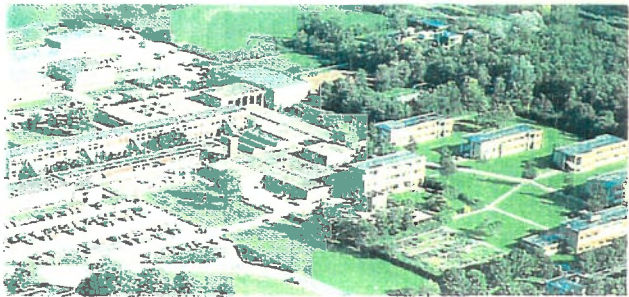
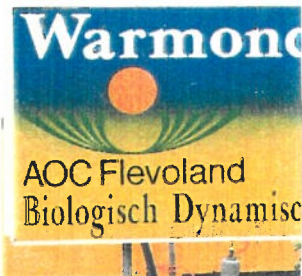




Zandvoort *Ordering & Advies*



GEMEENTE DRONTEN

DRONTEN-WEST
agrarisch onderwijs

BESTEMMINGSPAN

GEMEENTE DRONTEN

DRONTEN-WEST

agrarisch onderwijs

BESTEMMINGSPLAN

Utrecht, september 1996

Inhoudsopgave

Toelichting

- 1. Inleiding**
 - 1.1. Achtergronden
 - 1.2. Doel en strekking van het plan
 - 1.3. Leeswijzer

- 2. Beschrijving van het plangebied**
 - 2.1. Ligging en plangrenzen
 - 2.2. Ruimtelijke aspecten
 - 2.3. Functionele aspecten
 - 2.4. Ecologische aspecten
 - 2.5. Vigerend bestemmingsplan

- 3. Relevant beleidskader**
 - 3.1. Beleid van het Rijk
 - 3.2. Beleid van de provincie Flevoland

- 4. Ontwikkelingskader**
 - 4.1. Ontwikkeling Agrarisch Kenniscentrum
 - 4.2. Uitgangspunten
 - 4.3. Randvoorwaarden
 - 4.4. Ontwikkelingskader

- 5. Milieu-aspecten**
 - 5.1. Relatie met milieu-effect rapport
 - 5.2. Ecologische zone
 - 5.3. Geluidhinder verkeer
 - 5.4. Milieubelasting door onderzoek en bedrijvigheid
 - 5.5. Bodem
 - 5.6. Waterhuishouding

- 6. Het bestemmingsplan**
 - 6.1. Gekozen planvorm
 - 6.2. Flexibiliteit van het plan
 - 6.3. Toelichting op de voorschriften

- 7. Economische uitvoerbaarheid van het plan**

- 8. Maatschappelijk overleg**

- 9. Overleg ex artikel 10 Bro**

1. Inleiding

1.1. Achtergronden

Uitbreiding Dronten

De aantrekkingskracht die Dronten uitoefent op woningzoekenden van elders, leidt ertoe dat omstreeks 1995 de huidige capaciteit voor woningbouw in de kern Dronten volledig is benut. De inspanningen van de gemeente zijn er op gericht om tijdig te kunnen voorzien in de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van diverse studies, die zijn samengevat in de toelichting op het Bestemmingsplan Dronten-West, is gekozen voor een uitbreiding in westelijke richting.

Agrarisch onderwijs

Deze "sprong over de Lage Vaart" heeft ingrijpende gevolgen voor het agrarisch onderwijs in Dronten. De voor het onderwijs in gebruik zijnde landbouwgronden, die aan westzijde van de Lage Vaart gesitueerd zijn, worden vrijwel geheel bestemd voor functies ten behoeve van de nieuwe woonwijk. Het gebouwencomplex De Drieslag, waar de scholen en de aan het onderwijs gelieerde bedrijvigheid gehuisvest zijn, is gesitueerd in een zone tussen woonwijk en Wisentbos.

Het agrarisch onderwijs in Dronten maakt thans een stormachtige ontwikkeling door. Naast hoger beroepsonderwijs gaat ook middelbaar beroepsonderwijs deel uitmaken van het agrarisch onderwijspakket. Maar de ambities gaan verder dan alleen het aanbieden van een zo breed mogelijke agrarische scholing. Met steun van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) zijn concrete plannen gemaakt voor een Agrarisch Kenniscentrum Flevoland (AKC). Het AKC beoogt een samenhangende concentratie te zijn van onderzoek, onderwijs, voorlichting en commerciële bedrijfsactiviteiten. Indien deze opzet slaagt zal een uniek complex ontstaan met een grote, internationale uitstraling.

1.2. Doel en strekking van het plan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkelingen. Daarom is besloten nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan Dronten-West, agrarisch onderwijs is één van deze plannen.

De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zal aangepast moeten worden. Daarom is eerst een ontwikkelingskader ontworpen waarin de (mogelijke) toekomstige functies ruimtelijk zijn ingepast. Het bestemmingsplan zelf sluit aan op het genoemde plan voor Dronten-West, dat wil zeggen dat gekozen is voor een globaal eindplan, waarin de hoofdlijnen voor de invulling van het plangebied zijn vastgelegd. Onzekerheid over de omvang, vorm en fasering van de genoemde ontwikkelingen vereist de nodige flexibiliteit. Het doel van het bestemmingsplan is een ruimtelijk/juridisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van dit deel van Dronten-West.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied. Na de beschrijving van ruimtelijke, functionele en ecologische aspecten wordt het agrarisch onderwijs apart belicht. Daarnaast wordt kort ingegaan op het vigerende bestemmingsplan voor het gebied.

In hoofdstuk 3 staat een overzicht van nota's en andere beleidsstukken van het Rijk en de provincie Flevoland waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van het plangebied.

Het ontwikkelingskader wordt behandeld in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan de orde.

In het zesde hoofdstuk wordt de verbinding gelegd tussen ontwikkelingskader en bestemmingsplan. Het bevat mede korte toelichtingen op de voorschriften van het plan.

De laatste hoofdstukken: 7,8 en 9 belichten achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid van het plan, het maatschappelijk overleg en het overleg ex artikel 10 Bro.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Ligging en plangrenzen

Binnen de grenzen van de in de provincie Flevoland gelegen gemeente Dronten liggen drie woonkernen: Swifterbant, Dronten en Biddinghuizen. Ten zuidwesten van de kern Dronten is het plangebied "Dronten-West agrarisch onderwijs" gesitueerd (zie afb. 1). De grenzen van dit gebied worden aan de noordoostkant gevormd door de grens met het bestemmingsplan "Dronten-West", aan de zuidkant door de perceelsgrens van de groenstrook langs de Lage Vaart, de Wisentweg en de Lage Vaart zelf, aan de westkant door perceelsslotten, en aan de noordkant door de Wisenttocht. Het Wisentbos valt buiten het plangebied.

2.2. Ruimtelijke aspecten

De zeer grote mate van openheid is de belangrijkste ruimtelijke karakteristiek van Oostelijk Flevoland. De boerderijen met hun erfbeplantingen liggen geclusterd in de open ruimte, daarmee de wijsheid van het landschap accentuerend. Lineaire elementen als wegen, waterlopen en dijken zijn belangrijke onderdelen van het Flevolandse landschap. Deze zijn door de toenmalige Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders vaak onbeplant gelaten om zodoende de openheid niet te verstoren. De langs het plangebied gelegen groenstrook langs de Lage Vaart vormt een van de spaarzame uitzonderingen op deze regel. Tenslotte dragen bossen, fruitteeltbedrijven en uiteraard de bebouwingkernen in belangrijke mate bij aan het ruimtelijk beeld van Flevoland.

Het plangebied is in zijn huidige vorm onmiskenbaar een onderdeel van dit polderlandschap. De bebouwing is consequent ingebed in het groen, door erfbeplantingen of door grotere groenelementen. De nieuwe bebouwing van de Warmonderhof vormt hierop een uitzondering, deze is op dit moment buiten de erfbeplanting gesitueerd.

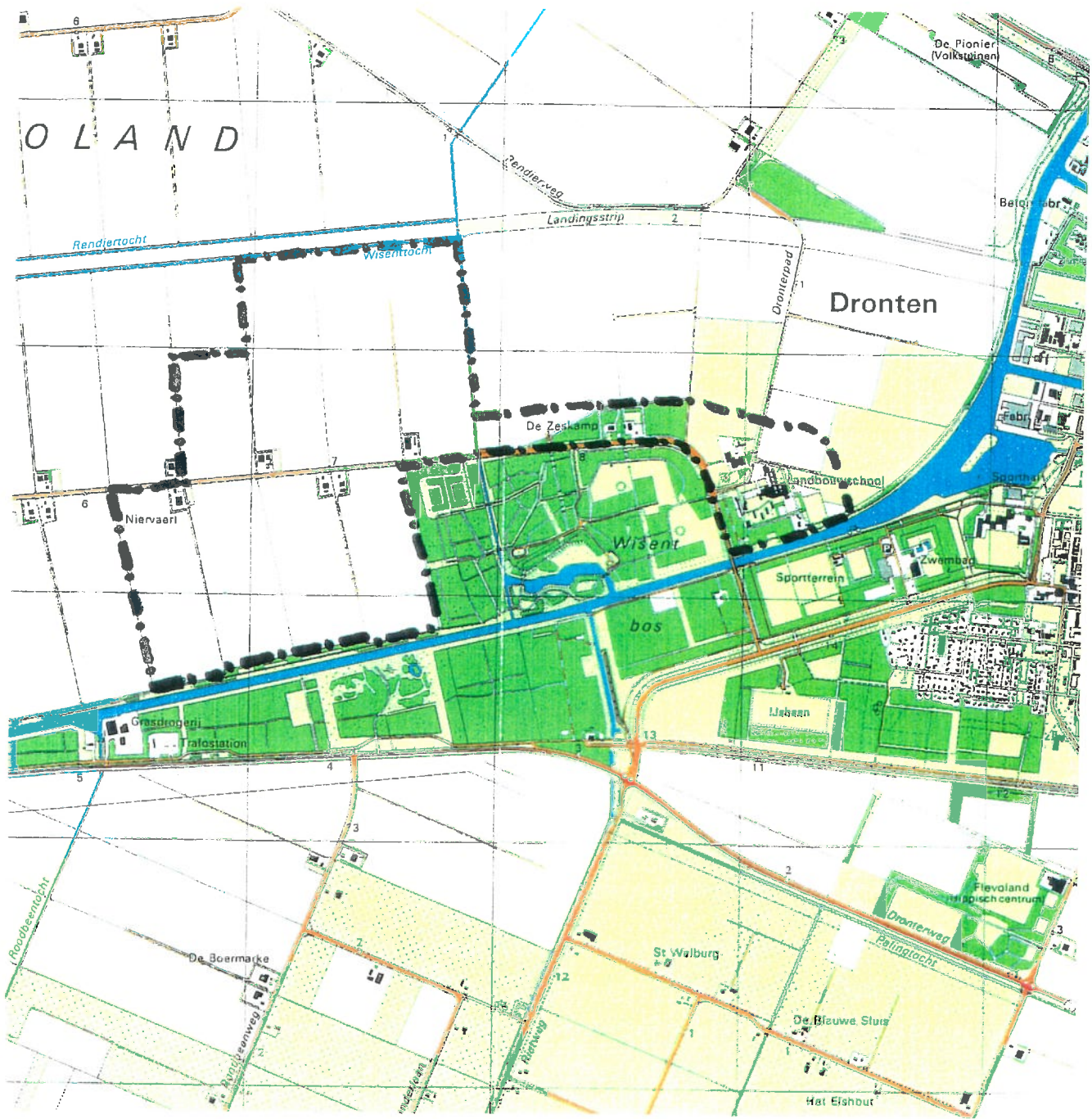
Het Wisentbos, een parkachtig bosgebied, bepaalt met zijn dichte randen voor een belangrijk deel het beeld van het plangebied. Het bos heeft een pendant aan de noordzijde van de Wisentweg, waar op twee percelen voormalige bedrijfsbebouwing en een woning van Staatsbosbeheer gesitueerd zijn.

Het bouwcomplex van de CAH/STOAS, met zijn in functie en vorm sterk van elkaar verschillende gebouwen, heeft door de ruime opzet en het vele groen een parkachtig karakter.

2.3. Functionele aspecten

Het westelijk deel van het plangebied was tot voor kort in gebruik bij vijf agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn inmiddels beëindigd of verplaatst. Hun plaats wordt ingenomen door de schoolbedrijven van Warmonderhof en CAH/STOAS.

Staatsbosbeheer heeft de percelen met bedrijfsbebouwing afgestoten. Het perceel met dienstwoning heeft inmiddels al een andere functie (stalhouderij) gekregen. Deze stalhouderij zal zijn bedrijfsbebouwing enigszins uitbreiden. De Drieslag kent een veelheid aan functies zoals scholen, logiesgebouwen, kantoren en agrarische bedrijfsgebouwen. De functies van de niet-bebouwde terreindelen zijn eveneens zeer gevarieerd: parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, sportvelden en land- en tuinbouwgronden.



Afb. 1 Ligging van het plangebied binnen Dronten

In het plangebied zijn twee wegen gesitueerd. De Wisentweg en de Drieslag zijn wegen met een geringe verkeersbelasting. Het Dronterpad is inmiddels afgesloten voor doorgaand autoverkeer.

Over het plangebied gaan in oost-west richting twee straalpaden met een breedte van elk 200 meter. De hoogte van het straalpad neemt in oostelijke richting af. Bij het noordelijke straalpad varieert de hoogte van circa 22 tot 30 meter, het zuidelijke straalpad varieert in hoogte van 24 tot circa 40 meter.

2.4. Ecologische aspecten

droge ecologische structuur

De bosaanplant in Flevoland ontwikkelt zich zowel qua vegetatie als fauna steeds verder tot bijzonder natuurgebied. Met name de rijkere loofbossen op kalkrijke klei komen in Nederland niet veel voor. De waarde wordt vooral bepaald door de betekenis voor specifieke avifauna gekoppeld aan een voedselrijke kruidlaag. Corridors en stapstenen voor de aan de bossen gebonden planten- en diersoorten ontbreken in de grote open ruimten grotendeels. De aangebrachte singels en bomenrijen langs enkele wegen tussen Lelystad en Dronten (langs de Lage Vaart/Dronterweg) kunnen deze functie enigszins vervullen.

natte ecologische structuur

Flevoland ligt centraal binnen het netwerk van moeras- en waterrijke gebieden in Nederland. Oostelijk Flevoland vormt in dit verband een betrekkelijk droog "eiland" waarin natte stapstenen nagenoeg geheel ontbreken. In een jong landschap is de verspreiding van soorten bovendien van grote betekenis ten behoeve van de successie van vegetatie en fauna. Op grond hiervan kan de Lage Vaart en omringende beplanting en bebossing als een belangrijke natte ecologische verbindingzone worden gezien voor de aan water gebonden levensgemeenschappen. Dit blijkt ondermeer uit het gebruik van de Lage Vaart als vliegroute voor watervogels tussen het Ketelmeergebied en de Oostvaardersplassen. De huidige inrichting is thans niet afgestemd op een optimaal ecologisch functioneren door:

- de beperkte breedte van de oevers;
- de onnatuurlijke inrichting van de oevers;
- het ontbreken van een relatie met het omringende landschap.

Door de bouw van Dronten-West, met bebouwing tot dicht bij de Lage Vaart, zal deze situatie ter hoogte van Dronten nog verder verslechteren. Daarom is er gezocht naar alternatieve ecologische verbindingzones, zowel voor de natte als de droge structuur.

ecologische verbindingen rond Dronten

De Lage Vaart en de daarlangs gelegen beplantingen vormen tussen Lelystad en Dronten een verbindingzone voor zowel de natte als droge ecologische structuur. Na Dronten gaat de droge verbinding richting de bossen langs de randmeren (onder meer Revebos en Roggebotzand) en de natte verbinding richting Ketelmeer. In overleg met de provincie Flevoland en het Consulentschap NBLF is gekozen voor een samenhangend stelsel van verbindingzones (zie afb. 2). Gezamenlijk moeten deze zones het "knelpunt Dronten" oplossen. Langs de westelijke rand van Dronten-West zal, gekoppeld aan de Rendier- en Wisenttocht, zowel een natte als droge verbinding komen.

Voor de natte verbinding volstaat een geschikte inrichting van de oevers, voor de droge verbinding is tenminste een strook van 30 meter vanaf de waterkant noodzakelijk. De natte verbinding gaat via de Swifftervaart weer naar de Lage Vaart en vervolgens naar het Ketelmeer. De droge verbinding volgt de reserveringsstrook van de Hanzespoorlijn.

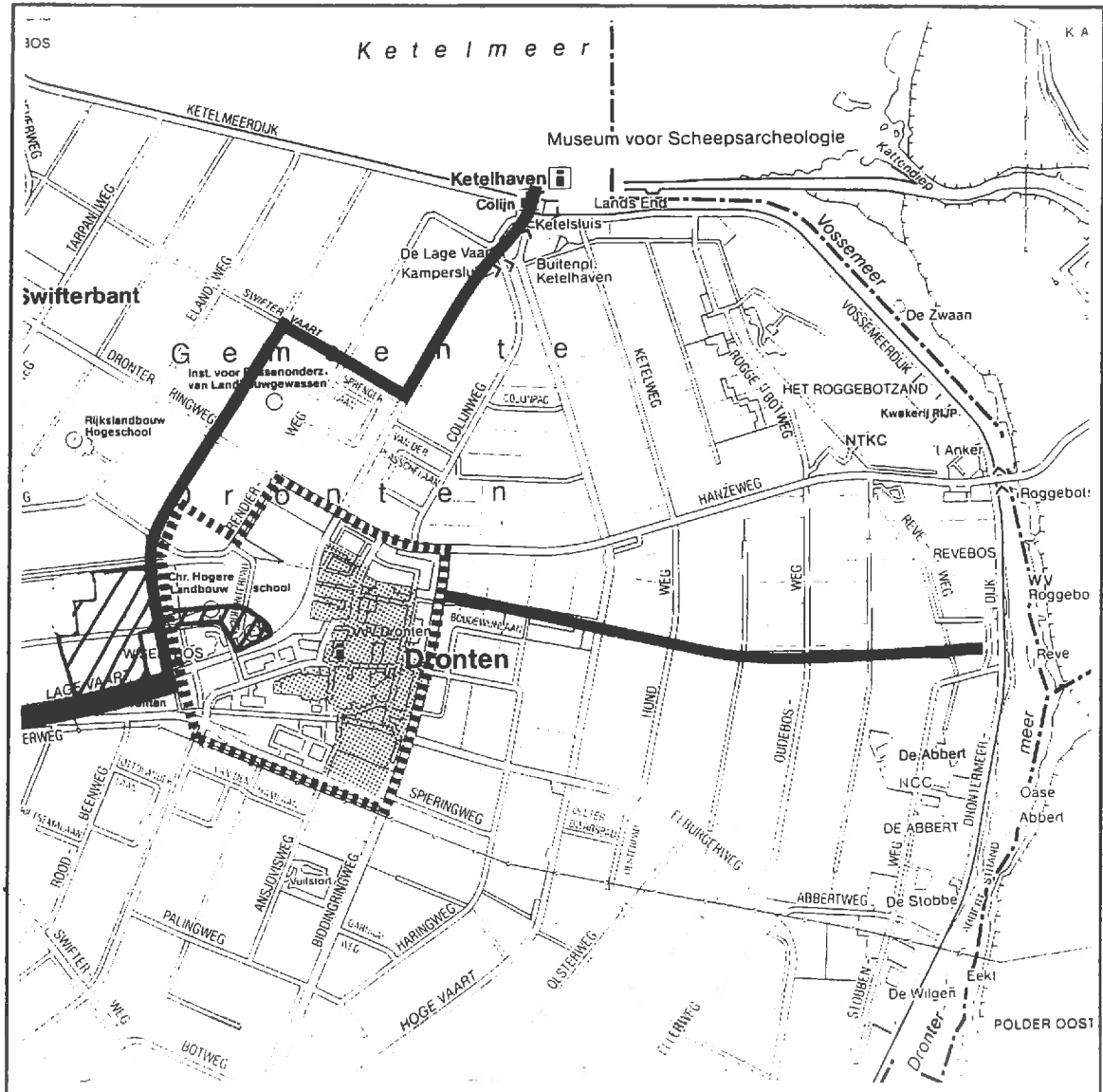
2.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied "Dronten-west agrarisch onderwijs" valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Dronten". Dit plan is nog opgesteld en vastgesteld (d.d. 1 december 1971) door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders en goedgekeurd door de Minister van Verkeer en Waterstaat op 2 december 1971. De gronden van het plangebied hebben voor het grootste deel van de oppervlakte de bestemming "agrarische doeleinden zonder bebouwing". De gronden rond de boerderijen zijn bestemd als "agrarische doeleinden met bebouwing klasse I" en het huidige terrein van het agrarisch scholencomplex is bestemd als "agrarische doeleinden met bebouwing klasse IV".

De bestemming "bos" is gegeven aan de gronden rondom de percelen van Staatsbosbeheer aan de noordzijde van de Wisentweg.

De groenstroken aan de aan de zuid- en westzijde van het CAH/STOAS complex, langs Wisentweg en Lage Vaart, hebben de bestemming bos. In deze stroken is een rijwielpad als aparte bestemming opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet reeds in een verlenging van de Wisentweg in noordelijke richting. Dit vormt tevens de grens van het gebied met agrarische doeleinden, klasse IV.



Afb. 2 Ecologische verbindingen rond Dronten (bron: Consulentenschap NBLF Flevoland)

3. Relevant beleidskader

3.1. Beleid van het Rijk

De volgende rijksnota's zijn van belang voor het opstellen van het bestemmingsplan:

- Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra
- Nota Landschap
- Natuurbeleidsplan
- Structuurschema Groene Ruimte

Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX)

Voor het nationale beleid inzake de ruimtelijke ordening is de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening (1988) van belang. In de nota worden verder accenten gelegd op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte, het geleiden van de mobiliteitsontwikkeling en het geleiden van veranderingen in het landelijk gebied met als doel de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

In 1990 verscheen de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra als nadere uitwerking van het beleid uit de Vierde Nota. Deze nota is bedoeld om de doelstellingen uit het milieubeleid zo duidelijk mogelijk te laten doorklinken in het ruimtelijk beleid en om een stap verder te zetten in de uitvoering van het perspectief dat in de Vierde Nota is vastgelegd. Voor wat betreft het landelijk gebied is met name het koersenbeleid van belang.

De VINEX onderscheidt vier wezenlijk van elkaar verschillende ontwikkelingsrichtingen voor het landelijk gebied. De gemeente Dronten heeft, net als de rest van Flevoland (uitgezonderd de Oostvaardersplassen), de "bruine koers" gekregen. In deze koers ligt de nadruk op de ontwikkeling van grondgebonden landbouw en andere functies in een ruimtelijk mozaiek. De Flevopolders zijn een goed voorbeeld voor het bruine koersbeleid omdat de diverse functies van meet af aan, binnen een bepaalde ruimtelijke omgrenzing, optimale ontwikkelingskansen hebben gekregen.

Nota Landschap

De in 1992 verschenen Nota Landschap legt het overheidsbeleid voor het landschap vast en vormt tevens een bouwsteen voor het geïntegreerde Structuurschema Groene Ruimte. Binnen de indeling naar landschapstypen worden de Flevopolders gerekend tot de droogmakerijen. In de Flevopolders, die een duidelijk grotere schaal hebben dan de andere droogmakerijen, zijn de forse boszones, de Oostvaardersplassen en de vaak karakteristieke clustering van de boerderijen in de open ruimte bepalend voor de esthetische kwaliteit. Om een grote verscheidenheid in landschapstypen te houden wordt gestreefd naar het instandhouden van schaaluisersten. Zeer kleinschalige en zeer open gebieden worden beschermd, om ruimtelijke nivellering te voorkomen. Voor vrijwel geheel Oostelijk Flevoland geldt dat gestreefd wordt naar het behoud van de belangrijke openheid.

Natuurbeleidsplan

In het Natuurbeleidsplan (1990) wordt het begrip Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een samenhangend stelsel van grotere gelijksoortige natuurgebieden die door

verbindingzones met elkaar zijn verbonden. Binnen de EHS zijn gebieden met bestaande waarden van internationale of nationale betekenis aangeduid als "kerngebied". Gebieden die reële perspectieven bieden voor het ontwikkelen van natuurwaarden van (inter)nationale betekenis of voor het aanzienlijk verhogen van de bestaande natuurwaarden, zijn aangeduid als "natuurontwikkelingsgebied". Tenslotte zijn tussen de verschillende onderdelen van de ecologische hoofdstructuur indicatief gewenste "verbindingzones" aangegeven.

Het Natuurbeleidsplan is erop gericht om vanuit het natuurbeleid ongewenste (onomkeerbare) veranderingen in de abiotische situatie en de ruimtelijke structuur te voorkomen.

Binnen de provincie Flevoland zijn ondermeer de Oostvaardersplassen en de oostelijke bosaanplant (het Roggebotzand) aangewezen als kerngebieden. De randmeren zijn aangewezen als natuurontwikkelingsgebied. Tussen de Oostvaardersplassen en het Roggebotzand en de randmeren is een indicatieve ecologische verbindingzone aangegeven. Deze zone passeert Dronten grofweg aan de noordzijde. Het plangebied "Dronten-West agrarisch onderwijs" ligt niet binnen een kerngebied of natuurontwikkelingszone. De genoemde ecologische verbindingzone heeft een uitwerking gekregen in de vorm van een zone langs de Lage Vaart, zie provinciaal beleid.

Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte (1993) bevat de doelstellingen en hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het Rijk tot en met het jaar 2000 voor een aantal functies van het landelijke gebied, zoals land- en tuinbouw, natuur, landschap, openluchtrecreatie, toerisme, bosbouw en visserij alsmede de samenhang tussen deze sectoren. Het SGR vervangt de structuurschema's Natuur- en Landschapsbehoud, Openluchtrecreatie en Landinrichting.

3.2. Beleid van de provincie Flevoland

De volgende provinciale nota's zijn voor Dronten-west van belang:

- Streekplan Flevoland
- Milieubeleidsplan (voorontwerp)
- Waterhuishoudingsplan

Streekplan Flevoland

Het Streekplan Flevoland(1993) bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen voor de komende 10 jaar.

In Flevoland is het grondgebruik hoofdzakelijk agrarisch van aard. Flevoland moet, ook op termijn, worden beschouwd als een hoogwaardig productiemilieu voor landbouw, tuinbouw en veeteelt. Door de rationele verkaveling, de goede bodemkwaliteit en de gunstige ligging is Flevoland ook op de lange termijn uitermate geschikt als belangrijk voedselproductiegebied.

Ten aanzien van het plangebied is voorts het volgende nog van belang:

- agrarisch onderzoek en onderwijs is met name geconcentreerd in het gebied Lelystad-Dronten en Emmeloord;
- voor eventueel nieuw toe te voegen bebouwing geldt dat de grenzen van de bestaande agrarische bouwpercelen in beginsel niet dienen te worden overschreden en geen afbreuk wordt gedaan aan de erfbeplantingen die de percelen omzomen en die onderdeel vormen van de landschappelijke structuur.

Het streekplanbeleid is erop gericht de verscheidenheid aan natuurwaarden in Flevoland te behouden en verder te ontwikkelen. Daarbij wordt er gestreefd naar een versterking van de ecologische infrastructuur. Op provinciaal niveau is een opzet gemaakt voor een ecologische structuur met kerngebieden en verbindingzones. Naast enkele gebieden met de hoofdfunctie natuur zijn op diverse plaatsen multifunctionele bosgebieden gelegen met een betekenis voor natuur, recreatie en houtproductie (ondermeer de beboste gebieden aan de oostkant van Oostelijk Flevoland). De beplante zone tussen Lelystad en Dronten langs de Dronterweg en Lage Vaart (inclusief het Wisentbos) is eveneens aangewezen als multifunctioneel bos/natuurpark. De provincie streeft bij het ontwikkelen van verbindingzones zoveel mogelijk naar uitbouw van reeds aanwezige lijnvormige structuren zoals vaarten en tochten. In dit verband is de zone naast de Lage Vaart opgenomen als potentiële ecologische verbindingzone. Deze zone volgt de Lage Vaart vanaf Lelystad via de westrand van Dronten richting Ketelhaven. In het streekplan wordt er vanuit gegaan dat de te realiseren ecologische verbinding voornamelijk binnen het bestaande profiel van de watergangen en bermen van de aanwezige beplantingsstroken kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de plaatsing van windturbines stelt het streekplan dat deze slechts geplaatst kunnen worden op een beperkt aantal lijnvormige locaties. Plaatsingsmogelijkheden voor solitaire windmolens zijn sterk afhankelijk van de concrete locatie. In algemene zin is het van belang dat plaatsing zoveel mogelijk aansluit bij bestaande bebouwing en in landschappelijk waardevolle open gebieden in de regel wordt uitgesloten.

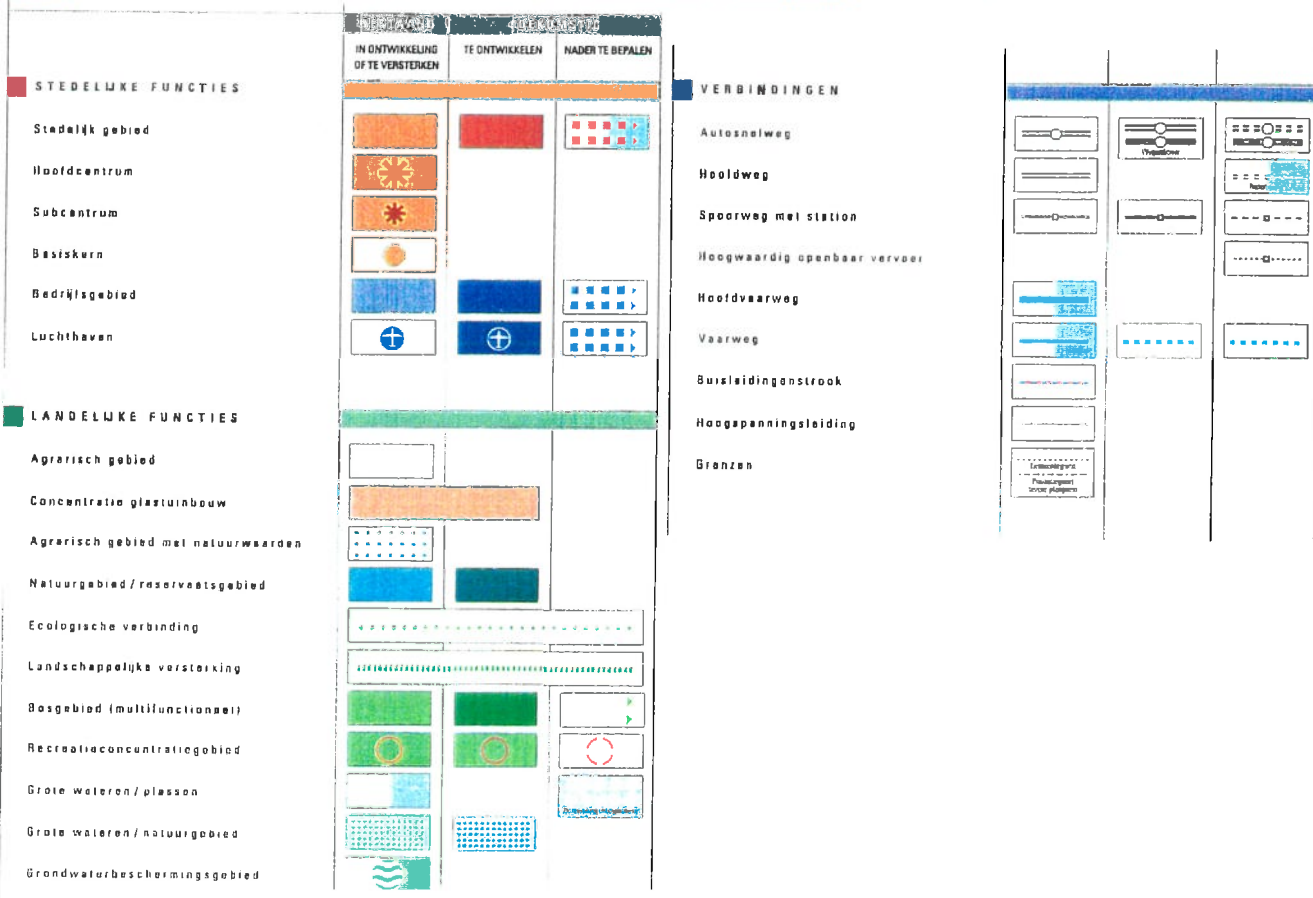
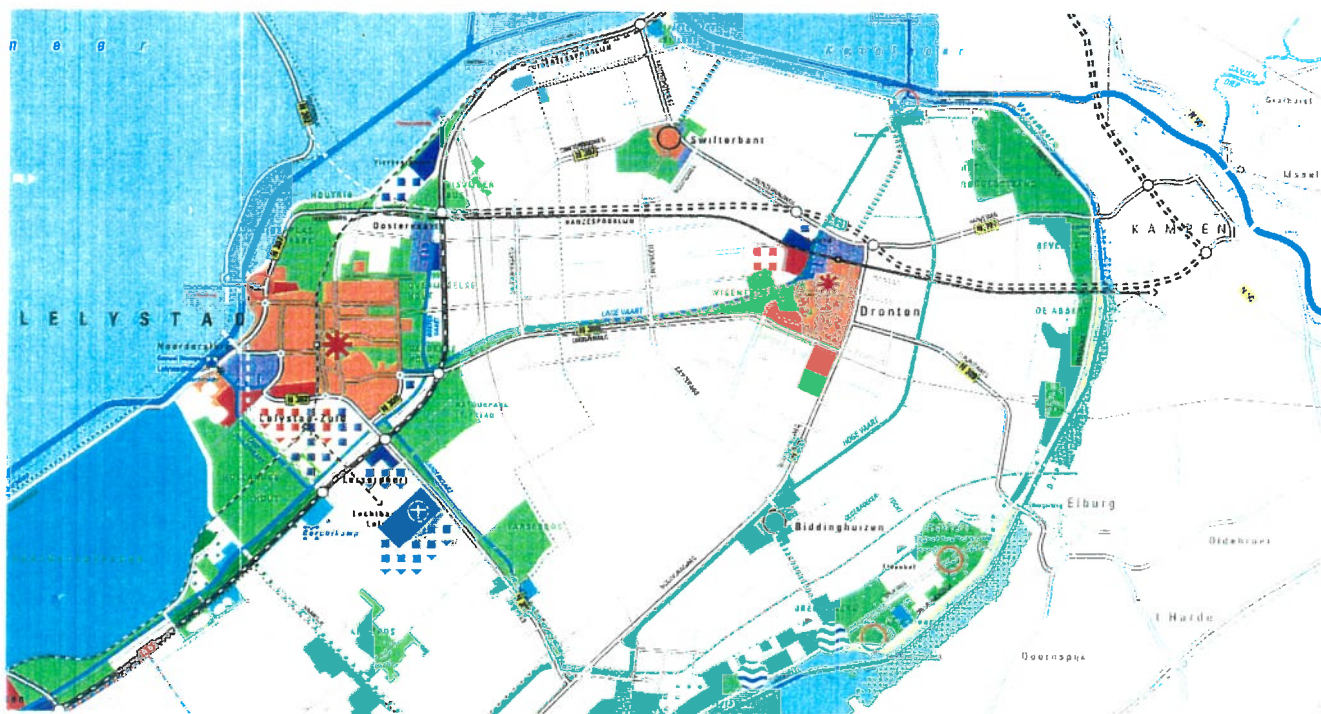
In januari 1994 is in bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeenten als beleid geformuleerd, dat per agrarisch bedrijf op of nabij het erf één windturbine kan worden geplaatst met een maximale ashoogte van 40 meter. In de PPC-vergadering van 19 april 1995 is ingestemd met het voorstel van Gedeputeerde Staten de maximale ashoogte te verhogen tot 50 meter.

Milieubeleidsplan

Het provinciale Milieubeleidsplan, dat in november 1994 is vastgesteld, is algemeen van aard en bevat geen specifiek op Dronten-West gericht beleid. Eén van de beleidsvoornemens van de provincie is het in nauwe samenwerking met de gemeenten uitvoeren van milieutoetsen bij bestemmingsplannen.

Waterhuishoudingsplan

De provincie heeft in april 1994 een Waterhuishoudingsplan vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de algemene milieukwaliteit (AMK) voor alle wateren noodzakelijk is. De Lage Vaart heeft de functie "Vaarweg met natte ecologische verbinding". De overige wateren in het plangebied zijn aangeduid als "agrarisch water".



Afb. 3 Streekplan Flevoland

4. Ruimtelijk ontwikkelingskader

4.1 De ontwikkeling van het Agrarisch Kenniscentrum

Omdat het nieuwe ruimtelijke kader, dat in dit hoofdstuk geschetst wordt, voor een belangrijk deel wordt ingevuld met functies die voortkomen uit de snelle en brede ontwikkeling van het agrarisch onderwijs, is enig inzicht in deze ontwikkeling noodzakelijk.

Eind zestiger jaren is de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH), toen nog onder een andere naam, vanuit Ede in Oostelijk Flevoland neergestreken. De Agrarische Pedagogische Hogeschool STOAS heeft zich naast de CAH gevestigd. Behalve onderwijsvoorzieningen (zoals klaslokalen en practicaruimten) zijn op het complex ook dienstwoningen en logiesgebouwen voor studenten gesitueerd, met de daarbij horende voorzieningen. Schoolboerderij De Drieslag en het Coöperatief veredelings en demonstratiebedrijf (CVDB), bedrijven die ten dienste staan van het onderwijs aan CAH/STOAS, completeren het geheel. De schoolboerderij beheerde circa 148 ha landbouwgronden ten noorden van het complex. Bij de bouw van de nieuwe woonwijk zullen bijna al deze gronden hun agrarische bestemming verliezen.

Naast het genoemde hoger beroepsonderwijs zal ook het middelbaar beroepsonderwijs in Dronten verder ontwikkeld worden. De Warmonderhof, die een MBO opleiding verzorgt in de biologisch-dynamische land- en tuinbouw, heeft zich reeds aan de Wisentweg gevestigd. Deze opleiding maakt deel uit van het Agrarisch Onderwijs Centrum Flevoland. De nieuwbouw van het AOC is inmiddels gestart naast de Drieslag en zal ook de huidige agrarische MBO opleiding in Emmeloord vervangen.

Deze ontwikkelingen lijken nog slechts de opmaat te zijn voor een nog ambitieuzer project: het Agrarisch Kenniscentrum Flevoland. Dit initiatief is gebaseerd op de samenwerking van de volgende instellingen:

- Landbouwwuniversiteit Wageningen (LUW)
- Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH)
- Agrarisch Opleidingscentrum (AOC Flevoland)/Stichting Warmonderhof
- Agrarische Pedagogische Hogeschool (STOAS)
- Dienst Landbouwvoorlichting (DLV) Flevoland
- Stichting Research- en Kenniscentrum voor Plantaardige Vezels (CPV)

Met deze samenwerking wordt beoogd in Dronten een samenhangende concentratie te maken van onderwijs, voorlichting, onderzoek en commerciële bedrijfsactiviteiten. In een onlangs verschenen projectplan zijn per activiteit de mogelijke ontwikkelingen beschreven. Voor wat betreft het onderwijs zijn deze als in het voorgaande geschetst. Onvermeld is nog dat één van de internaatsgebouwen is omgevormd tot guesthouse voor buitenlandse cursisten.

De commerciële bedrijvigheid is al aanwezig in de vorm van het Agrarisch Bedrijvencentrum, dat op korte termijn uitgebreid zal worden. Dit centrum is via een stichting sterk met de CAH verbonden. Daarnaast zal een Agribusiness park ontwikkeld worden met instellingen en bedrijven die in de periferie van de agrarische sector werken.

De afdelingen Dronten, Hoorn, Groningen en Zwolle van de DLV zullen naar alle waarschijnlijkheid hun voorlichtingsdiensten onderbrengen in het nieuwe AKC.

Voor wat betreft het onderzoek kan gesteld worden dat dit vooral gericht is op het ontwikkelen van duurzame, gemengde bedrijfssystemen. Op de agrarische bedrijven van de onderwijsinstellingen (LUW, CAH en AOC) worden vier verschillende bedrijfssystemen onderzocht en verder ontwikkeld. Daarnaast richt het CPV zich op een geïntegreerde benadering van vezelproducten. Een van de speerpunten binnen dit onderzoek is de houtteelt in korte omlopen. Het CPV richt zich verder vooral op agrarische productie die niet voor voedselgebruik is bestemd, met name hout en andere vezelproducten. De AOC is in november 1995 gestart.

Hoewel de plannen al in een gevorderd stadium verkeren, is nog niet bekend hoe groot het ruimtelijk beslag is van de verschillende activiteiten. Voor een groot deel van de activiteiten is bebouwing noodzakelijk in de vorm van kantoren, laboratoria en scholen, maar ook proefvelden en dergelijke zullen deel uit gaan maken van de AKC. De ruimtelijke randvoorwaarden die de verschillende activiteiten binnen het AKC stellen, zullen nog nader uitgewerkt moeten worden.

De CAH heeft plannen om op het terrein van de Hogeschool, grenzend aan de woonwijk Dronten-West 20 woningen te bouwen ten behoeve van werknemers van de Hogeschool of anderen in AKC-verband. Hoewel het hier om dienstwoningen gaat in die zin dat er van uitgegaan wordt, dat alleen werknemers van de gevestigde instituten (en hun gezinnen), zich kunnen vestigen is er toch geen sprake van dienst- of bedrijfswoningen in planologische zin, aangezien woningen slechts als dienst- of bedrijfswoningen worden aangemerkt indien deze noodzakelijk zijn in verband met toezicht. Het complex woningen wordt daarom als woningen bestemd. Dat laat onverlet dat de Hogeschool voorwaarden bij de verkoop opneemt om te bewerkstelligen dat het complex bij werknemers in AKC-verband in gebruik blijft.

4.2 Uitgangspunten

Door de bouw van Dronten-West wordt de ruimtelijke situatie rondom het scholencomplex ingrijpend gewijzigd. Van de bij de school behorende agrarische grond resteert nog slechts een smalle strook die ingeklemd ligt tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige woonwijk. Hier ligt dan ook de kern van de ruimtelijke problematiek in het plangebied. Handhaven van het huidige gebruik is vrijwel niet mogelijk vanwege de geringe omvang en ondoelmatige vorm van de reststrook. Dit zou uiteindelijk leiden tot een zeer rommelige situatie die zowel voor de school als voor de woonwijk -hier ligt immers een belangrijke entree tot Dronten-West- zeer ongewenst is. Een nieuwe bestemming zal zodanig gekozen moeten worden dat op den duur een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke situatie kan ontstaan waarmee zowel scholen, bedrijven, als inwoners van Dronten hun voordeel doen. Het plan voor een Agrarisch Kennis Centrum Flevoland biedt in dit verband interessante mogelijkheden.

De noodzakelijke verplaatsing van de schoolbedrijven en de komst van de Warmonderhof zijn in ruimtelijk opzicht minder problematisch. De proefboerderij van de Landbouwniversiteit bij Swifterbant laat zien dat een dergelijk complex goed is in te passen in het polderlandschap.

De huidige bestemming van het westelijk deel van het plangebied, agrarische doeleinden zonder bebouwing, kan in principe gehandhaafd blijven. De bouwpercelen zullen aangepast moeten worden om voldoende ruimte te kunnen bieden aan nieuwe bebouwing ten behoeve van de scholen.

De verplaatsing van de schoolboerderij vereist een goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen de bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw van de schoolbedrijven. De smalle strook ten noorden van het Wisentbos, die nu voornamelijk een bestemming als bos heeft, dient een bestemming te krijgen waarbinnen die verbinding gemaakt kan worden. Een omvorming naar een meer open ruimtelijk beeld in plaats van het huidige, dichte bos ligt dan voor de hand. In functioneel opzicht zou naar een tussenvorm gezocht moeten worden die ligt tussen het agrarisch gebied in het westen en het gebouwencomplex in het oostelijk deel.

4.3 Randvoorwaarden

De ontwikkeling van het gebied "Dronten-West, agrarisch onderwijs" kan niet los gezien worden van die in het gebied Dronten-West. Om te komen tot voldoende ruimtelijke, functionele en ecologische kwaliteit in en om de toekomstige woonwijk, dient binnen het agrarische onderwijsgebied aan een aantal minimale randvoorwaarden te worden voldaan. Daar tegenover staat dat bij de uitwerking van de toekomstige woonwijk ook aan randvoorwaarden vanuit het agrarisch onderwijsgebied voldaan zal worden. Dit uit zich met name in de aanleg van een brede groenstrook aan de zuidelijke rand van de woonwijk ter wederzijdse afscherming van woningen en onderwijsinstellingen. De volgende randvoorwaarden gelden voor de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan:

- De zuidelijke toegang tot Dronten-West voor autoverkeer is gesitueerd in het verlengde van de Wisentweg. Deze weg is binnen het vigerende bestemmingsplan al mogelijk.
- Langs de Wisenttocht dient aan weerszijden ruimte te zijn voor een 30 meter brede ecologische zone die aansluit op de geplande ecologische zone noordelijk langs Wisent/Rendiertocht. Hiermee wordt de noodzakelijke verbinding met Wisentbos en Lage Vaart gemaakt. Aansluitend op deze ecologische zone is aan weerszijden een onbebouwde bufferzone aangegeven met een breedte van 30 tot 100 meter. In de bufferzone aan de oostzijde bestaat de mogelijkheid tot een wandelpad dat Wisentbos en nieuwe woonwijk met elkaar verbindt.
- Naast het genoemde wandelpad zijn tussen de woonwijk Dronten-West en het Wisentbos meerdere langzaam-verkeerroutes gedacht.
- De in het vigerende bestemmingsplan aangegeven bosachtige groenzone langs de Lage Vaart, ten zuiden en westen van het CAH/STOAS complex, en het daarin gesitueerde fietspad, worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

4.4 Ruimtelijk ontwikkelingskader (zie afbeelding 4)

Uitgangspunt

Na realisatie van het woongebied Dronten-West, zal het plangebied bestaan uit drie sterk verschillende deelgebieden. Het westelijk deelgebied omvat de bij de scholen behorende landbouwgronden.

Het oostelijk deelgebied komt overeen met het huidige terrein van de Drieslag. Het middendeel is een circa 150 meter brede strook die de verbinding vormt tussen het oostelijk en het westelijke deelgebied. In het ontwikkelingskader wordt de contrasten tussen het open westelijk deelgebied, het sterk verdichte middendeel en het halfopen oostelijk deelgebied zoveel mogelijk versterkt. Hierdoor ontstaat een duidelijke grens tussen het wijdse polderlandschap en de kern Dronten. Door onder meer functie en inrichting van de deelgebieden sterk van elkaar te laten verschillen wordt dit contrast verder uitgewerkt.

Agrarisch gebied

Het deel van het plangebied ten westen van het Wisentbos en de toekomstige woonwijk zal in ruimtelijk opzicht een onderdeel blijven van het wijdse, open polderlandschap. Centraal in dit gebied komt de voor onderwijs en bedrijfsvoering noodzakelijke bebouwing. De verplaatsing betreft niet alleen bedrijfsgebouwen maar ook leslokalen en huisvesting voor studenten en personeel. In het kader van het onderwijs kan bij de CAH ook intensieve veehouderij en glastuinbouw onderdeel zijn van de bedrijfsvoering. Nieuwe bebouwing zal zorgvuldig ingepast dienen te worden op een wijze die eigen is aan het landschap, dat wil zeggen clusters van bebouwing binnen een erfbeplanting, die gesitueerd zijn in een verder geheel open landschap.

De omvang en functie van de in te passen bebouwing wijkt aanzienlijk af van die van een gemiddeld agrarisch bedrijf in Oostelijk Flevoland. Hierdoor zal ook aan de plaatsing nadere randvoorwaarden gesteld worden. Gezien de omvang van de schoolbedrijven van de CAH is een plaatsing op enige afstand van de openbare weg gewenst. De huisvesting van studenten en personeel kan wel direct aan de weg gesitueerd zijn, mits hierbij dezelfde afstand in acht wordt genomen als thans bij agrarische dienstwoningen het geval is. Dit in verband met het gewenste ruime profiel van de wegen in het landelijk gebied.

De vereiste clustering houdt in dat een lineaire ontwikkeling van bebouwing langs de Wisentweg aan een maximale lengte gebonden is. Een lintdorpachtige structuur is niet inpasbaar binnen de genoemde randvoorwaarden en moet derhalve vermeden worden.

Agrarisch kenniscentrum

In tegenstelling tot het westelijke deelgebied zal het beeld van het oostelijk deelgebied bepaald worden door bebouwing en opgaande beplanting. Het Agrarisch Bedrijvenscentrum wordt binnenkort uitgebreid en de bouw van het Agrarisch Onderwijs Centrum Flevoland, naast De Drieslag, is inmiddels gestart. De realisatie van het Agrarisch Kenniscentrum Flevoland zal een sterke toename van de bebouwing ten gevolge hebben. De onderwijsactiviteiten (inclusief logiesgebouwen, sportvelden enzovoorts) zijn geconcentreerd in het zuidelijk deel van het terrein, conform de huidige situatie en de meest recente uitbreidingsplannen. De overige activiteiten binnen het AKC, te weten voorlichting, onderzoek en daaraan gelieerde bedrijvigheid, worden geconcentreerd in het noordelijk deel.

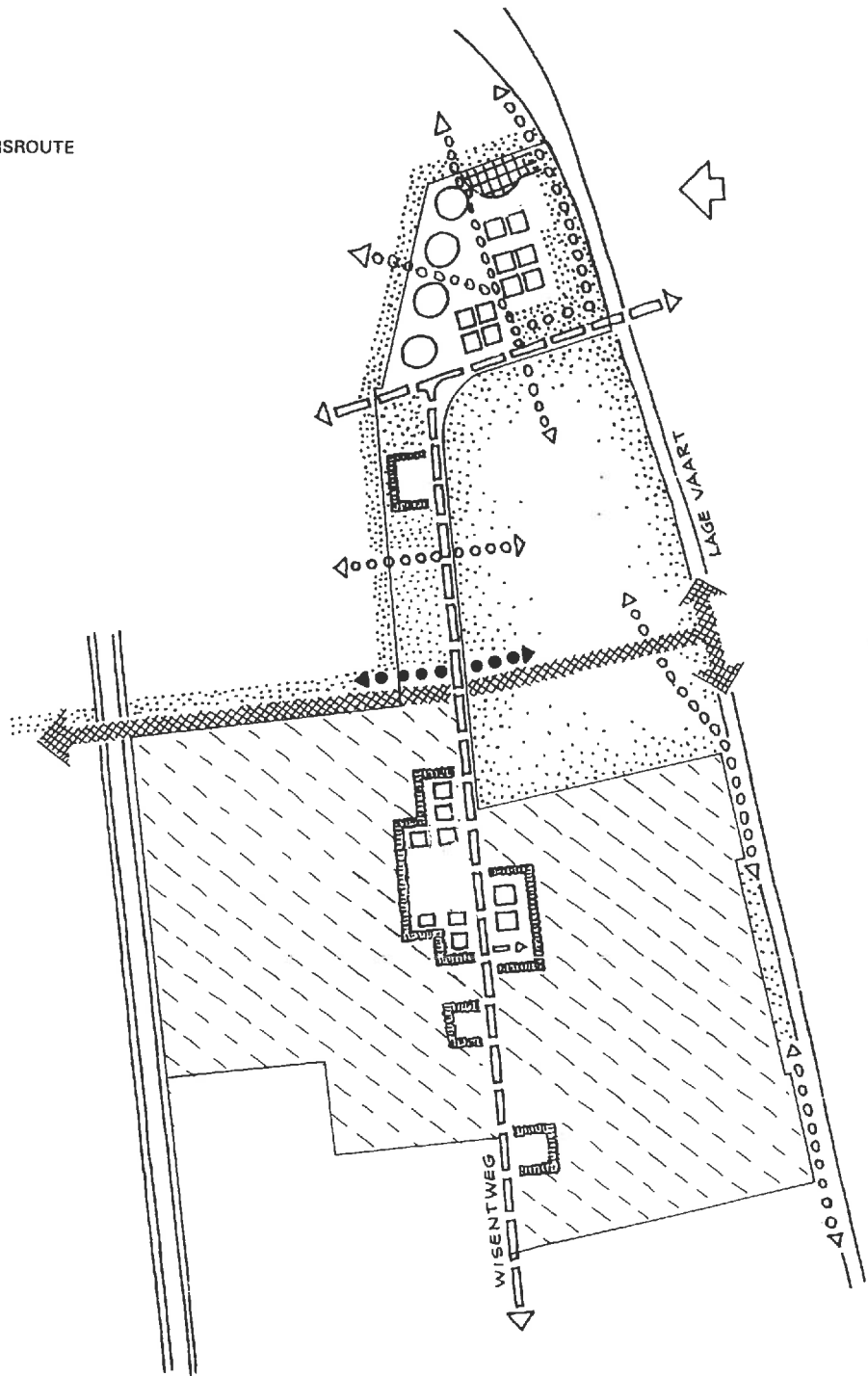
Aan de zuid-oostzijde is ruimte voor 20 woningen ten behoeve van bij de instellingen werkzame personen. Het gaat hierbij niet om echte bedrijfswoningen. Via privaatrechtelijke regelingen worden de woningen in de sfeer van de instellingen gehouden. Voor de woningen gelden de normale voorschriften.

Fasering en groenstructuur

De gefaseerde aanleg van het Agrarisch Kenniscentrum vereist een aanpak die in iedere fase een ruimtelijk beeld van voldoende kwaliteit oplevert. Een probaat middel hiertoe is het inzetten van beplantingen die de ruimte indelen en geleiden. Deze groenstructuur bestaat bij voorkeur uit zowel duurzame beplanting, die ook na realisatie van de bebouwing gehandhaafd blijft, en tijdelijke beplantingen die na verloop van tijd plaats maken voor andere functies. Bij de ontwikkeling van deze groenstructuur kan eventueel gebruik worden gemaakt van het al aanwezige groen in het plangebied. Aanvullende beplanting zal nodig zijn in de strook tussen de bestaande bebouwing van CAH/STOAS en de toekomstige woonwijk.

Gezien het ambitieniveau van het AKC dient een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd te worden. Het huidige CAH/STOAS complex kan daarbij als voorbeeld dienen. De ruime opzet van het geheel, de aanwezigheid van veel groen- en sportvoorzieningen en de zorgvuldige plaatsing van de diverse functies over het terrein zorgen voor een grote ruimtelijke kwaliteit.

- GRENS PLANGEBIED
- AKC: concentratie onderwijsactiviteiten
- AKC: concentratie overige activiteiten (Agri-businessparc)
- ▣ AKC: concentratie woningen
- ▨ OPEN AGRARISCH GEBIED
- ⋯ OPGAANDE BEPLANTING
- ┌ ERFBEPLANTING
- ▩ ECOLOGISCHE ZONE
- WATER
- ▭ WEGEN
- ○ ○ LANGZAAM-VERKEERSROUTE
- ● ● WANDELPAD



Afb. 4 Ruimtelijk ontwikkelingskader

5. Milieu-aspecten

5.1. Relatie met het milieu-effectrapport

De uitbreiding Dronten-West is van een zodanige omvang dat een milieu-effect rapportage verplicht is. Dit rapport is in december 1993 verschenen. Ten behoeve van deze rapportage is niet alleen in het plangebied Dronten-West onderzoek verricht maar ook in de omgeving ervan. Het gebied Dronten-West, agrarisch onderwijs, viel vrijwel geheel in het onderzoeksgebied. De toekomstige ontwikkelingen in dit plangebied zijn overigens niet van dien aard dat een MER verplicht is. De gekozen varianten in het milieu-effectrapport voor Dronten-West hebben overigens wel gevolgen voor het voorliggende plan. Dit geldt met name de keus voor een ecologische zone langs de Rendier/Wisenttocht.

5.2 Ecologische zone

De voor Dronten-West gekozen stedenbouwkundige structuur, met bebouwing tot dicht bij de Lage Vaart, houdt in dat een ecologische zone langs de Lage Vaart onvoldoende zwaarte kan krijgen om als een volwaardig onderdeel van de ecologische verbindingzone naar Ketelhaven te kunnen functioneren. Om deze reden wordt aan de westzijde van het plangebied van Dronten-West een reservering opgenomen voor een ecologische zone langs de Rendier/Wisenttocht (zie afb.2). Uitgangspunt daarbij is dat een strook van minimaal 30 meter breed aan de oostzijde van de Rendier/Wisenttocht gevrijwaard dient te blijven van enige verstoring. Om dit mogelijk te maken wordt aan deze strook een 30 tot 100 meter brede bufferzone toegevoegd, waarin geen bebouwing mogelijk is.

5.3 Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen zones, behalve wegen in woonerven en 30km per uur gebieden. Afhankelijk van onder meer het aantal rijstroken variëren deze zones in omvang. Binnen deze zones geldt dat de geluidsbelasting van nieuwe woningen niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Met behulp van een akoestische rekenmodel kan de (toekomstige) geluidsbelasting worden vastgesteld. De belangrijkste invoergegevens voor een akoestische berekening zijn de verkeersgegevens en de afstand tussen de weg en de nieuwe woning.

Gegevens over de (toekomstige) verkeersbelasting van de Wisentweg zijn echter niet voorhanden. De Wisentweg is een agrarische ontsluitingsweg en heeft geen functie ten behoeve van doorgaand verkeer. Op basis van het aantal agrarische bedrijven dat langs de Wisentweg gesitueerd is, wordt de verkeersbelasting geschat op circa 200 motorvoertuigen per etmaal.

De minimum afstand tussen de weg en de voorgevel van een nieuwe dienstwoning is in de planvoorschriften vastgesteld op 15 meter.

Met een akoestisch rekenmodel kan worden aangetoond dat de geluidsbelasting op een afstand van 15 meter is afgenomen tot minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hierdoor is het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning langs de Wisentweg niet strijdig met de doelstelling van de Wet geluidhinder.

Voorts wordt aangegeven dat verkeerstellingen en gedetailleerd akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet altijd zinvol is. Door de lage verkeersintensiteit op agrarische landwegen staat doorgaans op voorhand vast dat de streefwaarde uit de wet (50 dB[A]) niet wordt overschreden. Ondanks dat rustige wegen wettelijke zones hebben richt de bestrijding van geluidshinder door wegverkeer zich op situaties waar sprake is of zal zijn van aantoonbare hinder van enige omvang. Voordat de herziening van de Wet geluidhinder in werking trad (maart '93) was het mogelijk om wegen waarvan relatief weinig motorvoertuigen gebruik maken, vrij te stellen van het zoneringsregime. Deze vrijstellingsmogelijkheid betrof alle wegen met een lagere verkeersintensiteit dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal. De ondergrens is gebaseerd op de ervaring dat bij wegen met verkeersbelasting die lager is dan de genoemde ondergrens, zelden geluidshinderproblemen optreden.

Het bovenstaande geldt overigens niet voor het deel van de Wisentweg dat ten gevolge van de bouw van Dronten-West een veel hogere intensiteit zal krijgen. De etmaalintensiteit van de Wisentweg is berekend op 7500 motorvoertuigen per etmaal (zie Bestemmingsplan Dronten-West). Bij een rijsnelheid van 50 km.per uur leidt dit tot een afstand weg - 50 dB(A)contour van 95 meter.

De realisatie van windturbines in het plangebied kan geluidshinder met zich meebrengen. Dit aspect zal bij verlening van vrijstelling voor de bouw van een windturbine worden betrokken. Van belang is in dat verband het door de gemeente gehanteerde standstill beginsel ten aanzien van het algemene geluidsniveau in een bepaald gebied.

5.4 Milieubelasting door onderzoek en bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Ten behoeve van het agrarisch onderwijs zal bij de schoolbedrijven in beperkte mate intensieve veehouderij en glastuinbouw toegestaan worden. Hiertoe dienen de vereiste minimale afstanden (zoals genoemd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering) tot de woonwijk in acht te worden genomen. Deze afstanden bedragen in beginsel 200 m voor intensieve veehouderij en 50 m voor glastuinbouw. Op de kaart is door middel van een hinderlijn aangegeven hoe ver de bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij en de glastuinbouw van (toekomstige) woonbebouwing verwijderd moet blijven. De op de kaart aangegeven hinderlijn ligt op een afstand van 200 m tot de geplande woonbebouwing. Hiermee wordt de glastuinbouw verder van de (toekomstige) woonbebouwing gehouden dan strikt noodzakelijk is, maar de afstand van 200 m voor glastuinbouw wordt planologisch wenselijk geacht ter voorkoming van hinder door assimilatiebelichting. In verband met een buiten het plangebied liggende ecologische zone van 30 m, is de afstand van de grens milieuhinder tot de plangrens 170 m.

Onderzoek

Ten opzichte van de woonbebouwing moet een zone aangehouden worden waarin die functies, die in het algemeen extra gevaar of hinder meebrengen, zullen worden geweerd. Als uitgangspunt voor de aan te houden zonebreedte voor de aan te houden zonebreedte voor de binnen de bestemming "agrarisch kenniscentrum" toegelaten functies worden

aangesloten bij de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (1992). De afstand van 50 meter, voor de functie met de grootste afstandsnorm (laboratoria), is gehanteerd voor het vaststellen van de zone. Binnen deze zone mogen geen hinder veroorzakende functies worden uitgeoefend.

5.5. Bodem

In het plangebied vinden geen grote wijzigingen in de hoofdfuncties plaats. Het is dan ook niet noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek, bestaande uit een historisch onderzoek en eventueel een standaard-bodemonderzoek, te doen.

Bovendien hebben in het plangebied geen risicovolle activiteiten plaatsgevonden die een eventueel standaard-bodemonderzoek vereisen. Bij een aanvraag om een bouwvergunning zal uiteraard het op basis van de bouwverordening verplichte bodemonderzoek worden verricht.

5.6. Waterhuishouding

De overheersende grondwatertrap is klasse VI en de grondwaterstroming is oost- en zuidwaartsgericht naar de Lage Vaart. Deze maakt deel uit van het afwateringsstelsel Oostelijk Flevoland. Dronten-West Agrarisch Onderwijs ligt binnen de lage afdeling (polderpeil NAP - 6,20 m) van dit afwaterings-stelsel. Bij een ongewijzigd peil van de Lage Vaart (NAP - 6,20 m) zal de drooglegging van het gebied ca. 2,20 m bedragen. De toekomstige ontwateringsdiepte zal gelijk blijven aan de huidige 1,5 à 2,0 meter.

De Lage Vaart heeft voldoende volume en doorstroming om ongewenste peilfluctuaties te voorkomen. Er is derhalve geen absolute technische noodzaak om binnen dit plangebied te voorzien in extra oppervlaktewater. Voor het Agrarisch Kenniscentrumgebied zal gebruik worden gemaakt van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met infiltratie en bassins. De in dit vlak geprojecteerde woningen zullen riooltechnisch aangesloten worden op de woonwijk De Munten.

Volgens de concernplanning zal de gemeenteraad eind 1996 het Gemeentelijk Rioleringsplan behandelen, waarin o.a. uitspraken over wel of niet rioleren in het buitengebied.

Mogelijkheden van riolering in het bestemmingsvlak Agrarisch Onderwijs zullen bij de aanleg van de woonwijk De Munten 2e en/of 3e fase toenemen. De schoolboerderije-riolering zal worden voorzien van een helofytenfilter.

6. Het bestemmingsplan

6.1. Gekozen planvorm

De invulling van het plangebied Dronten-West, agrarisch onderwijs zal geleidelijk aan verlopen. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is nog niet alles bekend over de concrete invulling van het Agrarisch Kenniscentrum. Over de uiteindelijke omvang van met name het Agri-business parc is op dit moment nog weinig zekerheid te geven. Daarom is gekozen voor een globaal eindplan, waarin de hoofdlijnen voor de invulling van het plangebied zijn vastgelegd.

6.2. Flexibiliteit van het plan

In een globaal eindplan wordt flexibiliteit gecombineerd met sturing. De hoofdlijnen worden vastgelegd. Het voordeel hiervan is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd, maar dat er daarnaast een bepaalde vrijheid is bij de invulling van het gebied. Het in hoofdstuk 4 aangegeven ontwikkelingskader is bedoeld als hulpmiddel bij de invulling van de bestemmingen, met "agrarisch onderwijs" en "agrarisch kenniscentrum". Dit ontwikkelingskader dient als themakaart bij de beschrijving in hoofdlijnen in acht te worden genomen en maakt als zodanig deel uit van het juridische plan. Het kader beoogt vooral de structuur van het gebied vast te leggen en daarmee de ligging van de voornaamste bouwmassa's en wegen.

6.3. Toelichting op de voorschriften

Het bestemmingsplan kent een beperkte hoeveelheid bestemmingen. De belangrijkste zijn "Agrarisch doeleinden", "Agrarisch onderwijs" en "Agrarisch kenniscentrum".

De bestemming "Waterstaatsdoeleinden" is toegekend aan de strook grond gelegen langs de Lage Vaart. De bestemming vloeit voort uit de keur van het Heemraadschap Fleverwaard, volgens welke de oevers van de Lage Vaart een functie vervullen in de waterkering.

Algemene en technische bepalingen

Zoals te doen gebruikelijk beginnen de planvoorschriften met een definiëring van begrippen (artikel 1) welke bij de toepassing van de bestemmingsvoorschriften niet tot spraakverwarring mogen leiden, en een beschrijving van de manier waarop de aangegeven maten behoren te worden toegepast (artikel 2).

Agrarische doeleinden

Deze bestemming is toegekend aan het deel van het plangebied dat ten westen van de stadsuitbreiding Dronten-West en het Wisentbos ligt. Meerdere vormen van agrarisch grondgebruik zijn toegestaan. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De plaatsing van kleine gebouwtjes, die ten dienste staan van de agrarische bedrijfsvoering, is via vrijstelling mogelijk.

Agrarisch onderwijs

De bestemmingsvlakken met deze bestemming zijn gelegen tussen de gronden met de bestemming agrarische doeleinden. Deze bestemming biedt ruimte aan bebouwing en voorzieningen ten behoeve van agrarisch onderwijs.

De bebouwing kan bestaan uit leslokalen, agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, studentenhuisvesting en kassen. Binnen de bestemmingsvlakken wordt deze bebouwing geconcentreerd in maximaal twee, met erfbeplanting omgeven clusters.

Agrarisch kenniscentrum

Deze bestemming beslaat het oostelijk deel van het plangebied. Deze tussen de woonwijk De Munten en de Wisentweg gelegen strook biedt ruimte aan bebouwing en voorzieningen ten behoeve van agrarisch onderwijs, voorlichting, onderzoek en daaraan gelieerde bedrijvigheid.

De bebouwing kan bestaan uit scholen, kantoren, onderzoekscentra (laboratoria), guesthouse en studentenhuisvesting. Landbouwgronden, proefvelden, sportterreinen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen die ten dienste staan van de genoemde functies zijn binnen deze bestemming mogelijk.

In paragraaf 4.1. is aangegeven dat binnen deze bestemming de mogelijkheid is opgenomen om 20 woningen te kunnen realiseren ten behoeve van werknemers van de instellingen. Zoals in paragraaf 4.1. aangegeven is hier geen sprake van bedrijfswoningen in planologische zin, maar van woningen. Om toch de relatie van deze woningen met de agrarische instellingen te laten zien zijn deze woningen als medebestemming op de plankaart aangegeven.

Bos

Deze bestemming is toegekend aan de ca. 150 meter brede strook ten noorden van het Wisentbos. Deze strook biedt de mogelijkheid tot houtteelt in het kader van agrarisch onderwijs en onderzoek. Binnen het bestemmingsvlak is één dienstwoning mogelijk.

Stalhouderij

Deze bestemming is aan het perceel Wisentweg 5 toegekend. Het stallen van paarden en de verzorging daarvan is binnen deze bestemming mogelijk.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming is toegekend aan de zone tussen het CAH/STOAS complex en de Lage Vaart/Wisentweg. Deze omvat groenvoorzieningen en de daarbij behorende paden. Langs de Lage Vaart is een gebouwde voorziening ten behoeve van de berging van roeiboten en kano's mogelijk.

Waterstaatsdoeleinden

Dit is een primaire bestemming, die bepaalt dat de onderliggende bestemming (i.c. groendoeleinden) slechts mag worden gerealiseerd indien en voorzover met de waterkerende functie die deze gronden volgens de keur van het Heemraadschap Fleverwaard is toegekend, voldoende rekening is gehouden, e.e.a. in overleg met de beheerder van water en waterkering.

Natuurdoeleinden

Dit is de bestemming van ecologische verbindingzone langs het in het plangebied gelegen deel van de Wisenttocht.

Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan de Wisentweg en de strook grond die gereserveerd is voor de weg naar de nieuwe woonwijk. Deze omvat de verharding en de groene wegbermen tot aan de naastgelegen kavelsloten.

7. Economische uitvoerbaarheid van het plan

In het plangebied worden geen voorzieningen door of vanwege de gemeente getroffen.

8. Maatschappelijk overleg

In het kader van het maatschappelijk overleg is een aantal reacties ontvangen van de christelijke Agrarische Hogeschool, dd. 28 juni 1995, 21 augustus 1995, 28 augustus 1995 en 13 september 1995.

Naar aanleiding hiervan zijn op 21 augustus 1995 en 5 oktober 1995 gesprekken met de Hogeschool gevoerd.

De belangrijkste wijziging die deze inspraakreacties voor het bestemmingsplan heeft te weeg gebracht is de mogelijkheid om aan de oostzijde van het plangebied, langs de grens met woonwijk De Munten, 20 woningen te realiseren ten behoeve van het Agrarisch Kenniscentrum.

Van de uitgeschreven inspraakavond op 4 oktober 1995 is geen gebruik gemaakt.

9. Overleg ex artikel 10 Bro

Het bestemmingsplan is op 22 juni 1995 opgestuurd in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. In het kader hiervan zijn de onderstaande reacties binnen gekomen.

Heemraadschap Fleverwaard, brief dd. 16 augustus 1995

De plangrens ligt in de as van de Wisenttocht. Omdat deze tocht in de reservering voor een ecologische zone ligt, lijkt het gewenst deze zonering binnen de plangrens aan te geven en daaraan beperkingen te verbinden. Om diverse redenen wordt het functioneren van deze zone buitengewoon twijfelachtig genoemd.

Gevraagd wordt bij de uitwerking van plannen de oever van de Lage Vaart te ontzien.

Gemist wordt de uitwerking van de paragraaf Waterhuishouding.

Artikel 9 van de voorschriften doet weinig recht aan de ecologische zone.

De Wisenttocht ligt voor de andere helft in het plangebied Dronten-West, in welk plan eveneens beschermende maatregelen ten behoeve van de ecologische zone zijn opgenomen. Evenals in dat plan is in het onderhavige plan de bestemming natuurdoeleinden opgenomen met een breedte van 30 meter langs de Wisenttocht.

Voor zover ontwikkelingen langs de Lage Vaart mogelijk zijn, rust op de oever daarvan de primaire bestemming waterstaatsdoeleinden. Overigens zal ook reeds op basis van de keur toestemming nodig zijn voor ontwikkeling van de oeverstrook.

De paragraaf Waterhuishouding is ingevuld.

Door de toegevoegde bestemming natuurdoeleinden is de bescherming van de ecologische zone afdoende geregeld.

Provinciale Planvorming, brief dd. 31 augustus 1995

Aandacht wordt gemist voor de geurhinder van de groenvoerdrogerij.

Het plangebied omsluit een gedeelte van de woonwijk Dronten-West. In dat kader wordt aandacht gemist voor wandel- en fietsmogelijkheden voor de bewoners van de wijk.

Aandacht wordt gemist voor de waterhuishouding. Opgemerkt wordt dat het noodzakelijk is dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het betrokken waterschap wordt ingeschakeld.

De paragraaf economische uitvoerbaarheid was nog niet ingevuld.

De toelichting over windturbines in het bestemmingsplan is niet volledig en de regeling is niet in overeenstemming met het provinciale beleid. Dit dient nader gemotiveerd te worden.

De toelichting inzake de bouw van het AOC kan worden geactualiseerd.

Op de plankaart en in de voorschriften is geen rekening gehouden met de ecologische zone langs de Wisenttocht.

De themakaart ruimtelijke ontwikkeling kan beter aan de voorschriften worden toegevoegd. Door de vermelding van namen zou deze aan helderheid winnen.

De paragrafen bodem en waterhuishouding moeten nog worden ingevuld.

In strijd met het provinciaal beleid is in de bestemming agrarische doeleinden geen vrijstellingsbevoegdheid voor een windturbine opgenomen.

In artikel 4 lid 4 wordt onder a en b de plaatsaanduiding 'Wisentweg 4' gehanteerd. Dit is onduidelijk.

In datzelfde artikel worden bedrijfswoningen en studentenwoningen mogelijk gemaakt, zonder vermelding van het aantal.

In artikel 4 lid 4 onder f is een verkeerde verwijzing opgenomen.

In artikel 4 lid 6 is een minimale afstand van een windturbine tot de naastgelegen woning voorgeschreven. Dit zou een onnodige beperking kunnen betekenen.

In artikel 6 lid 2 is een verkeerde verwijzing opgenomen.

Artikel 7 lid 3 zal gelijkgesteld moeten worden met andere vergelijkbare artikelen. Dwarsprofielen zijn niet op de plankaart aangetroffen.

In de strafrechtelijke bepaling is een verkeerde verwijzing opgenomen.

In de ongekleurde versie van de plankaart is het onderscheid tussen de bestemmingen 'agrarische doeleinden' en 'agrarisch onderwijs' onvoldoende. Niet duidelijk is tot hoever de plangrens doorloopt tot het talud van de Lage Vaart.

Uit de plankaart wordt niet duidelijk of de bestemming verkeersdoeleinden voldoende ruimte biedt voor de aanleg van een fietsverbinding tussen de locatie voor onderwijs en de bestaande agrarische instelling.

De plankaart zou aan duidelijkheid winnen, indien de belangrijkste namen hierop vermeld zouden worden.

Hoewel de finale beoordeling van de relatie tussen groenvoerdrogerij en het plangebied Dronten-West eerst na de uitspraak van de Raad van State inzake de milieuvergunning kan plaatsvinden hebben inmiddels diverse uitgebreide onderzoeken plaatsgevonden. Als resultaat van de bestaande inventarisatie van eisen en mogelijkheden is duidelijk geworden dat formeel de situering van het plangebied Dronten-West ten opzichte van de groenvoerdrogerij voldoet aan de (ingevolge het branche-onderzoek) herziene normering van de Nederlandse Emissie Richtlijnen. Tussen de Groenvoerdrogerij Flevoland B.V. en de gemeente Dronten is desondanks inmiddels een convenant gesloten met betrekking tot het treffen van aanvullende maatregelen (standaardpakket uit het branche-onderzoek) en de financiering daarvan. De uitvoering van bedoelde maatregelen zal direct na het droogseizoen 1996 ter hand worden genomen, aldus het convenant. Deze overeenstemming heeft er toe bijgedragen dat met de ontwikkeling van Dronten-West, Agrarisch Onderwijs en de situering van voorzieningen kan deze lijn in de richting van het onderhavige plan worden doorgetrokken. Een en ander betekent overigens niet dat in de komende tijd geen aanvullend onderzoek meer nodig zal zijn. Zowel de bestaande situatie (drogerij versus de woonwijk Landmaten) als de verdere ontwikkeling van Dronten-West vragen op afzienbare termijn om een voor alle betrokken partijen bevredigende oplossing. De gemeente heeft daartoe reeds aanvullende onderzoeksopdrachten verleend.

Het Heemraadschap Fleverwaard is betrokken bij het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Voor het overige zijn de paragrafen Bodem en Waterhuishouding aangevuld.

In het plangebied worden door de gemeente geen ontwikkelingen geëntameerd. Alle ontwikkelingen zullen gerealiseerd worden door de agrarische instellingen. Voor zover daarbij de medewerking van de gemeente noodzakelijk is, zullen daarvoor aparte exploitatieovereenkomsten gesloten worden.

Pagina 10 is aangevuld met het recente provinciaal beleid inzake de toelating van windturbines. In de bestemming agrarische doeleinden is in overeenstemming met dit geformuleerde beleid alsnog een vrijstellingsmogelijkheid voor een windturbine tot 50 meter opgenomen. In artikel 4 was een mogelijkheid opgenomen om twee windturbines te

kunnen realiseren. Het betreft hier een bestemmingsvlak dat ongeveer tien maal zo groot is als een agrarisch bouwperceel. Het betreft hier bovendien geen agrarische bedrijfsactiviteit, maar een onderwijskundige. Dat betekent dat het beleid ten aanzien van agrarische bedrijven hier niet (zonder meer) op van toepassing kan worden verklaard. Gezien het agrarische karakter van de onderwijsinstelling ligt het voor de hand dat voorzieningen die bij agrarische bedrijven zijn toegestaan ook voor deze instelling worden toegestaan. Gezien de hierboven genoemde schaal van het bestemmingsvlak en relatie tot de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel behoeft er ruimtelijk geen bezwaar tegen te bestaan om twee windturbines toe te staan. Wel moet rekening worden gehouden met een hinderzone ten opzichte van de woonwijk in Dronten-West van ongeveer tien keer de rotortophoogte van de windturbines. Op de plankaart en in de voorschriften is alsnog, in overeenstemming met het bestemmingsplan Dronten-West de bestemming Natuurdoeleinden opgenomen met een breedte van 30 m langs de Wisenttocht.

In overeenstemming met artikel 1 lid 2 is de themakaart 'Ruimtelijke ontwikkelingskader' achter de voorschriften opgenomen, als bijlage bij de voorschriften. Deze kaart is aangevuld met de vermelding van de belangrijkste namen.

In de bestemming 'Agrarische doeleinden' is alsnog een vrijstellingsbevoegdheid voor een windturbine opgenomen.

Dit betreft deels een verschrijving en deels een misverstand. In artikel 4 lid 4 sub c wordt aangegeven dat zowel ten noorden als ten zuiden van de Wisentweg vier bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In totaal dus 8. In artikel 4 lid 4 sub b is sprake van een typefout. Het cijfer 4 achter Wisentweg had hier niet opgenomen mogen worden.

Het aantal bedrijfswoningen is derhalve wel geregeld. Het aantal studentenwoningen is niet vastgelegd. De vraag is of dit nodig is. Het gaat hier om een tijdelijke vorm van niet-volledige huisvesting, in die zin, dat de woningen een aantal voorzieningen gemeenschappelijk hebben, behorende bij de instelling, omdat in de gemeente zelf voor studentenhuisvesting onvoldoende voorzieningen getroffen kunnen worden.

Bij bedrijfswoningen gaat het om volwaardige woningen, waarvoor uit oogpunt van goedkopere grondprijzen en het voorkomen van huisvesting op daarvoor niet aangewezen locaties beperkingen moeten worden gesteld. Voor de studentenhuisvesting op het terrein van de school geldt dit niet, zodat hieraan, in overeenstemming met het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 geen beperkingen qua aantal gesteld zijn.

Deze opmerking is juist. De voorschriften zijn aangepast. De afstandsbeperking ten opzichte van de naastgelegen woning is geschrapt en de maximale hoogte van de windturbines is op 50 meter gesteld.

Artikel 6 lid 1 is alsnog opgesplitst in een sub a en een sub b. De betreffende artikelen zijn aangepast conform deze opmerking.

Op de plankaart wordt geen profiel opgenomen. Artikel 10 lid 2 sub c is derhalve geschrapt.

Artikel 19 is aangepast in die zin dat alsnog artikel 16 strafbaar is gesteld.

De bestemmingsvlakken 'agrarisch onderwijs' zijn nader aangeduid met de letters 'AO', terwijl de bestemmingsvlakken 'agrarische doeleinden' nader zijn aangeduid met 'A'. Naar onze mening hebben deze bestemmingsvlakken op deze manier ook voldoende onderscheidend vermogen op de ongekleurde plankaart.

In het westelijk gedeelte van het bestemmingsplan is de plangrens tenminste 30 meter uit de oever van de Lage Vaart gelegen. In het oostelijk gedeelte ligt de plangrens op de oever. Daar is derhalve de bestemming waterstaatsdoeleinden toegekend.

De breedte van de bestemming verkeersdoeleinden op de plankaart bedraagt 15 meter. De aanleg van een fietspad binnen deze bestemming behoort derhalve tot de mogelijkheden.

Op de plankaart zijn alsnog de belangrijkste namen weergegeven.