### Verkennend asbestonderzoek

Alleen ter plekke van inspectiegat 42 (op het onverharde terreindeel) is visueel en analytisch asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 42 is ruim lager dan de interventiewaarde. Nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk. In de 5 mengmonsters (3x puin en 2x grond) is geen asbest aangetoond

in de fijne fractie. Incidentele aanwezige asbestverdachte materialen die tijdens de herontwikkeling worden gevonden kunnen middels hand-picking worden verwijderd en op een milieuverantwoorde wijze worden afgevoerd. Geadviseerd wordt alert te blijven op asbestnesten, die mogelijk tijdens het herinrichten van het terrein aangetroffen kunnen worden.

#### **Aanvullend bodemonderzoek**

Het grondwater uit de bestaande peilbuis is na herbemonstering niet verontreinigd met koper. Nader grondwateronderzoek is niet noodzakelijk.

#### **Aanvullende chemische analyses**

De volledige kolengruis- en slakhoudende laag in boring 29 is niet verontreinigd. Omdat deze laag niet aan de definitie bodem voldoet, wordt met oogpunt op de voorgenomen herontwikkeling geadviseerd deze lagen op een milieuverantwoorde wijze af te voeren.

De sterk baksteenhoudende bovengrond van boring 46 (0-0.35 m-mv) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. De analyseresultaten geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Overwogen dient te worden om de (sterk) baksteenhoudende bodemlagen te zeven.

De sterk sintel- en slakhoudende laag in boring 46 (0.35-0.5 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De analyseresultaten geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Geadviseerd wordt om, met oogpunt op de voorgenomen herontwikkeling, de sterk sintel- en slakhoudende bodemlagen op een milieuverantwoorde wijze af te voeren.

### **5.2.3 Conclusie**

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, in achtneming van bovengenoemde adviezen, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 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 ondermeer 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).

#### *5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;

- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden 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.

#### 5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 14 grondgebonden woningen. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toevoeging van in totaal 11 woningen. In vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de toevoeging van 11 woningen aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op de locatie voldoet de luchtkwaliteit aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### 5.4 Externe veiligheid

#### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

## 5.4.2 Situatie plangebied

### 5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.;
- zich bevindt in een gebied met een verhoogd risico op een natuurramp (overstroming).

Op de Risicokaart staat de Kamperzeedijk (de provinciale weg N760) aangeduid. Deze weg wordt op de Risicokaart weergegeven omdat er sprake is van een mistgevoelige weg. Voor de ontwikkelingen in het plangebied vormt dit echter geen belemmering. Hiervoor dienen eveneens geen extra maatregelen getroffen te worden.

### 5.2.4.2 Overstromingsrisicoparagraaf

#### **Quickscan**

Het plangebied ligt binnen dijkkring 10 'Mastenbroek'. Deze dijkkring wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle.

Vanuit de toetsing aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel, met betrekking op de 'generieke beleidskeuzes' is gebleken dat ten aanzien van het initiatief een 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen dient te worden. Hieruit moet blijken welke risico's aanwezig zijn en welke maatregelen en voorzieningen getroffen zijn om de risico's te beperken.

#### **Risico-inventarisatie**

Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2000 per jaar. De Risicokaart geeft een mogelijke overstromingsdiepte van 2 meter tot 5 meter.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen dijkkring 10 heeft de gemeente de taak om in te gaan op het zwaarwegend maatschappelijk belang van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling ter onderbouwing van de gemaakte keuzes. Voor incidentele woonbebouwing is dat echter niet verplicht. De realisatie van 11 extra woningen kan hier onder geschaard worden.

De kans op een overstroming van de locatie als gevolg van een dijkdoorbraak is weliswaar gering maar de overstromingsdiepte is behoorlijk. Ten aanzien hiervan wordt allereerst opgemerkt dat op slechts een deel van



de gronden sprake is van een herontwikkeling, de overige gronden worden conform de geldende planologische situatie bestemd. Hier wordt dan ook niet nader op ingegaan.

Ten aanzien van de herontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen bedoeld zijn voor doelgroepen die over het algemeen goed zelfredzaam zijn. Hierdoor kan met zich onttrekken/vluchten van eventueel overstromingsgevaar. Voor het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooral nog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

### 5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt

ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Overigens mag deze reductie met één afstandsstap niet leiden tot een lager beschermingsniveau voor het aspect gevaar omdat voor activiteiten, waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstanden, vrijwel altijd specifieke regelgeving geldt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Gebiedstypering

In de omgeving van het plangebied komen diverse verschillende functies voor. Zo is in de directe nabijheid Autobedrijf Selles aanwezig en leidt de Kamperzeedijk tot een verhoogde geluidsbelasting. Op basis hiervan wordt het plangebied aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit temeer omdat in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' ook wordt aangegeven dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied is met name het autobedrijf van belang. Overige milieubelastende functies zijn gelegen op grotere afstand en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Op basis

van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een autobedrijf aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' in de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste, gecorrigeerd voor het gebiedstype gemengd gebied, richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. Op grond van de aanwezigheid van een spuitcabine en een plaatwerkerij, die beide deel uitmaken van het garagebedrijf, bedraagt de richtafstand 50 respectievelijk 100 meter ten opzichte van de woningen. Gecorrigeerd voor het gebiedstype is dit 30 respectievelijk 50 meter.

Uitgaande van het bestemmingsvlak waarbinnen het autobedrijf mag worden uitgeoefend bedraagt de afstand tot aan de dichtstbijzijnde woning in het plangebied (hierbij is bestemmingsvlak/bouwwlak maatgevend) 8 meter. Ten aanzien hiervan wordt allereerst opgemerkt dat met dit bestemmingsplan de woningen niet dichter op het autobedrijf gesitueerd worden. Ook in de huidige situatie bedraagt de afstand tussen de woning op nummer 93 en het autobedrijf 8 meter. Van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ten opzichte van het autobedrijf dichtstbijzijnde gelegen woning is dan ook geen sprake. Tevens is relevant dat ten behoeve van de hierboven genoemde woningen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in de milieuvergunning. Deze milieuknelpunten zijn opgelost door het stellen van specifieke geluidsvoorschriften en voorschriften met betrekking tot de behandeling en de afvoerhoogte van de lucht uit de spuitcabine.

Om te bepalen of ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het van belang onderscheid te maken in de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf vinden feitelijk uitsluitend in pandig plaats. Buiten worden enkel auto's gestald en eventueel verkocht, reparatiewerkzaamheden en andere handelingen vinden in pandig plaats. De aspecten geluid en gevaar hebben met name betrekking op de reparatiewerkzaamheden en het daaraan gerelateerde gebruik van gereedschappen en machines. De stalling van auto's en de verkoop leidt niet tot enige geluidsoverlast of gevaar.

Aangezien de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak, wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het bouwvlak zoals dit op basis van het geldend plan is gelegd. De grens van de bebouwing ter hoogte van de woningen langs de Kamperzeedijk komt overeen met de grens van het bouwvlak. De afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 11 meter. Tevens wordt opgemerkt dat in het ten opzichte van de woningen dichtstbijzijnde gelegen gebouw geen reparatiewerkzaamheden plaatsvinden, hier worden auto's voor de verkoop gestald. De daadwerkelijke reparatiewerkzaamheden, en daarmee de werkzaamheden die kunnen leiden tot geluidsoverlast en gevaar, vinden op grotere afstand van de woningen plaats.

Gezien het vorenstaande mag er dan ook vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de huidige garage en de planologische uitbreidingsmogelijkheden van de garage geen hinder opleveren voor deze nieuw geprojecteerde woningen. Tevens kan geconcludeerd worden dat het garagebedrijf geen hinder zal ondervinden in haar uitbreidingsmogelijkheden door de nieuwe woningen.

#### **5.5.4 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.6 Geur**

### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 8 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 2 odour units per kubieke meter lucht.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan de Schaapestee 1. De afstand vanaf het plangebied tot aan de bouwvlak van deze veehouderij bedraagt ruim 350 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 100 meter. Overige grondgebonden veehouderijen zijn gelegen op aanzienlijke grotere afstand. Intensieve veehouderijen komen niet voor binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied.

Veehouderijen vormen gezien het vorenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Andersom worden veehouderijen niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied, dit mede gezien het feit dat er woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Natuurbank Overijssel heeft in dit geval een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied ligt niet in- of naast een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonumentgebied. In een straal van twee kilometer rondom het onderzoeksgebied liggen geen gronden welke tot Natura2000-gebied behoren. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is het gebied 'Zwarte Meer'. Dit gebied ligt hemelsbreed 2,7 kilometer ten noorden van het onderzoeksgebied en is aangemerkt als habitatrichtlijngebied.

Ten aanzien van het NNN wordt opgemerkt dat het onderzoeksgebied niet in het NNN is gelegen. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### 5.7.3.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit erfverharding, bebouwing, gazon en een smalle strook opgaande beplanting. Het gebied maakt onderdeel uit van het functionele leefgebied van sommige amfibieën-, zoogdieren- en vogelsoorten.

De in het gebied voorkomende amfibieënsoorten benutten het gebied als foerageergebied en overwinteren mogelijk in de strooisellaag in de opgaande beplanting. Mogelijk benutten sommige grondgebonden zoogdiersoorten het gebied als foerageergebied; zij hebben geen vaste verblijfplaats in het gebied. Voor soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. De soorten komen in lage aantallen in het gebied voor zodat geen specifieke maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van de algemene zorgplicht. Indien de strooisellaag vergraven moet worden, dient dat buiten de overwinteringsperiode uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is april-september (mits er geen vogels nestelen in de opgaande beplanting).

Zeer waarschijnlijk nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in de opgaande beplanting en mogelijk in de woningen in het onderzoeksgebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen en de beplanting dienen buiten de voortplantingsperiode gesloopt/gerooid te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Werkzaamheden die voorkomen dat vogels gaan nestelen in de beplanting mogen uitgevoerd worden buiten de voortplantingsperiode.

Vleermuizen hebben geen vaste verblijfplaats in het onderzoeksgebied en het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van een vliegroute. Het onderzoeksgebied wordt mogelijk benut als foerageergebied door sommige vleermuissoorten. Door de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet aangetast. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

### 5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

### 5.8.1.2 Situatie plangebied

In 2003 is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zwartewaterland en de archeologische dienst van de gemeente Zwolle gesloten. Deze samenwerking is vertaald in een door de gemeente Zwartewaterland opgesteld archeologisch beleid en een bijbehorende Archeologische Waardenkaart Zwartewaterland. Op basis van deze kaart is een klein deel van het plangebied, dit betreffen de aaneengebouwde woningen, gelegen binnen een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van 50%. Bij dit gebied, met gebiedsnummer 332, staat vermeld:

*Solitair liggend terp. Rond 1830 woont hier familie Hoekman. De bebouwing is vrij kleinschalig; een boerderij met en bijschuur en een hooiberg. Tegenwoordig staat er een groot aantal gebouwen op het terrein. Door deze nieuwbouw zal een deel van de oude bouwfases verstoord zijn.*

In de Erfgoedverordening van de gemeente is bepaald dat in gebieden met een archeologische verwachtingswaarde van 50%, voor zover het buurtschappen betreft, archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het te verstoren gebied groter is dan 30 m<sup>2</sup> en de gronden dieper geroerd worden dan 50 centimeter:

***In buurtschappen met een verwachtingswaarde van 50%, 90% en 100% en het te ontgraven gebied groter is dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter.***

*Als het te ontgraven gebied groter is dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter:*

*De bouwwerkzaamheden zijn gepland in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van ... % (50%, 90% of 100%). Dit betekent dat, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, de mogelijk aanwezige archeologische waarden zeker gesteld moeten worden. Hiertoe moet een rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het te verstoren gebied, naar het onderdeel van het college van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:*

- *het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of*
- *de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of*
- *in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.*

Deze bovenstaande voorwaarden worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het aspecten bouwen en zijn planologisch doorvertaald in de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarmee het aspect 'archeologie' voldoende is verzekerd. De rijenwoningen worden gebouwd op gronden waar in de huidige situatie al voor een groot deel bebouwing aanwezig is. Het uitgraven van een fundering voor gebouwen reikt veelal tot diep in de archeologische laag (dieper dan 50 centimeter). Daarbij wordt bij een bouwput vaak ruim uitgegraven waardoor het te verwachten is dat ook de aangrenzende gronden verstoord zijn.

Het deel van het plangebied, dit betreffen de woningbouwlocaties voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen, kennen aan archeologische verwachtingswaarde van 10%. Deze gebieden zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Overigens kunnen ten allen tijde bij bouwprojecten toevalsvondsten worden aangetroffen. Hiervoor blijft de meldingsplicht van kracht. Dit houdt in dat bij toevalsvondsten zo spoedig als mogelijk gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden, waaronder monumenten, aanwezig zijn. De te slopen woningen zijn daarnaast niet aan te merken als cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek.

#### 5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

### 5.9 Besluit Milieueffectrapportage

#### 5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;



- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Zwarte Meer', is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande woningbouwontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is aangezien dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 11 extra woningen (14 woningen in totaal). Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.10 Duurzaamheid

### 5.10.1 Algemeen

'Duurzaamheid' is net als 'ruimtelijke kwaliteit' een containerbegrip dat van belang is voor alle sectorale ontwikkelingen. Beide begrippen hebben betrekking op de toekomst, waarin zorgvuldig wordt omgesprongen de kernkwaliteiten van het plangebied en waarin ook in de toekomst een vitaal gebied blijft bestaan.

Het begrip 'duurzaamheid' krijgt meer inhoud als het gekoppeld wordt aan concrete ontwikkelingen en aan concreet beleid. Het is een belangrijk thema voor de drie gemeenten.

Daar waar 'ruimtelijke kwaliteit' de uitkomst is van een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling, geeft duurzaamheid een ambitie vanuit het heden weer, een startpunt om op de lange termijn zorgvuldig om te gaan met de kernkwaliteiten.

Milieuaspecten vormen heel concreet de randvoorwaarden voor duurzame ontwikkelingen. Ze vormen een toets op de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor de periode van de volgende 10 jaar.

Verder zijn er voor bestemmingsplannen momenteel steeds meer nieuwe richtlijnen en wetgeving op het gebied van milieu van kracht, zoals bijvoorbeeld voor fysieke veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Voor het bestemmingsplan betekent dit vaak een verplichting om bepaalde onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken dienen afgerond te zijn voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

### 5.10.2 Duurzame energie

Energie en energiegebruik is –noodgedwongen- volop in beweging. Beperking van het energiegebruik, zuiniger omspringen met fossiele brandstoffen en het zoeken naar alternatieve, duurzame energiebronnen lopen daarbij parallel. Voorbeelden zijn plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken en koude warmte opslag.

### 5.10.3 Conclusie

In de nadere planuitwerking in de uitvoeringsfase wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. Bij de uitwerking van de bouwplannen worden kopers van kavels geïnformeerd en gestimuleerd om rekening te houden met de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van duurzaamheid. Uit voorliggende plantoelichting blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan alle milieu-aspecten, waarbij voldaan wordt aan de onderzoeksplicht die van toepassing is voor relevante milieu-aspecten. Tot slot wordt getracht zo duurzaam mogelijk om te gaan met water. Verwezen wordt naar het volgende hoofdstuk.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

In de provinciale Omgevingsverordening (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.

#### 6.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl). Op

gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### **6.1.4 Gemeente beleid**

##### *6.1.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (GRP 2015-2019)*

Het beheer van het riool is 1 van de kerntaken van de gemeente. Het beleid voor rioleringszorg in Zwartewaterland staat in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), zoals vastgesteld op 20 november 2015. Duurzaamheid en de scheiding van hemel- en afvalwater staan in Zwartewaterland centraal. Bovendien is er aandacht voor sociale- milieu-, omgevings- en economische aspecten.

In het GRP staat op welke wijze de gemeente binnen de planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost en op welke wijze deze kosten gedekt worden.

##### *6.1.4.2 Waterplan Zwartewaterland*

Gelet op de ligging van de gemeente te midden van veel water is een goede waterhuishouding van dit gebied van essentieel belang. Diverse woonwijken hebben te maken met relatief hoge grondwaterstanden en relatief hoge oppervlaktewaterstanden. Dit vergt een goede afstemming. In het waterplan zijn met de waterpartners in dit gebied afspraken gemaakt ten aanzien van het beleid en de uitvoering van maatregelen. Het beleid en maatregelen zijn geformuleerd rondom de peilers waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. Ook is een samenhangend beeld geschetst van de wensen en de noodzakelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Watertoets**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### **6.2.2 Watertoetsproces**

#### *6.2.2.1 Algemeen*

Het Waterschap DOD (voorheen Groot Salland) is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets. Dit betekent dat het Waterschap DOD in overleg wil bespreken hoe voor dit plan rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het waterschap heeft aangegeven dat ze duidelijk willen zien hoe het hemelwater wordt afgevoerd en geborgen en op welke manier er compensatie plaatsvindt voor de toename van verhard oppervlakte.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

### 6.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

#### Planbeschrijving

Het beoogde bouwplan bestaat uit het realiseren van 14 grondgebonden woningen. De overige gronden in het plangebied worden ingericht met infrastructurele voorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen. In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard en bebouwd en gedeeltelijk onverhard en onbebouwd. Door deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. De toename aan verharding bedraagt circa 3.780 m<sup>2</sup>.

#### Hemelwater en compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel (10%) wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

In voorliggend plan is sprake van een toename van verharding door het bouwen van een aantal woningen en het realiseren van parkeerplaatsen. De totale toename van verharding bedraagt circa 3.780 m<sup>2</sup>. Dit vraagt om een compensatie van minimaal 378 m<sup>2</sup> in de vorm van nieuwe waterberging. Het plan voorziet in een waterbergende voorziening (wadi) met een oppervlakte van circa 378 m<sup>2</sup>. Deze waterbergende voorziening is opgenomen als voorwaardelijke verplichting behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast zal de watergang ter plaatse van de waterbergende voorziening verbreed worden.

Het hemelwater vanaf de weg en de woningen wordt via molgoten richting de nieuwe waterbergende voorziening afgevoerd. Het hemelwater vanaf de nieuw aan te leggen parkeervoorziening wordt direct naar de hoofdwatergang afgevoerd.

#### Afvalwater

Wat betreft het afvoeren van het afvalwater dient nog nader overleg plaats te vinden met de gemeente Zwartewaterland. Aansluitend dienen hierover afspraken te worden gemaakt. Duidelijk is dat het afvalwater gescheiden wordt afgevoerd.

#### Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is er in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon water.

#### Oppervlaktewater

In het plangebied zijn (hoofd)watergangen en is oppervlaktewater aanwezig. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het verleggen van een hoofdwatergang. Deze hoofdwatergang (die aan de zuidzijde van het autobedrijf (Kamperzeedijk 87-89) is gelegen) zal richting het zuiden worden verlegd. Hiervoor is reeds een vergunning verleend. Afvoer van water naar de naastgelegen kolk zal in eerste instantie via de bestaande duiker plaatsvinden. In de toekomst zal deze duiker worden verlegd. Hiervoor zal te zijner tijd een watervergunning moeten worden aangevraagd. De verlegde hoofdwatergang wordt via de noordzijde onderhouden. Hiervoor wordt een obstakelvrije zone van 5 meter aangehouden.

#### Aanleghoogte wegen/bebouwing

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar

binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Met inachtneming van het vorenstaande is de procedure in het kader van de watertoets goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies en is akkoord met het plan.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*  
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Nadere eisen:*  
Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*  
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*  
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*  
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*  
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene bouwregels (Artikel 11)*  
Dit artikel omvat bouwregels ten aanzien van het bouwen in relatie tot aangrenzende terreinen en ten aanzien van het ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. Daarnaast is de voorwaardelijk verplichting voor de waterbergende voorziening in dit artikel opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.



### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (Artikel 3)**

In verband met de waterbergende voorziening zijn de gronden met deze bestemming meegenomen in dit bestemmingsplan. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Daaraan ondergeschikt zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn wat betreft bebouwing enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **Groen (Artikel 4)**

In verband met de schouwstrook is de bestemming 'Groen' opgenomen. Dergelijke gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen, schouwstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)**

De eigen weg en de parkeervoorziening betreffen in dit geval verkeersvoorzieningen zonder doorgaande verkeersfunctie. Conform het gebruik zijn deze voorzieningen bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor wegen, straten, en paden, met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waaronder kunstwerken, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

### **Water (Artikel 6)**

Het binnen het plangebied opgenomen water is ook overeenkomstig bestemd. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden met daaraan ondergeschikt oeververbindingen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **Wonen - Aaneengebouwd (Artikel 7) / Wonen - Vrijstaand (Artikel 8)**

Conform de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek zijn de aaneengebouwde woningen bestemd als 'Wonen - Aaneengebouwd'. Onder aaneengebouwde woningen wordt verstaan: *twee of meer woningen met de hoofdgebouwen aaneengebouwd*. Hiertoe worden zowel de rijenwoningen als de twee-onder-één-kapwoningen gerekend. De vrijstaande woningen zijn bestemd als 'Wonen - Vrijstaand'. Een vrijstaande

woning betreft een woning waarvan het hoofdgebouw niet aan het hoofdgebouw van een andere woning is gebouwd.

Gronden met de hiervoor genoemde bestemmingen zijn bedoeld voor het wonen in respectievelijk aangebouwde dan wel vrijstaande woningen, tuinen, erven en groenvoorzieningen, de uitoefening van een beroep aan huis.

Qua bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, een bijgebouwenregeling (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor hoofdgebouwen is bepaald dat deze opgericht moeten worden binnen een bouwvlak. Daarnaast dient bij de halfvrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen een afstand van 3 meter tot één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen in acht te worden genomen. Bij vrijstaande woningen dien een afstand van 3 meter tot beide zijdelingse bouwperceelsgrenzen in acht te worden genomen. Op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal te woningen dat gebouwd mag worden weergegeven.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op een afstand van minimaal 3 meter achter (het denkbeeldig verlengde van) het hoofdgebouw. Uitzondering hierop is gemaakt voor de uitbouwen van de aaneengebouwde woningen op de hoek van de Kamperzeedijk/ eigen weg. Daarnaast is in de regels een maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak opgenomen, dit gekoppeld aan een maximaal bebouwingspercentage. De oppervlakte van deze aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak telt niet mee bij de berekening van de toegestane gezamenlijke oppervlakte. Tot slot zijn in de regels maximale goot- en bouwhoogten opgenomen voor aan- en uitbouwen, (aangebouwde/vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voorzover gelegen voor de (verlengde van de) naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen. De bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **Waarde – Archeologie (Artikel 9)**

De gronden met een mogelijke archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd tot 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9      INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

### 9.1      Vooroverleg

#### 9.1.1      Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2      Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft laten weten dat de ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid en dat er in de gemaakte woonafspraken nog voldoende ruimte is. De volledige reactie van de provincie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

#### 9.1.3      Waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD)

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een normale procedure. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

### 9.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

**Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek

**Bijlage 3** Verkennend asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek

**Bijlage 4** Quickscan Natuurwaardenonderzoek

**Bijlage 5** Vooroverlegreactie provincie Overijssel