

# Ruimtelijke onderbouwning

Grafhorsterweg 55 IJsselmuiden

NL.IMRO.0166.00991354-OW01

## Inhoud

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                | 1  |
| 1.1 Aanleiding.....                        | 1  |
| 1.2 Beschrijving projectgebied .....       | 1  |
| 1.3 Geldende planologische situatie .....  | 2  |
| 1.4 Leeswijzer .....                       | 3  |
| Hoofdstuk 2 Planbeschrijving .....         | 4  |
| 2.1 Huidige situatie.....                  | 4  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....             | 5  |
| 2.3 Landschappelijke structuur.....        | 7  |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader .....             | 9  |
| 3.1 Rijksbeleid.....                       | 9  |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 10 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....              | 11 |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....         | 13 |
| 4.1 Bodem .....                            | 13 |
| 4.2 Milieuzonering.....                    | 14 |
| 4.3 Geluid .....                           | 15 |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                   | 15 |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie.....    | 16 |
| 4.6 Ecologie .....                         | 19 |
| 4.7 Externe veiligheid .....               | 21 |
| 4.8 Water.....                             | 21 |
| 4.9 Verkeer en parkeren.....               | 25 |
| 4.10 Milieueffectrapportage .....          | 25 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....           | 28 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid.....       | 28 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 28 |

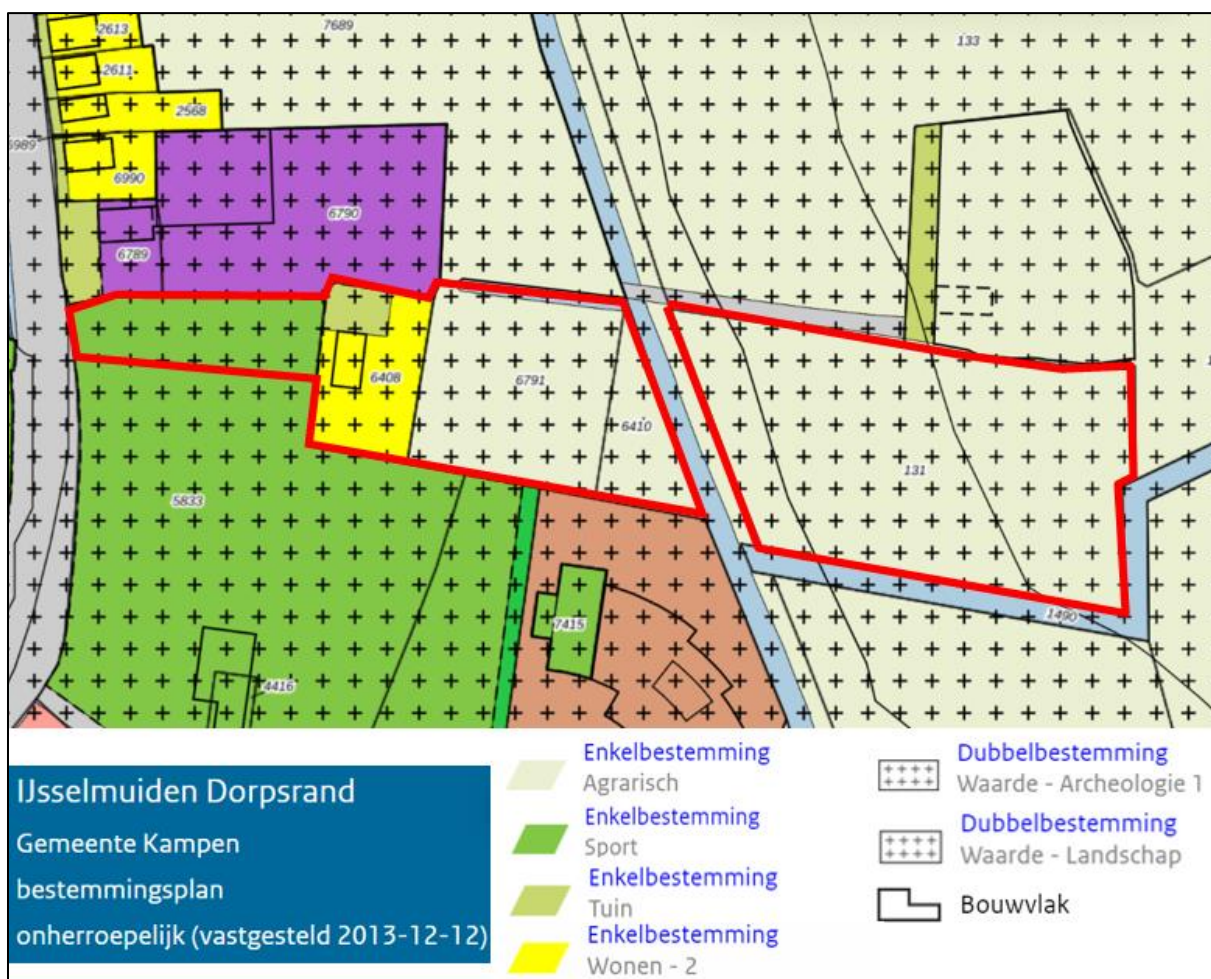


### 1.3 Geldende planologische situatie

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van bestemmingsplan IJsselmuiden Dorpsrand (vastgesteld 2013-12-12). Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart waarop te zien is dat het projectgebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Sport', 'Tuin' en 'Wonen-2' heeft.

Ter hoogte van het nu bebouwde woonperceel is bestemming 'Tuin' en 'Wonen-2' met een bouwvlak aangegeven. Het bijbehorende weideperceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Het aan te kopen stuk gemeenteground heeft de bestemming 'Sport'. Er is in principe overeenstemming bereikt over de koop, de formele bekrachtiging ervan wordt naar verwachting afgerond in april/mei 2023.

Daarnaast is het projectgebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap' en de 'Waarde – Archeologie 1'.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart met aangeduid het projectgebied  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De beoogde vervangende woning en zwembad zijn gelegen buiten de woonbestemming alsmede het daarbinnen aangegeven bouwvlak en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Tevens voldoet de beoogde woning niet aan de bouwregels aangaande de inhoud. Tevens wordt, met de beoogde aanbouwen welke tot de woning behoren te samen met de aangepaste bestaande schuur, de onder een woonbestemming voorgeschreven gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overschreden.

Tenslotte is uw college van mening dat de aangepaste schuur met de situering van de vervangende woning voor de voorgevel van het hoofdgebouw danwel het verlengde daarvan is gesitueerd. Indien zoals, initiatiefnemer stelt, de voorgevel van de bestaande danwel beoogde woning aan de oostzijde is gelegen is de schuur wel gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Voor het projectgebied zijn tevens de bestemmingsplannen Buitengebied 2014, 5<sup>de</sup> herziening, 'Parkeren (parapluplan)' en 'Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning (parapluplan)' van toepassing. De regels van het parapluplan parkeren komen aan de orde in paragraaf 4.9. Het project voorziet niet in woningsplitsing, woningomzetting of kamerbewoning waarmee de regels van dat parapluplan geen toepassing hebben.

#### 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en het initiatief. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het bebouwingslint langs de Grafhorsterweg. De context van de locatie is zeer gevarieerd. Aan de noordzijde grenzen agrarische / bedrijfspercelen met klein- en grootschalige bebouwing. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het open landschap van het Tussenland. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de middelbare school van het Pieter Zandt college. Aan de westzijde grenst de locatie aan een onbebouwd perceel met een functie voor (honden)sport. De locatie ligt niet nadrukkelijk aan de Grafhorsterweg, en is met name 'in beeld' vanuit het tussenland en vanaf de Ringdijk. De locatie bevindt zich op de overgang van de nieuwe woningbouwontwikkeling Fuite en het bebouwingslint Grafhorsterweg.

In de voorbereidingen van de nieuwe woningbouwontwikkeling Fuite zijn de gronden van het projectgebied betrokken, maar gezien de ligging ten opzichte van de andere woningbouwgronden is gekozen het projectgebied daar buiten te laten. In het kader van de nieuwe woningbouwontwikkeling Fuite waren binnen het projectgebied meerdere woningbouwkavels beoogd. Met dit project is daarentegen voorzien in een vervangende woning.

Het perceel Grafhorsterweg 55 IJsselmuiden is een voormalig agrarisch erf. Het perceel wordt ontsloten aan de noordzijde. De ontsluiting loopt over de aangrenzende bedrijfsgronden naar de Grafhorsterweg. De voormalige woonboerderij was georiënteerd naar de noordzijde en is nauwelijks zichtbaar vanaf de Grafhorsterweg. Het oude woonerf is aan de noord- en oostzijde ommuurt tot een hoogte van ca 2 meter.

Het bebouwde perceel is aan de zuidzijde, richting de Grafhorsterweg, afgeschermd met groen. Dat groen omvat ter hoogte van de voormalige woonboerderij en het voorerf een groene haag en meer zuidelijk langs de perceelgrens een aantal bomen. Ten oosten van het bebouwde woonerf is een weideperceel gelegen welke hobbymatig in gebruik was bij de bestaande woonboerderij. Het bebouwde woonperceel en het bijbehorende weideperceel is kadastraal bekend als IJsselmuiden sectie B nummers 6408, 6791 en 6410 en sectie I nummer 131. In afbeelding 2.1 is de huidige terreinindeling verbeeld.



Afbeelding 2.1 terreintekening situatie (voor sloop)  
Bron: Zeinstra en van dijk terreintekening d.d. 10 januari 2023

Ten westen van het bebouwde woonperceel is een perceel gras gelegen met een drietal bomen. Dit grasperceel is in gemeentelijk eigendom en heeft geen specifieke functie. Deze gronden maken onderdeel uit van het kadastrale perceel bekend als IJsselmuiden sectie B nummers 5833.

De watergang aan de noordzijde is op deze gronden niet meer aanwezig en ter plaatse is sprake van een lange duiker om de watergang aan de westzijde te verbinden naar het tussenland.

Op het woonperceel was een boerderij en schuur met aangebouwde kapschuur aanwezig. De boerderij was in matige technische staat en niet meer geschikt voor bewoning. Ten zuiden van de boerderij is een schuur met aangebouwd lager deel gesitueerd. De bestaande schuur met aangebouwde kapschuur heeft een gezamenlijk oppervlak van 313 m<sup>2</sup>. Aan de schuur zijn in de loop der jaren aanpassingen getroffen, waaronder hogere deuren, tevens is een lagere kapschuur aangebouwd. Door deze aanpassingen is de verhouding van het agrarisch gebouw (deels) verloren gegaan. De schuur is in een voldoende technische staat.

Vanwege gevaar voor brandstichting en overlast door onbevoegden is de boerderij tot nagenoeg maaiveld hoogte gesloopt. Tevens is de aangebouwd lager deel van de schuur gesloopt. De sloop is uitgevoerd op basis van een geaccepteerde sloopmelding.

Ten oosten van het bebouwde woonperceel is grasland gelegen. Het betreffen twee percelen van elkaar gescheiden door een watergang. De graspercelen worden reeds enige tijd niet gebruikt. Tevens zijn van de oud eigenaar diverse bouwsels aanwezig.

## 2.2 Toekomstige situatie

Het project omvat de bouw van een vervangende woning, bouw zwembad en een aanpassing van de bestaande schuur. Aansluitend op deze bouwplannen wordt het perceel heringericht en wordt de ontsluiting naar het woonperceel verlegd. Voor de nieuwe ontsluiting wordt het westelijk gelegen grasperceel aangekocht en bij het woonperceel gevoegd. Dit verkoopproces is reeds in gang gezet en wordt in maart 2023 afgerond.

In afbeelding 2.2 is de beoogde terreinindeling verbeeld. Onder de afbeelding is een nadere beschrijving van het project gegeven. De bouwkundige tekeningen van de beoogde bebouwing zijn onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 2.2 terreintekening nieuwe situatie  
Bron: Zeinstra en van dijk terreintekening d.d. 10 januari 2023

### Vervangende woning

De vervangende woning wordt oostelijk van de voormalige woonboerderij gesitueerd. De voorzijde en toegang van de woning was aan de noordzijde gesitueerd. De woning is architectonisch georiënteerd naar de oostzijde met zicht op het aan het open landschap van het Tussenland.

De woning omvat een hoofdvolume met aan de oostzijde een veranda welke onder dezelfde kap is gelegen. Aan de zuidzijde van dit hoofdvolume is voorzien in een tuinkamer welke met een corridor aan het hoofdvolume is verbonden. Deze vervangende woning heeft een gezamenlijke inhoud van ca 1691m<sup>3</sup>.

Deze beoogde woning is geheel onder keldert. De kelder strekt verder dan de omtrek van de woning. De kelder is toegankelijk via een verbinding aan de westzijde. De kelder is beoogd voor de stalling van auto's, fietsen en andere huishoudelijke opslag. Daarbij neemt de techniek van de energie neutrale woning veel ruimte in.

Bij de uitspraak om medewerking is aangegeven dat gelet op het grote bouwvolume er versterking nodig is van de ruimtelijke kwaliteit waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in evenwicht zijn. Dit is meegenomen in het plan voor de landschappelijke inrichting van het perceel. Dit is nader beschreven in paragraaf 2.3.

### **Aangepaste schuur**

De aan de bestaande schuur gebouwde kapschuur is zoals hiervoor aangegeven reeds verwijderd en zal worden vervangen door een vijfde spantvak. Tevens wordt de hoofdvorm van de schuur gewijzigd tot een eenvoudige landelijke stijl. De aangepaste schuur heeft een oppervlak van 253 m<sup>2</sup>. Dat is ten opzichte van de bestaande situatie een afname van 60 m<sup>2</sup>.

De schuur is benodigd door de stalling van materiaal en materieel voor het beheer en onderhoud van het gehele perceel.

Doordat de woning meer oostelijk is gesitueerd is de schuur gezien vanaf de Grafhorsterweg voor de woning op dit erf gesitueerd. Zoals hiervoor aangegeven is de voorgevel respectievelijk toegang van de woning aan de noordzijde gelegen en is de woning qua architectuur gericht op het open landschap aan de oostzijde. Daarmee is vanuit de architectuur de situering van de bebouwing passend.

Door het behoud van de bomen aan de westzijde van de schuur wordt het zicht vanaf de Grafhorsterweg verzacht. Tevens valt deze schuur weg tussen de bebouwing en inrichting van de omliggende percelen. De aangepaste kapvorm drukt het bouwvolume waarmee deze te samen met het afschermdende groen minder fors oogt. Dit is nader beschreven in paragraaf 2.3.

De schuur te samen met de tot de woning behorende tuinkamer en corridor overschrijden het voorgeschreven gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een vrijstaande woning.

### **Terreininrichting**

Er wordt voorzien in een nieuwe ontsluiting. Daarmee komt de bestaande ontsluiting via het aanliggende bedrijfsperceel te vervallen. De oude ommuring van het oude woonerf wordt daarbij vervangen voor een groene afscheiding.

De nieuwe ontsluiting sluit aan bij de verbindingsgang van de kelder. Ter hoogte van de verbindingsgang wordt de oprit verbreed zodat het woonerf bereikbaar is. Op het woonerf is voorzien in parkeerruimte voor meerdere auto's.

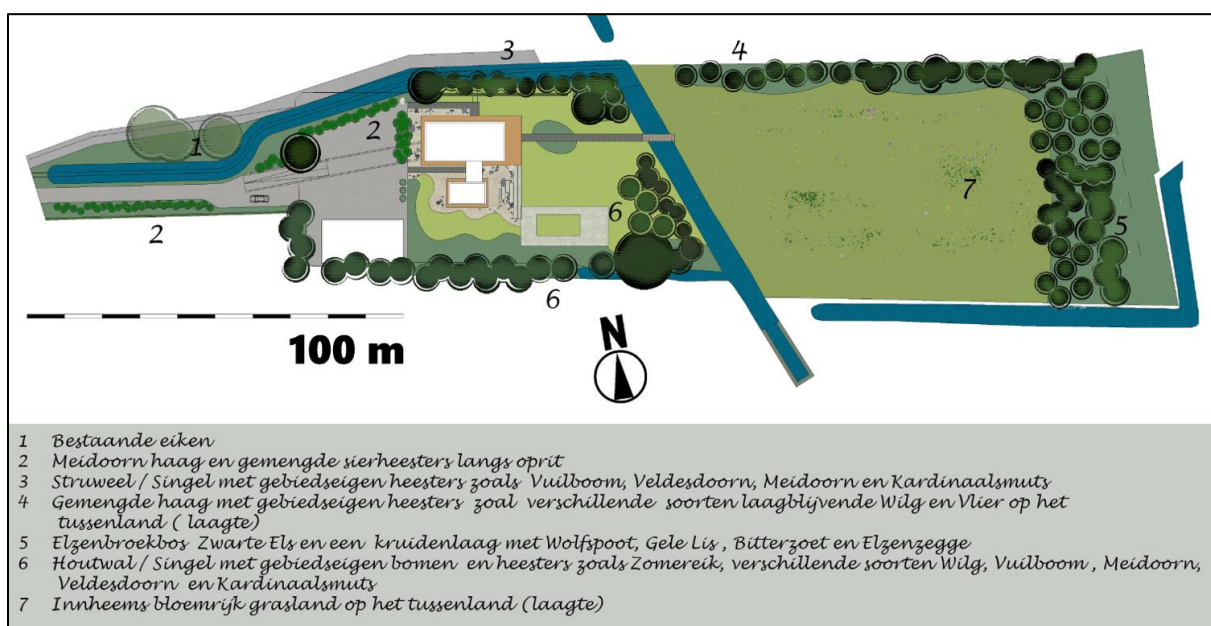
Op de gronden grenzend aan de Grafhorsterweg blijven de bestaande bomen behouden. Op verzoek van het Waterschap wordt een bestaande duiker vervangen door een watergang. De watergang zal om de te behouden bomen worden aangelegd.

De inrichting van het westelijke deel van de gronden is tot stand gekomen in nauw overleg tussen aanvrager, het waterschap, de provincie en de gemeente. Het overleg had met name betrekking op het verloop van de watergang en ontsluiting op de openbare weg. Er is een samenvatting van dit overleg bijgevoegd bij de aanvraag.

### 2.3 Landschappelijke structuur

Gezien de aard en omvang van dit project alsmede de ligging binnen het gebied aangeduid met de 'Waarde – Landschap' is een kwaliteitsimpuls en versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorgeschreven.

In het kader van het vooroverleg is inpassingsadvies in gewonnen bij de ervenconsulenten van Het Oversticht. Tevens is vanuit het waterschap voorgeschreven om het watersysteem te herstellen. Dat te samen met de architectuur van de beoogde bebouwing heeft geleid tot een landschapsplan. Het landschapsplan is bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. De bij het landschapsplan behorend inrichtingstekening is in afbeelding 2.3 gevoegd.



Afbeelding 2.3 inrichtingstekening 31 januari 2023

Bron: Landschapsplan, Flevo Landscaping

In deze paragraaf is op basis van die gegevens en bescheiden een globale toelichting aangegeven. De motivatie van de inrichtingstekening en welke waarden en kenmerken van de omgeving van belang zijn is aangegeven in het Landschapsplan.

Het projectgebied is op te delen in drie delen. Het westelijke deel, een middenstuk waar de beoogde bebouwing is gesitueerd en het oostelijke open grasland. Alle drie delen hebben in de huidige toestand een eigen uiterlijk en inrichting. Door de met dit project beoogde inrichting zal daarin meer een geheel ontstaan. Daarbij behoudt elk deel de waardevol geachte structuren of worden de verdwenen waardevol geachte structuren hersteld.

#### Watersysteem

Aan de noordzijde van het projectgebied is ter hoogte van de bestaande en nieuwe woning alsmede de oostelijke open percelen een watergang gelegen welke de verbinding vormt tussen het watersysteem aan de westzijde van de Grafhorsterweg en de watergang welke de oostelijke gronden van het projectgebied doorsnijdt.

Op de westelijke gronden van het projectgebied is in de bestaande situatie sprake van een lange duiker welke dient als verbinding tussen de voornoemde watergangen. Vanuit het waterschap is het de nadrukkelijke voorwaarde dat de voornoemde duiker wordt vervangen door een nieuw aan te leggen watergang. Daarmee is weer sprake van een open watersysteem waarmee de doorstroming en het waterbeheer wordt verbeterd. Het verloop en de profilering van de aan te leggen waterloop is tot stand gekomen in overleg met het waterschap, zie samenvatting van het overleg dat is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

### **Waarde - Landschap**

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta. Deze waren zijn daarbij als volgt verwoord:

- de grote mate van openheid;
- de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
- het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen;
- de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

Het westelijk deel en het middendeel van dit projectgebied is onderdeel van een zandrug. De oostelijk gronden behoren tot het zogenaamde tussenland.

Dit project sluit aan bij de karakteristiek van het gebied c.q. de natuurlijke ondergrond. De bebouwing blijft geconcentreerd op de zandrug. En de oostelijke lagere delen behouden een agrarisch karakter door een inrichting als bloemrijk grasland.

De opstreckende percelering gekenmerkt door waterlopen blijft met dit project behouden. Met deze inrichting van de gronden blijven de landschappelijke eenheden, hogere zandgronden en lagere landen van het tussenland zichtbaar en herkenbaar.

### **Beplanting**

Het westelijke deel gelegen aan de Grafhorsterweg omvat een perceel gras met drie solitaire bomen. Deze bomen blijven behouden met dit project.

In de bestaande situatie is het oude woonperceel door middel van beplanting afgesloten van de Grafhorsterweg. Door de nieuw ontsluiting wordt de groene afscherming deels verwijderd. Het deel ter hoogte van de schuur blijft behouden waarbij het groen wordt versterkt tot een houtwal van inheemse beplanting.

De bestaande ommuring aan de noord- en oostzijde van het bebouwde woonerf wordt vervangen door groen. De noord- oostzijde van het nieuwe woonerf wordt voorzien van een struweel met inheemse beplanting. En aan de zuidzijde een houtwal van inheemse beplanting.

Het oostelijke deel (tussenland) zal meer open en vrij van bebouwing zijn. Door aanplant wordt het kleinschalige landschap verstrekt.

In het landschapsplan behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning is de landschappelijke inrichting nader verbeeld en toegelicht.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Onderdeel van de aankomende Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om Rijkswaagen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### Overwegingen:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestaande bebouwing en zal het historische ensemble versterken. Er is rekening gehouden met de kenmerken en de identiteit van de omgeving in het ontwerp. Het initiatief voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NOVI. In het projectgebied zijn geen onderwerpen uit het Barro waar rekening mee moet worden gehouden. Met de ontwikkeling binnen het projectgebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

#### **Nationale landschappen**

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

Het projectgebied ligt in Nationaal Landschap IJsseldelta. Binnen dit Nationaal Landschap staat 'behoud door ontwikkeling' centraal. Dat betekent dat ontwikkelingen niet onmogelijk zijn, maar dat de ontwikkelingen geen afbreuk moeten doen aan de kwaliteiten en kenmerken van het nationale landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- De grote mate van openheid;
- De oudste rationele en geometrische verkaveling in ons land;
- Reliëf in de vorm van kreekruggen en huisterpen.

#### Overwegingen:

Met dit project wordt een vervangende woning gebouwd ten oosten van het nu bestemde woonperceel. Tevens wordt een bestaande schuur verbouwd en het omliggende terrein heringericht. In het kader van dit project is een landschapsplan opgesteld. Deze is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en nader behandeld in paragraaf 2.3 van deze onderbouwing.

#### **Het Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is o.g.v. artikel 3.1.6, lid 2 slechts van toepassing als het een stedelijke ontwikkeling betreft. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan is de vraag of het gaat om een bestaand stedelijk gebied gaat of dat de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt.

#### Overwegingen:

In het onderhavige geval gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

#### **Conclusie**

Het Rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie Overijssel**

In de Geconsolideerde Omgevingsvisie vanaf 2017, wordt de visie van de provincie geschetst op de ruimte en de fysieke leefomgeving in Overijssel. In dit geval is ook gekeken naar de vastgestelde Actualisatie Omgevingsvisie 2019/2020. De opgaven en kansen waar de provincie voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities die benaderd worden vanuit de overkoepelende rode draden 'duurzaamheid', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'sociale kwaliteit'.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities hanteert de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierin wordt bepaald **of** (generieke beleidskeuzes) een initiatief binnen de geschetste visie past, **waar** (ontwikkelingsperspectieven) het past en **hoe** (gebiedskenners) het uitgevoerd kan worden.

#### **Ontwikkelingsperspectieven**

Wat betreft de ontwikkelingsperspectieven heeft het westelijk deel van projectgebied de aanduiding 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Het oostelijk deel van projectgebied heeft de aanduiding 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

De gebieden aangeduid als 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' zijn de gronden gelegen rond de binnensteden. Hier liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie 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 of water te reserveren). 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).

Voor de gronden 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zijn de ruimtelijke kwaliteitsambities gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden, net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven, de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

### **Gebiedskenmerken**

Wat betreft de gebiedskenmerken ligt het projectgebied in de natuurlijke laag 'komgronden'. De komgronden bevinden zich evenals oeverwallen in de stroomgebieden van de IJssel, Vecht, Regge of Dinkel. Op de komgronden is sprake van afzet van het fijne sediment.

Voor de komgronden is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling (kleimoeras) te benutten.

Verder ligt het westelijk deel van het projectgebied in de stedelijk laag 'Informeel trage netwerk'. Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen daarin het basisstramien.

### Overwegingen:

Met dit project wordt een vervangende woning gebouwd ten oosten van het nu bestemde woonperceel. Tevens wordt een bestaande schuur verbouwd en het omliggende terrein heringericht.

Het project is geen onderdeel van het informeel trage netwerk en zal daarmee ook geen effect daarop kunnen hebben.

In het kader van dit project is een landschapsplan opgesteld waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn betrokken. Deze is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en nader behandeld in paragraaf 2.3 van deze onderbouwing.

### **Conclusie:**

De ontwikkeling in dezen is passend binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Kampen 2030**

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit strategische document bevat de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document.

In de structuurvisie is IJsselmuiden aangeduid als een dorp zonder een eigen compact centrum, waarbij het beeld wordt gedomineerd door slingerende dorpslinten, uitwaaiend in het landschap. Groen en landschap dringen diep in het dorp door. De belangrijkste ontsluitingen lopen via de historische linten, waarbij de langs deze routes gelegen kleinschalige lintbebouwing de voorkanten van het dorp vormen. De kleinschalige maat, schaal en korrel van de 'organisch gegroeide' dorpslinten is de belangrijkste identiteit van IJsselmuiden. De structuurvisie geeft ruimte voor de in meer of mindere mate aanwezige

behoefte aan nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat op iedere plek aangesloten wordt bij de specifieke identiteit van die plek en ingezet wordt op aansluiting bij de dorpse maat, schaal en korrel van de linten. In de structuurvisie is de als ambitie aangegeven het behouden en uitbouwen van de landschappelijke kwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta en de ecologische kwaliteiten van de randmeren en open gebieden.

Overwegingen:

Met dit project wordt een vervangende woning gebouwd ten oosten van het nu bestemde woonperceel. Tevens wordt een bestaande schuur verbouwd en het omliggende terrein heringericht.

In het kader van dit project is een landschapsplan opgesteld waarin de kenmerken en waarden van het gebied zijn betrokken. Deze is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en nader behandeld in paragraaf 2.3 van deze onderbouwing. In dat landschapsplan is aangegeven op welke wijze dit project bijdraagt aan het behoud en de versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten ter plaatse.

**Conclusie**

De ontwikkeling in dezen is passend binnen het gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Initiatiefnemer is voornemens ter vervanging van een verouderde woonboerderij een nieuwe woning te bouwen. Deze woning is buiten het bestemde woonperceel beoogd. Tevens wordt de bestaande schuur verbouwd en worden de omliggende gronden heringericht. De exacte plannen zijn verbeeld in de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende tekeningen.

### 4.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en de daarbij behorende Circulaire Bodemsanering 2013 en voor het toepassen van grond het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de beoogde functie(s).

Ten behoeve van dit project is door Ecosultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin uitgevoerd. De resultaten en conclusies zijn verwoord in de rapporten van 5 februari 2021 met projectnummers 13012.006 en 13012.005. De volledige rapporten zijn als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

In het rapport verkennend bodemonderzoek is betreffende het perceel Graffhorsterweg 55 de bij de conclusie aangegeven dat de boven- en ondergrond plaatselijk sterk verontreinigd is met koper en/of PAK. En dat het grondwater licht verontreinigd is met barium. Daarbij wordt geadviseerd nader onderzoek (koper en PAK) ter horizontale en verticale afperking uitvoeren.

In het rapport verkennend onderzoek asbest in bodem/puin is betreffende het perceel Graffhorsterweg 55 de resultaten aangegeven:

*“Asbest-A: Graffhorsterweg 55 Percelen B-6408, B-6791, B-6410 Er zijn op het maaiveld wel asbestverdachte (puinstort) en asbesthoudende materialen aangetroffen. In de opgegraven grond zijn plaatselijk asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch asbest geconstateerd. Het gehalte overschrijdt plaatselijk (ruim) de interventiewaarde/restconcentratienorm. Het materiaal betreft voornamelijk hechtgebonden asbest.*

*De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “heterogeen/plaatselijk verdacht” dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de mate van verontreiniging van asbest in de bodem, bestaat er wel aanleiding voor een nader onderzoek asbest in bodem/puin.”*

Dat gaf aanleiding om nader bodemonderzoek uit te laten voeren. Dat betrof een nader bodemonderzoek (koper en PAK) en nader onderzoek asbest in bodem en puinverharding. De resultaten en conclusies van dat nadere onderzoek zijn aangegeven in het rapport van

AvA Milieuonderzoek gedateerd 16 september 2021 met projectnummer 21255-AvA. Het volledige rapport is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

In het rapport zijn op hoofdlijnen de volgende resultaten en conclusies aangegeven. Zover van toepassing is aangegeven op welke wijze daaraan uitvoering wordt gegeven.

#### PAK-verontreiniging erf

Ten zuiden van de bestaande woning op perceel Grafhorsterweg 55 (kadastraal perceel B-6408) is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond in de ondergrond bij meerdere boringen. Er is aldus sprake van een zogenaamd 'ernstig geval van verontreiniging' en een saneringsnoodzaak omdat de omvang van de sterke verontreiniging in de grond het criterium voor een ernstig geval uit de Wet Bodembescherming (gehalten boven Interventiewaarde boven 25 m3 bodemvolume voor grond) overschrijdt.

De verontreiniging zal worden gesaneerd conform het Besluit Uniform Saneren (BUS). De sanering omvat het ontgraven van de verontreiniging. De kosten van de sanering zijn ten opzichte van de kosten van het gehele project alsmede de meerwaarde welke met dit project wordt gerealiseerd, relatief gering. Daaraan zal uitvoering worden gegeven nadat de omgevingsvergunning voor dit project onherroepelijk is.

#### Koperverontreiniging weiland

Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek naar koper is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper en hoeven geen vervolg-/saneringsmaatregelen te worden genomen.

#### Asbestverontreiniging erf

Bij het verkennend bodemonderzoek is een asbestverontreiniging geconstateerd in de bovengrond (0,15 – 0,5 m) ter plaatse van inspectiegat A01 op kadastraal perceel B-6408 (erf). De waarde ligt ruim beneden de interventiewaarde/ c.q. hergebruiksnorm. Aanvullend onderzoek naar asbest op het erf wordt niet nodig geacht. Saneringsmaatregelen ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem op het erf hoeven niet te worden uitgevoerd.

#### Asbestverontreiniging weiland

In verband met het asbest wat is aangetroffen in de halfverharding met puin ter plaatse van de noordoostelijke hoek van het weiland (kadastraal perceel B-6791) zijn in het nader onderzoek een 5-tal sleuven getrokken te bepaling van het gehalte aan asbest in de bodem/puinverharding. De gemeten waardes liggen ruim beneden de interventiewaarde/ c.q. hergebruiksnorm. Saneringsmaatregelen ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem ter plaatse van het weiland hoeven niet te worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt, met de uitvoering van de genoemde sanering, geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## **4.2 Milieuzonering**

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten. Er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De indicatieve afstanden hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

In de directe omgeving van het projectgebied is een bedrijfsbestemming, agrarische bedrijfsbestemming (glastuinbouw), sportbestemming en een maatschappelijke bestemming gelegen. In de bestaande situatie is bij recht een woning toegestaan. Met dit project is voorzien in een vervangende woning meer oostelijk van de locatie van de huidige woning. De effecten van dit project in dezen zijn onderzocht door Alcedo B.V. Het uitgevoerde bureauonderzoek en de daaruit volgende conclusie zijn verwoord in de notitie van 4 februari 2022 met kenmerk: 20-08129.N02. Het volledige rapport is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

In de notitie wordt samenvattend geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woning.

### **Conclusie**

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

### **4.3 Geluid**

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure geldt een onderzoeksplicht voor geluid zover sprake is van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen.

#### **Wegverkeerslawaai**

In de bestaande situatie is bij recht een woning toegestaan. Met dit project wordt de nieuwe vervangende woning op grotere afstand van de Grafhorsterweg gesitueerd. Op grond van de wet geluidhinder geldt daarmee enkel de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB.

In de notitie van Alcedo B.V. d.d. 4 februari 2022 met kenmerk: 20-08129.N02 wordt tevens ingegaan op het wegverkeerslawaai. Daarbij wordt aangegeven dat uit een verkennende berekening is gebleken dat de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woning lager is dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder van 48 dB(A). Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Spoorweglawaai**

Spoorweglawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het projectgebied.

#### **Industrielawaai**

Het projectgebied is niet binnen een gezoneerd bedrijventerreinen gelegen.

### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

Luchtkwaliteitsnormen, vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of aan een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke- of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit project wordt voorzien in een vervangende woning met bijgebouw(en). Er is in dezen sprake van een project dat per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Cultuurhistorie**

De gemeente Kampen is rijk aan gebouwd erfgoed. Binnen de gemeente Kampen zijn zowel gemeentelijke- als rijksmonumenten aangewezen op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening dan wel de Erfgoedwet.

Een aanwijzing als monument heeft tot doel de betreffende objecten in stand te houden en de daaraan verbonden vergunningprocedures dwingen een zorgvuldige afweging van belangen af bij plannen voor verbouw of afbraak.

In het projectgebied zijn geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten aanwezig. Tevens is op de aanliggende bebouwde percelen geen sprake van gemeentelijke monumenten of Rijksmonumentale bebouwing.

Overwegingen:

Met dit project is er geen sprake van een negatief effect op nabijgelegen monumentale bebouwing.

### **Archeologie**

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie.

De gemeente Kampen heeft archeologiebeleid verankerd in de Erfgoedverordening en de Erfgoednota. Ten behoeve van de archeologische monumentenzorg bij ruimtelijke planvorming is door de gemeente Kampen een archeologische waardenkaart opgesteld, om zodoende de archeologische waarden te beschermen. Op deze plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. Deze kaarten moet geraadpleegd worden, alvorens bodemingrepen plaatsvinden. De verwachtingswaarde bepaalt of er een nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden alvorens er een ruimtelijke ingreep plaatsvindt.

#### **Overwegingen:**

Gelet op de dubbelbestemming Waarde –Archeologie 1 moet bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> een archeologisch rapport opgesteld worden.

De ingreep die gemoeid gaat met dit de beoogde bebouwing is kleiner dan de voornoemde 2500 m<sup>2</sup>. De ingreep die gemoeid gaat met de aanleg van de watergang omvat deels reeds geroerde gronden vanwege de vroegere plaatsing van bestaande duiker.

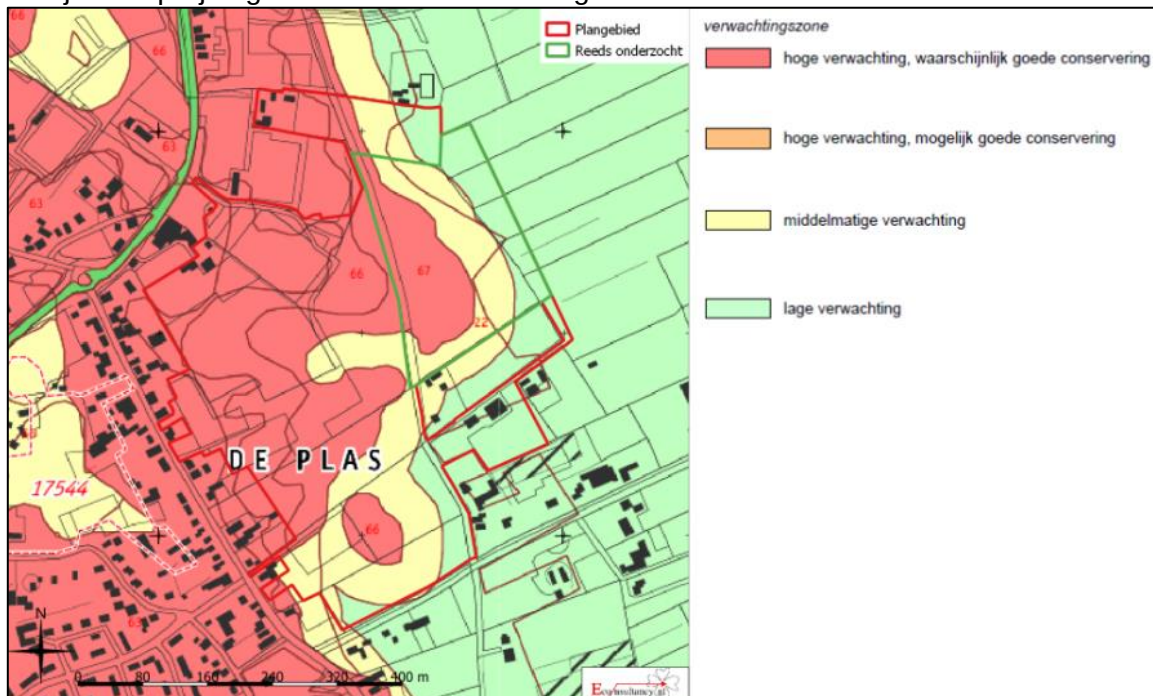
Het plangebied is eerder meegenomen in het archeologisch onderzoek voor het zuidelijk gelegen in ontwikkeling zijnde woongebied Fuite. Daarbij is het projectgebied meegenomen in vooronderzoek en verkennend archeologisch onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen sprake is van archeologische monumenten, maar dat er wel sprake is van verwachtingswaarden. Daarbij is aangegeven dat volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart, op grond van het hoogteverloop, voor de westelijke zone een hoge archeologische verwachting geldt, voor de centrale zone een middelmatige verwachting en voor de oostelijke zone een lage verwachting. In afbeelding 3.1 is dat verbeeld.

Uit het verkennend onderzoek wordt geconcludeerd dat in belangrijke delen van het onderzochte gebied de dekzandlaag intact is en is geadviseerd om aanvullend onderzoek

(karterend booronderzoek) te verrichten om mogelijk aanwezige archeologische niveaus op te sporen.

Voor het in ontwikkeling zijde woongebied is dat karterend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij is het projectgebied in dezen niet meegenomen.



Afbeelding 3.1: Archeologische verwachting Bron: Verkennend archeologisch onderzoek woonwijk De Fuite

Tijdens het karterend booronderzoek is dekzand in het grootste deel van het plangebied op - 2,5 à -4,6 m NAP (0,8 tot 4,4 m -mv) aangetroffen. Hier is sprake van een dekzandlandschap, waar het dekzand in het zuiden en enkele kleine zones in het noordwesten relatief hooggelegen is. In enkele boringen direct langs de Plasweg en Grafhorsterweg is pleistoceen zand op 1,5 à 2,0 m -mv (-0,9 tot -1,6 m NAP) aangetroffen. Hier is vermoedelijk een rivierduin aanwezig. In afbeelding 3.2 een knipsel van de hoogtekaart op basis van booronderzoek zoals vermeld in het voornoemde verkennend archeologisch onderzoek.





Afbeelding 3.2: knipsel hoogtekaart op basis van booronderzoek  
Bron: Verkennend archeologisch onderzoek

In een groot deel van de boringen is houtskool aangetroffen. Er zijn geen concentraties aan te wijzen en het houtskool is verspreid over het gehele plangebied aanwezig. Op basis hiervan wordt het houtskool niet gezien als aanwijzing voor een archeologische vindplaats. In 10 boringen zijn kleine fragmentjes niet nader te determineren bot aangetroffen. Ook hier gaat het om losse fragmentjes verspreid over het plangebied. Deze vondsten worden eveneens niet gezien als directe aanwijzing voor een vindplaats.

In één boring is een fragment vuursteen aangetroffen. Deze had recente breuken, vermoedelijk door de Avegaarboor en geen nadere bewerkingssporen. Vandaar dat het fragment niet als artefact gezien wordt. Ook is in één boring een aardewerkfragment uit de Nieuwe tijd gevonden. Deze is vermoedelijk door de Avegaarboor naar beneden gedraaid. Het fragment is in de top van het dekzand aangetroffen, maar dit niveau lag in de Nieuwe tijd enkele meters onder maaiveld. Ook hier is dus geen sprake van een vindplaats.

De beoogde kelder onder de woning heeft een grondoppervlak van ca. 866 m<sup>2</sup> en een aanlegdiepte van 4.1 meter. De kelder is gesitueerd in het gebied waar volgens het de hoogtekaart samengesteld op basis van booronderzoek de (vaste) zandlaag op 2.25 tot 3.5 meter. Op basis van voornoemde onderzoek verwacht initiatiefnemer geen archeologische waarden te verstoren.

In alle gevallen geldt de meldingsplicht bij toeval vondsten conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Initiatiefnemer zal dit bij de werkzaamheden in acht nemen,

## Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt op basis van vorenstaande naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## 4.6 Ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangewezen. Hiernaast zijn binnen de gemeente Kampen een aantal gebieden aangewezen als Weidevogelgebied en/of Ganzenfoerageergebied.

BMD Advies heeft voor de beoogde vervangende woning een Aeries berekening, voor de aanleg en gebruiksfase uitgevoerd met de meest recente release van de calculator.

De resultaten van het onderzoek zijn vermeld in het rapport van 1 februari 2023 met projectcode 3034. Het volledige rapport is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

In het rapport is geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

### **Soortbescherming**

De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Voor dit project is door J.K. Consultancy een Verkennend Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn vermeld in het rapport van 28 maart 2023 met kenmerk Rapport FF22.312 versie 1.1. Hieronder zijn het advies en conclusies uit het rapport aangegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

#### *“Advies en conclusies*

*De Natura 2000 gebieden De Zwarte Meer en De Rijntakken zijn de meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden. De voorgenomen kleinschalige ontwikkelingen in relatie tot de afstand tussen het projectplan en deze gebieden, (minimaal 3,5 kilometer) heeft in de toekomstige situatie geen nadelige invloed op het natuurgebied. Ook kunnen er geen negatieve effecten optreden door stikstofdepositie in het Nature-2000 gebied als gevolg van het projectplan.*

*Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna zou sprake kunnen zijn van beschermde flora en fauna in het plangebied. Door het uitgevoerde veldonderzoek is duidelijk geworden dat het plangebied zich niet leent voor beschermde diersoorten. Geadviseerd wordt om evenwel buiten het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren en direct voorafgaande aan de werkzaamheden de behouden bomen te inspecteren op mogelijke in gebruik zijnde nesten.*

*De in de wet genoemde “algemene zorgplicht” is van toepassing op alle beschermende en onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te handelen op een wijze zodat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Aanbevolen wordt dan ook om in ieder geval de zorgplicht in acht te nemen en daarbij de door het ministerie goedgekeurde Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector.*

*Geconcludeerd kan worden dat in het huidige gebruik van het plangebied de aanwezigheid van beschermende planten en diersoorten onwaarschijnlijk is en derhalve geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermende soorten en beschermende natuurgebieden.”*

### **Conclusie**

Het aspect ‘ecologie’ vormt, indien de adviezen en maatregelen uit de natuurtoets in acht worden genomen, geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

#### 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit project wordt een gevoelige functie verplaatst. Blijkens de risicokaart Nederland zijn binnen een straal van 500 meter, van de beoogde vervangende woning, geen risicobronnen zoals buisleidingen, inrichtingen met gevaarlijke stoffen of transportroutes gevaarlijke stoffen gelegen. Daarmee zijn er geen effecten voor de externe veiligheid.

#### **Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

#### 4.8 Water

##### **Watertoets**

Geldend beleid omtrent water is het Gemeentelijk Rioleringsplan Kampen 2016-2022 en het Waterbeheerprogramma WDO Delta 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is de uitwerking van de ambities in de Watervisie "Meer dan water". Het beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2022-2027) wil bereiken en hoe het waterschap dat wil doen.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld door middel van de watertoets uitgevoerd op 26 mei 2022. Uit de watertoets blijkt dat belangen van het waterschap worden geraakt en dat de normale procedure wordt gevolgd.

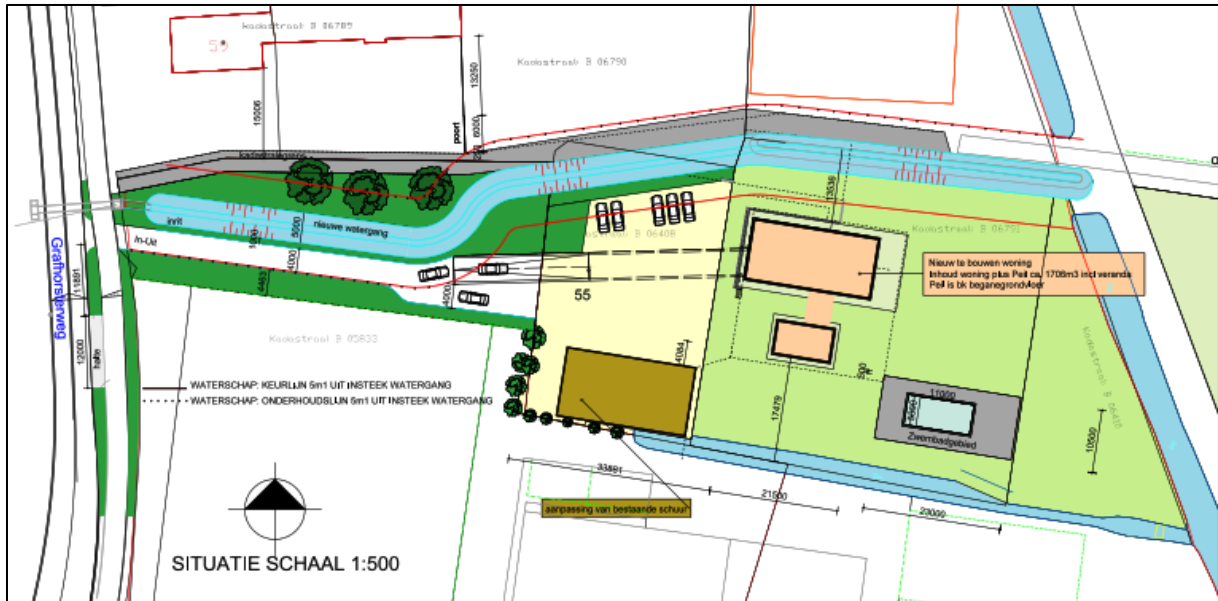
Door het waterschap Drents Overijsselse is een op 11 juli 2022 een uitgangspuntennotitie aangeleverd. In deze uitgangspuntennotitie wordt ingegaan op de bestaande waterhuishouding en worden uitgangspunten voor het project gegeven. De uitgangspuntennotitie is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Hieronder is aangegeven op welke wijze uitvoering is of wordt gegeven aan de adviezen en aanbevelingen uit de uitgangspuntennotitie.

##### Watersysteem

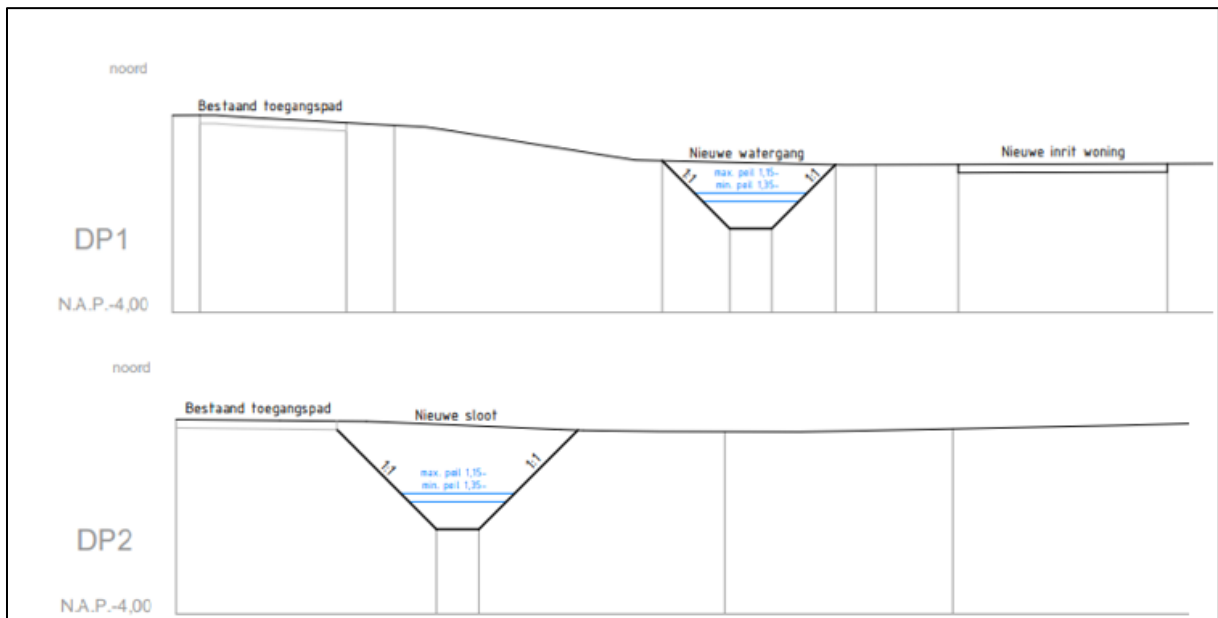
Uit de toets komt naar voren dat een beperkingsgebied wordt geraakt, omdat het projectgebied nabij een B-watergang is gelegen. 'Deze B-watergang is in beheer van het waterschap. De functie van de watergang binnen danwel grenzend aan het plangebied moet gegarandeerd zijn. Daarbij is het van belang dat rekening wordt gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voorname is door aanvrager besproken met het waterschap. Bij dat overleg was tevens de provincie betrokken vanwege de verbinding tot het watersysteem op provinciale gronden westelijk grenzend aan het projectgebied. Dit heeft geresulteerd in het ontwerp behorende bij de verleende vergunning (zie afbeelding 3.3) voor de aanleg en verbreding van de watergang langs de noordzijde van het voorterrein en het nieuwe woonperceel. Met de aan te leggen watergang wordt de bestaande duiker binnen het plangebied verwijderd.



Afbeelding 3.3 tekening verloop aan te leggen en te verbreden watergang

Bron: tekening: TER-01 09-03-2023



Afbeelding 3.4 tekening dwarsprofielen aan te leggen en te verbreden watergang

Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta d.d. 2 januari 2023

Aansluitend op bedoelde overleg en daaruit voortgekomen ontwerp is een watervergunning afgegeven op 5 april 2023.

### Wateroverlast

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het project wordt een verhard oppervlak van circa 1250m<sup>2</sup> aangelegd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 125m<sup>2</sup> wordt aangelegd. Dit waterbergend oppervlak wordt in dit project gevormd door de laagte waar het elzenbroekbosje (nr.5 op de landschappelijke tekening) wordt aangelegd.

### Grondwateroverlast

Grondwateroverlast bij bebouwing:

- In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, wordt geadviseerd de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De gemeente geeft advies over de aanleghoogte bij dit project.

### Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht de waterhuishouding op orde te houden. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Voor nieuwe watergangen moeten beheer en onderhoudsafspraken worden vastgelegd. In de watervergunning is het volgende vermeld:

*“Na uitvoering van de werkzaamheden wordt het beheer en onderhoud van primaire watergang MB.30.16 als volgt aangepast:*

- *De watergang wordt door het waterschap machinaal onderhouden. Indien blijkt dat het onderhoud in de bocht van de watergang nabij de inrit van de parkeergarage niet lukt dient de vergunninghouder zelf het onderhoud op dit gedeelte uit te voeren.”*

### Waterveiligheid

Het project ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het ruimtelijke plannen een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen.

Het projectgebied ligt binnen de dijktrajecten 10-1, 10-2 en 10-3. Deze dijktrajecten worden 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.

### Risico-inventarisatie:

De ernst van een overstroming wordt bepaald door:

- De maximale waterdiepte tijdens een overstroming;
- De kans op een overstroming;
- De beschikbare tijd voor evacuatie/noodmaatregelen.

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans.

Voor de primaire dijktrajecten nabij het projectgebied geldt een overstromingskans van 1 op 300 tot 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: "kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade". Voor het projectgebied wordt een maximale waterdiepte geschat op 2,0 tot 5,0 meter

#### Doorbraakscenario's

Het maatgevende doorbraakscenario voor dit projectgebied is het scenario met een dijkdoorbraak ter hoogte van IJsselmuiden. De tijd tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor een dijkdoorbraak in IJsselmuiden geschat tussen de 0 en 6 uur.

#### Geschiktheidsbeoordeling/maatregelen

De dijktrajecten hebben volgens de omgevingsverordening de categorie 'snel en diep'. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen deze voormalige dijkkring alleen mogelijk zijn, indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Voor deze locatie geldt dat evacuatie over de Grafhorsterweg en Frieseweg richting Kampereilanden in de meeste scenario's een optie is. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is evacuatie in noordelijke richting naar Grafhorst toe mogelijk.

In het kader van de, ten zuiden van het projectgebied, gelegen nieuwe woonwijk De Fuite is door het Waterschap Drents Overijsselse Delta advies uitgebracht over de impact van de overstromingen. Daarop is het Waterhuishoudingsplan gebiedsontwikkeling Fuite d.d. 9 maart 2021 opgesteld door Witteveen+Bos. Het volledige Waterhuishoudingsplan is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd

Het projectgebied is onderdeel van dat Waterhuishoudingsplan. Daarbij was nog sprake van meerdere vrijstaande woningen binnen het projectgebied waar er nu sprake is van één grotere vrijstaande woning.

Onderdeel van het Waterhuishoudingsplan is de overweging van het overstromingsrisico. Daarop is de hoeveelheid waterberging en verbetering van het watersysteem voor de gehele gebiedsontwikkeling in beeld gebracht. Ter verbetering van het watersysteem is in het advies het vervangen van de duiker binnen het projectgebied Grafhorsterweg 55 opgenomen. Met dit project wordt aan dat onderdeel gevolg gegeven.

Daarbij wordt met dit project voorzien in een vervangende woning en is geen sprake van toename van woningen. Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden en de met dit project beoogde afwijkingen is er geen sprake van (extra) overstromingsrisico's.

#### **Waterkwaliteit/riolering**

De vervangende woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen en/of (op natuurlijke wijze) worden geïnfiltreerd.

Het hemelwater van daken en verhardingen zal afvloeien naar het onverharde delen van het perceel. Het aan te planten groen zal tevens veel van het hemelwater kunnen op nemen. Overvloedig hemelwater zal afstromen naar de watergangen binnen en om het plangebied en naar de laagte die dient als waterberging.

#### **Conclusie**

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

#### 4.9 Verkeer en parkeren

Het project omvat de bouw van een vervangende woning en vergroting schuur. Er vindt daarmee geen verzwaring van de planologische gebruiksfunctie plaats.

##### **Parkeren**

In het bestemmingsplan 'Parkeren (parapluplan)' is bepaald dat bij de oprichting van een gebouw, de verandering van functie of de uitbreiding van bestaand gebruik voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Daarbij is aangegeven dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen als voldaan wordt aan de normen zoals vermeld in de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen.

Bij besluit van 11 augustus 2020 heeft college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen de Nota parkeernormen gemeente Kampen vastgesteld. Volgens deze nota moeten de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' worden aangehouden. Voor het gebied waarbinnen dit projectgebied is gelegen gelden de normen voor "Rest bebouwde kom" dus uit de overige gronden binnen de komgrenzen van de gemeente. Daarbij dient de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' te worden aangehouden. Dan is er een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen benodigd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is sprake van bouwrechten voor een woning. Met dit project wordt ter vervanging van de te slopen bestaande woning voorzien in een nieuwe woning. Op het erf bij deze woning is voldoende ruimte om te voorzien in de gestelde parkeernorm.

##### **Verkeer**

Dit project voorziet in een vervangende vrijstaande woning wat ten opzichte van de huidige planologische situatie niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen.

Het woonerf blijft ontsloten op de Grafhorsterweg. De Grafhorsterweg is van voldoende omvang om het verkeer van dit bestaande woonerf op te vangen.

Over de wijze van ontsluiting op de Grafhorsterweg is overleg gevoerd met de provincie. Op basis daarvan heeft aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning aanleggen uitweg aangevraagd bij het bevoegde gezag (de provincie).

De provincie heeft in een brief van 3 maart 2023 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanleggen van een uitweg en geven een positief advies. De brief is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

##### **Conclusie**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

#### 4.10 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet worden of er voor het op een later moment te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst, de vraag rijst of belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van de aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

### **Drempelwaarden Besluit m.e.r.**

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Desondanks moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zullen optreden.

### **Gevoelig gebied**

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het projectgebied is gelegen binnen de grenzen van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De kernwaarden van dit nationale landschap worden niet onevenredig aangetast door de herinrichting van dit erf.

De historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek blijft in stand, het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen wordt niet aangetast en door de erfinrichting wordt recht gedaan aan de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap. Zie voor een nadere motivatie het Landschapsplan.

### **Milieugevolgen**

In dit plan zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit project geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **Conclusie**

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het project. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project.

Voor de nieuwe ontsluiting en de aan te leggen watergang is aankoop van gemeentegrond vereist. Aanvrager heeft overeenstemming over deze aankoop die waarschijnlijk in april/mei 2023 wordt afgerond.

Eventuele planschadetekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door en namens initiatiefnemer zijn de gebruikers van de omliggende bebouwde percelen geïnformeerd. Daarbij zijn initiatiefnemer geen belemmeringen gebleken. Een verslag van de gesprekken die gevoerd zijn met omwonenden is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.