

**BESTEMMINGSPLAN DRONTEN -
WOONSERVICEGEBIED ARK-REGENBOOG
(1062)**

Vastgesteld, 17 februari 2011

**Bestemmingsplan Dronten -
Woonservicegebied Ark-Regenboog (1062)**

Code 091106 / 17-02-11

GEMEENTE DRONTEN 091106 / 17-02-11
BESTEMMINGSPLAN DRONTEN - WOONSERVICEGEBIED ARK-
REGENBOOG (1062)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Plangebied	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving project	4
3. BELEID	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Bodem	14
4. 2. Water	14
4. 3. Archeologie	16
4. 4. Ecologie	17
4. 5. Luchtkwaliteit	18
4. 6. Milieuzonering	19
4. 7. Externe Veiligheid	20
4. 8. Wegverkeerslawaaï	20
5. PLANUITGANGSPUNTEN	21
5. 1. Duurzaamheid	21
5. 2. Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	21
5. 3. Parkeren	23
5. 4. Wijze van bestemmen	23
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
6. 1. Algemeen	25
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	25
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Algemeen	27
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	27
7. 4. Grondexploitatie	27

8. OVERLEG EN INSPRAAK	28
8. 1. Overleg	28
8. 2. Inspraak	29
9. RAADSVASTSTELLING	31

BIJLAGEN

Bijlage 1	Aanvulling Welstandsnota
Bijlage 2	Parkeeronderbouwing
Bijlage 3	Overleg- en inspraakreacties
Bijlage 4	Verslag informatieavond
Bijlage 5	Raadstukken

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Vanwege de toenemende vraag naar passende seniorenwoningen ontwikkelt woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) in samenwerking met de gemeente Dronten en zorgaanbieder Coloriet een woonservicegebied in Dronten. Zorgbehoevenden willen het liefst zo lang mogelijk "thuis" en zelfstandig blijven wonen. Dat vraagt om ontwikkeling van een zo breed mogelijk scala aan woonvoorzieningen voor ouderen en hulpbehoevenden. Het project "Woonservicegebied" voorziet in deze vraag om gevarieerde vormen van (zorg)huisvesting.

Het project is op te delen in drie (bouw)fasen. De eerste fase bestaat uit het hoofdgebouw met appartementen en een plint met diverse maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een aantal therapeuten, maar ook woonvoorzieningen van zorgaanbieders. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd. Op dit moment is de uitvoering voor de tweede fase, de modernisering van het verzorgingshuis De Regenboog, in volle gang. In deze projectfase wordt het bestaande verzorgingshuis gerenoveerd en worden de cliëntplaatsen aangepast aan de kwaliteit van de zorgvraag. De derde fase omvat het realiseren van vier gebouwen (twee huur en twee koop) met seniorenappartementen, grenzend aan het hoofdgebouw. Alle gebouwen worden met elkaar verbonden via een loopbrug.

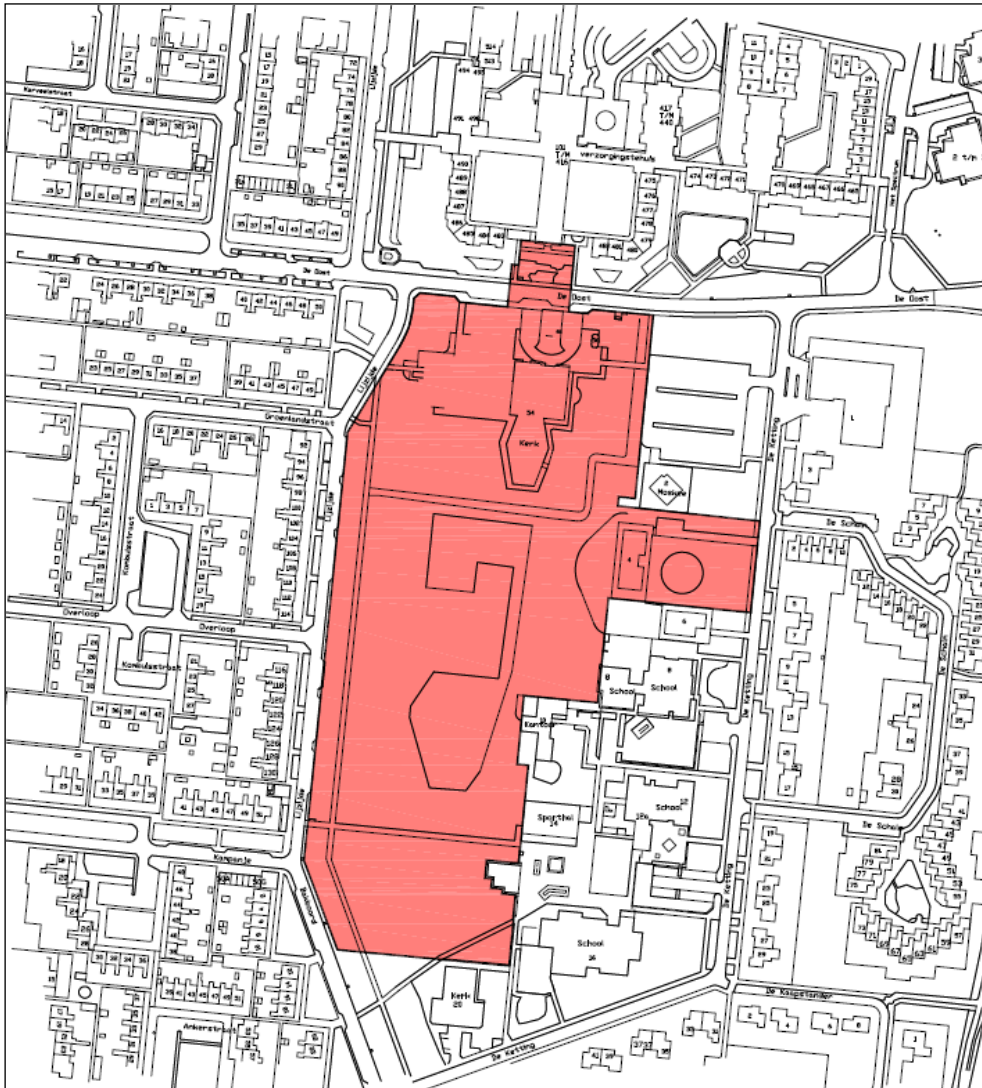
1. 2. Planologische regeling

Het onderhavige gebied is momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Dronten Noordoostelijk deel (1060)*, dat is vastgesteld op 30 juni 2005 en is goedgekeurd op 18 oktober 2005. Het verzorgingstehuis heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wooncentrum", de doorgaande weg De Oost valt onder de bestemming "Verblijfsdoeleinden" en de groenstrook ten zuiden van het "kastanjelaantje" valt onder de bestemming "Groenvoorzieningen". Verder geldt voor de gronden waar de 1^e en het grootste gedeelte van de 3^e fase van de ontwikkelingen plaatsvinden het bestemmingsplan *Centrum Woonkern Dronten* (vastgesteld en goedgekeurd in december 1971). Hierin ligt op de betreffende gronden de bestemming "Openbaar groen, plantsoen of berm", "Bijzondere doeleinden, klasse B, met bijbehorende erven" en "Bijzondere doeleinden, klasse C, met bijbehorende erven".

De voorliggende ontwikkelingen passen qua vorm en functie niet volledig binnen de vigerende regeling. De gemeenteraad van Dronten heeft kaders vastgesteld waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Om de ontwikkelingen ter plaatse planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De verleende vrijstelling voor de eerste en de tweede fase zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

1. 3. Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Dronten bij kerkcentrum De Ark en wordt begrensd door de Lijzijde aan de westzijde en aan de oostzijde door bebouwing voor maatschappelijke doeleinden aan De Ketting. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: na het inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en het initiatief geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 gaat in op de zogenaamde "omgevingsaspecten". Hoofdstuk 5 gaat in op de uitgangspunten voor de ontwikkelingen en hoofdstuk 6 wordt de inhoud van de bestemmingen toegelicht en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid onderbouwd.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt op een strategisch punt in de structuur van Dronten op een steenworp afstand van het centrum. Momenteel zijn binnen het plangebied twee gebouwen aanwezig, namelijk kerkgebouw "De Ark" en een woongebouw dat rondom De Ark ligt, hierna genoemd "woonark". Dit woongebouw betreft de eerste fase van de ontwikkelingen en is door middel van een artikel 19 vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het woonzorgcentrum voor ouderen "De Regenboog". Slechts een deel van dit gebouw wordt in het voorliggende bestemmingsplan geregeld.

De Ark ligt tegenover De Regenboog en is, door zijn bijzondere vormgeving en de toren, één van de markante gebouwen binnen de gemeente Dronten. De Regenboog bestaat uit een hoofdgebouw, met vijf bouwlagen met een kap, waarin een zorgcentrum voor ouderen is ondergebracht en een aantal aanleunwoningen in zowel gestapelde bouw als laagbouw. De aanbouw (fase 2 van het project) is hoger dan het bestaande hoofdgebouw. Aan de zuidkant van de bebouwing is een parkachtige groenvoorziening aanwezig.

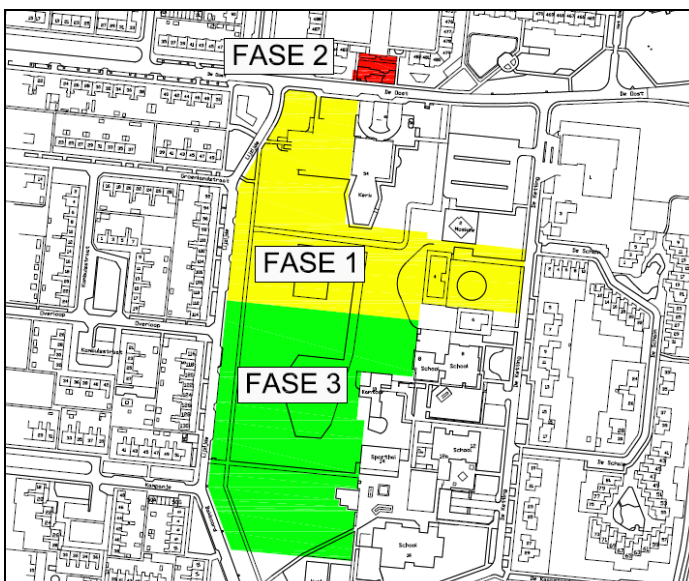
Rondom het plangebied liggen woonwijken en direct ten oosten zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig. Kenmerkend voor de wijkopbouw van de aangrenzende woonwijk aan de westzijde van het plangebied is de orthogonale structuur van de hoofdroutes, woonstraten en groenstructuur. Het belang en de betekenis van de orthogonale structuren komen tot uitdrukking in de maat en schaal van de profielen en de daaraan liggende bebouwing. De Lijzijde wordt gekenmerkt door een asymmetrisch profiel met aan de oostzijde de noord/zuid gerichte groen- en verkeersstructuur en aan de westzijde de begeleidende bebouwing van twee bouwlagen met kap, terwijl de Oost wordt gekenmerkt als belangrijke verkeersroute naar het centrum met de daar aangelegen hogere bebouwing van de woonark en het verzorgingshuis De Regenboog. Aan de uiterste oostzijde wordt het plangebied begrensd door een aantal losstaande gebouwen die niet zijn gestructureerd en geen harmonisch geheel vormen.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied

2. 2. Beschrijving project

Het project omvat de uitbreiding van het aanbod seniorenappartementen en de renovatie van het bestaande woonzorgcentrum De Regenboog. Daarnaast wordt ruimte geboden voor aansluitende voorzieningen. Uiteindelijk zal het gehele plangebied zich profileren als centrum van het woonservicegebied. Van hieruit zal op termijn ook de omliggende wijk kunnen worden voorzien van extramurale zorg. Het project wordt in drie fasen uitgevoerd, deze fasering is weergegeven in figuur 3. Voor fase 1 en fase 2 zijn vrijstellingen verleend.



Figuur 3. De fasering

Fase 1

De eerste fase is inmiddels in het laatste stadium van uitvoering en betreft de realisatie van een woongebouw met huurappartementen (De Woonark), afhankelijk van de uitgifte van de plint waarin maatschappelijke ruimtes (ca. 2530 m² v.v.o.) mogelijk zijn (de nieuwe bebouwing is weergegeven in de luchtfoto in figuur 2). Indien de maatschappelijke ruimtes niet verhuurd zullen worden dan worden hiervoor in de plaats extra huurappartementen gerealiseerd.

Wat betreft de maatschappelijke functies wordt gedacht aan voorzieningen voor zorgverlening, waaronder een fysiotherapeut. Ook een denksportcentrum met een wijkfunctie is mogelijk. Deze voorzieningen zijn alleen op de begane grond toegestaan. De maatschappelijke ruimtes hebben een ontsluiting vanaf De Ketting en vanaf De Lijzijde.

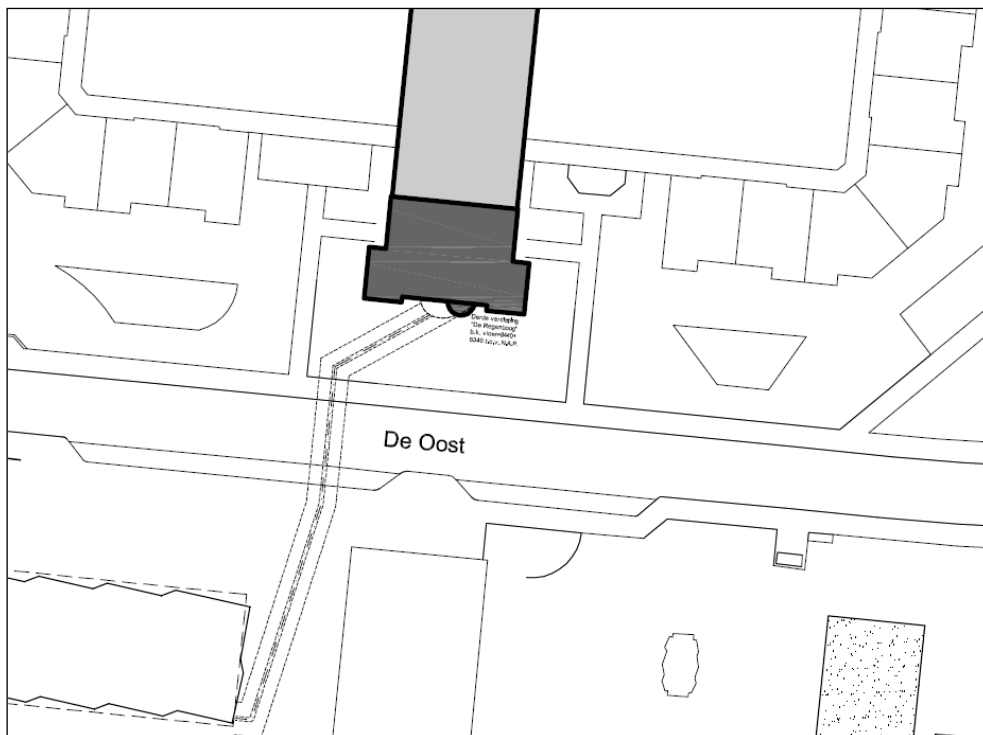
Rondom het huidige kerkgebouw de Ark wordt een tuin aangelegd met de sfeer van een kloostertuin. Deze Kloostertuin wordt ingericht door een landschapsarchitect. De tuin is overdag voor het publiek toegankelijk, 's avonds is deze af te sluiten. De ruimte tussen het kerkgebouw De Ark, De Regenboog en het hoofdgebouw wordt ingericht als een plein

Voor het verkeer over De Oost, tussen De Lijzijde en De Ketting, worden verkeersremmende maatregelen getroffen.

Fase 2

Na afronding van fase 1 zal het bestaande woongebied De Regenboog grondig worden verbouwd. Dit is noodzakelijk aangezien de woonruimten van dit gebouw niet meer aan de huidige normen voldoen. De zelfstandige bewoners van dit woongebouw zullen extramuraal worden gehuisvest in de nieuwbouw rondom de Ark.

In het bestaande woongebouw de Regenboog komen wooneenheden voor somatische en psychogeriatrische patiënten. Op de begane grond van het gebouw worden algemene ruimten gevestigd zoals een winkeltje, een kapsalon, een keukenuitgiftepunt met restaurant, een bibliotheek, internetruimte, ontmoetingsplek ten behoeve van de bewoners en een centrale ontvangstruimte met balie. Figuur 4 geeft de nieuwe aanbouw weer.



Figuur 4. Aanbouw aan de Regenboog

Nu het accent in de stedenbouwkundige ruimte aan de Oost met de Piazza is komen te liggen, is het logisch de formele (hoofd)entree van de Regenboog ook daarop te oriënteren. Op dit moment heeft het gebouw aan die zijde nog de uitstraling van een achterkant en ligt het wat verder afgelegen van de Oost, terwijl het qua omgeving het belangrijkste gebouw is. Daarom krijgt het gebouw daar een nieuwe aanbouw die recht doet aan positie en functie van entree aan dit plein.

Daarnaast zal door middel van een loopbrug over de Oost een verbinding worden gemaakt tussen De Regenboog, met al zijn voorzieningen, en het woongebouw rondom de Ark. Op deze wijze kunnen senioren uit het hoofdgebouw gebruik maken van de ruimten en functies van het verzorgingshuis en visa versa. De loopbrug biedt voor de ouderen ten opzichte van een reguliere ontsluiting via het buitenterrein extra veiligheid; er bestaat minder gevaar ten aanzien van verkeer en/of weersomstandigheden. Ook is het tijdens de nachtperiode voor het verplegend personeel van Coloret een stuk plezieriger om via de loopbrug de Oost over te steken.

Fase 3

De derde fase betreft de realisatie van een viertal woongebouwen (De Beesten) aan de zuidkant van het in fase 1 gerealiseerde woongebouw. In deze vier gebouwen, waarvan twee in de huur- en twee in de koopsector, zullen appartementen voor senioren worden gerealiseerd.

De appartementen in deze woongebouwen zijn bedoeld voor zelfstandige bewoning. Indien nodig kan vanuit de Regenboog extramurale zorg worden aangeboden. Om dezelfde redenen als genoemd in fase 2 bestaat de mogelijkheid om de woongebouwen aan elkaar te koppelen door middel van loopbruggen.



Figuur 5. plattegrond fase 3 (indicatief)

De gebouwen worden ontworpen in de vorm van appartementengebouwen met zes bouwlagen. De gebouwen worden ontsloten vanaf De Lijzijde middels een parallelweg. De realisatie van extra woningen heeft een verkeersaantrekkende werking. Om in de parkeerbehoefte te voorzien wordt aan beide zijden van elk appartementengebouw voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

Nota Mensen Wensen Wonen

Begin 2001 heeft het Rijk de Nota Mensen Wensen Wonen uitgebracht. In deze nota zijn vijf kernopgaven geformuleerd, waarvan in het kader van wonen en zorg voor senioren het meest relevant zijn:

Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities:

Goed wonen is een recht voor iedereen en ook mensen in een kwetsbare positie hebben recht op een goede woning in een prettig leefbare omgeving. Daarvoor is steun van de overheid nodig, met daarbij de huursubsidie als belangrijk instrument. Verder algemeen uitgangspunt in relatie tot senioren is het streven zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, met daarbij een verschuiving van intramuraal naar extramuraal.

Bevorderen van wonen en zorg op maat:

Op gebied van wonen en zorg dient het aanbod meer door de vraag te worden gestuurd. Mensen met bijzondere woonwensen moeten in staat worden gesteld zelf het gewenste pakket van wonen, zorg en dienstverlening samen te stellen. Er moeten dus woon- en zorgarrangementen worden ontwikkeld voor de doelgroep die behoefte gaat krijgen aan zorg.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

Het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen in het *Omgevingsplan Flevoland 2006*. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid beschreven voor de periode 2006-2015 met een doorkijk naar 2030. Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon- werk- en leefomgeving in heel Flevoland.

Dronten is in het omgevingsplan aangeduid als "stedelijk gebied". De verstedelijking moet ingepast worden in een hoogwaardige landelijke omgeving en moet passen bij de gerealiseerde en geplande infrastructuur. De provincie wil ruimte scheppen voor nieuwe activiteiten die nodig zijn om de bevolkingsontwikkeling te accommoderen. Behoud en bescherming van bijzondere kwaliteiten (archeologie, natuur en water- en milieukwaliteit) gaan daarbij hand in hand.

Het *Omgevingsplan Flevoland* verwoordt het streven van de provincie naar een voortgaande groei in Flevoland zodanig dat inwonertal, verbindingen, voorzieningenniveau, werkgelegenheid en inkomensvorming goed op elkaar zijn afgestemd. Specifiek voor Dronten wordt gerekend met een toename van het inwonertal tot ruim 55.000 inwoners in 2030. Het beleid is erop gericht dat er per woonkern of -wijk een gevarieerd aanbod aan woonmilieus aanwezig is. Daarin wordt ook de tijdige vernieuwing van bestaande woonmilieus begrepen. Deze nieuwe voorzieningen in wijken zijn medebepalend voor de leefbaarheid in stadswijken en woonwijken.

In het provinciaal omgevingsbeleid wordt onder meer aangegeven dat de provincie een voorzieningenpatroon wil bevorderen dat aansluit bij de behoefte en bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat. Voor Dronten worden geen specifieke uitspraken gedaan, zij het dat wordt gesteld dat er voldoende draagvlak in stand moet worden gehouden voor onder andere ouderenzorg. Verder wil de provincie vooral achterstanden in de zorg wegwerken c.q. voorkomen door vergroting van de samenhang en de samenwerking tussen de diverse sectoren.

Met betrekking tot het wonen wordt in het omgevingsplan aangegeven dat Dronten in principe moet voorzien in de eigen woningbehoefte. Daarbij moet voor alle groepen passende huisvesting worden geboden (woningtype en prijsniveau). Expliciet wordt melding gemaakt van de groei van het aantal senioren, maar voor specifiek beleid wordt verwezen naar de *Regiovisie Ouderenzorg*.

Regiovisie Ouderenzorg

De regiovisie ouderenzorg is opgesteld door vertegenwoordigers van vijf partijen: zorgvragers, zorgaanbieders, gemeenten, zorgkantoor en provincie. De centrale doelstelling van deze regiovisie is het bieden van een richtinggevend kader voor de afstemming en ontwikkelingen van het (zorg)-aanbod voor senioren naar gewenste aard, omvang, volume en spreiding gebaseerd op de te verwachten zorgvraag. Algemene uitgangspunten zijn hierbij; vraaggerichte zorg, eigenverantwoordelijkheid en regie van de senior en zorg volgt cliënt. De regiovisie gaat uit van een toekomstvisie waarbij senioren thuis wonen, al dan niet met zorg, als meest aantrekkelijke optie ervaren wordt. Intramuraal wonen vormt hierop een relatieve uitzondering.

Met betrekking tot het thema “wonen en zorg” is in de regiovisie een aantal conclusies opgenomen:

- het concept van zorgzones, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw, moet nader worden uitgewerkt. Hierbij hoort een groot aantal aandachtspunten, zoals de werkelijke vraag van senioren die behoefte hebben aan een senioren- of aanleunwoning, het schaalniveau van een woonzorgzone en de aard van het benodigde zorgaanbod;
- de snelheid van woningaanpassingen moet worden vergroot. Bovendien is meer integratie en afstemming tussen zorg en wonen vereist, op het gebied van woningaanpassingen en -toewijzingen;
- scheiden van wonen en zorg kan een aanvullende impuls krijgen wanneer woningcorporaties, welzijnsinstellingen en zorginstellingen kijken naar de mogelijkheden van een gezamenlijke benutting en financiering van overdekte ruimten. De financiering van de infrastructuur kan bij gecombineerde zorg- en dienstencentra opgelost worden door middel van functioneel uitgebreide dienstencentra. Het erkennen van dienstencentra en hun activiteiten, vooral de ‘waakvlamactiviteiten’ (= 24-uurs beschikbaarheid) als zorgproduct is nodig.

Met de ontwikkeling van woonservicegebied Ark-Regenboog wordt voorzien in de vraag naar passende seniorenwoningen in Dronten, waarbij naar behoefte zorg kan worden ontvangen in eigen woning.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dronten 2020

De *Structuurvisie Dronten 2020* (1997) geeft een weloverwogen koersbepaling weer voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten. Als uitgangspunten van de structuurvisie gelden het behoud van de basiskwaliteiten rust, groen en ruimte; het behoud en waar mogelijk uitbouw van het voorzieningenniveau; de versterking van de werkgelegenheid en de versterking van het imago van de gemeente Dronten.

De ontwikkeling van de kern Dronten richt zich op versterking en verbreding van het aanbod woningen, bedrijvenaccommodaties en voorzieningen. De ontwikkeling van de kern heeft niet alleen gevolgen in de zin van nieuwe toevoegingen, maar ook voor de structuur van het bestaande gebied. De groter wordende omvang van de kern Dronten brengt als vanzelf een breder palet aan inwoners en economische activiteiten met zich mee.

Het onderhavige project betreft de derde fase in de realisatie van de woon-servicegebied in Dronten. Het faciliteren van meer woonruimte voor de doelgroep senioren is niet in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie.

Wonen Dronten 2010

In de nota *Wonen Dronten 2010* wordt de situatie van de woningmarkt binnen de gemeente Dronten geschetst. Daarnaast worden de uitgangspunten voor het gemeentelijk woonbeleid die daaruit volgen aangegeven. Op basis van cijfermatige gegevens worden conclusies getrokken omtrent de woningbehoefte als gevolg van een afname van het aandeel huishoudens met kinderen en een toename van het aandeel senioren in de gemeente Dronten.

De nota besteedt ook aandacht aan de afstemming van zelfstandig wonen en zorg. In dit kader worden twee groepen bewoners onderscheiden te weten mobiele ouderen met een veelal lichte behoefte aan zorg en lichamelijk gehandicapten en motorisch gehandicapte ouderen met behoefte aan zorg en een aangepaste woning. De gemeente Dronten wil beide groepen de mogelijkheid bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Er zal worden gestreefd naar complexmatige aanpassing van bestaande woningen waarin ouderen woonachtig zijn. Hierbij gaat het om rust-ruimte-groen, veilig wonen en ouderenhuisvesting die voldoet aan het seniorenlabel.

Aangezien de nota gericht is op de langere termijn, is de nota globaal van aard. Wel wordt aangegeven dat nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde kommen, en derhalve in de nabijheid van voorzieningen, kan voorzien in de huisvestingsbehoefte van senioren. De ontwikkeling van woon-servicegebied Ark-Regenboog past daarmee binnen de uitgangspunten van de nota *Wonen Dronten 2010*.

Nota Integraal Ouderenbeleid in de gemeente Dronten 1995-2015

Om betere afstemming van het aanbod op de vraag van ouderen te kunnen realiseren is er vanuit het streven naar een integraal beleidskader een beleidsmatige positiebepaling van de gemeente op het terrein van het ouderenbeleid vereist. Hiertoe heeft het onderzoeks- en adviesbureau van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (S.G.B.O) in 1995 de *Nota Integraal Ouderenbeleid in de gemeente Dronten 1995-2015* opgesteld.

Naast een uitgebreide inventarisatie van bestaande voorzieningen opteert de nota voor een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. Het Rijksbeleid om ouderen in de gelegenheid te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen vereist immers een integrale aanpak. Tot aanvang jaren negentig was ouderenbeleid in grote lijnen synoniem met zorgbeleid. De nieuwe beleidskoers alsmede de verwachte groei van het aantal ouderen zal volgens de nota leiden tot grotere druk op voorzieningen als welzijn, maatschappelijke dienstverlening, thuiszorg, huisvesting, vrijwilligerswerk en mantelzorg.

Duurzaam veilig

Eén van de speerpunten van het gemeentelijk beleid, dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen, betreft het lokaal integraal veiligheidsbeleid. Hierbinnen neemt de verkeersveiligheid een belangrijke plaats in. Aandachtspunten daarbij betreffen veilige schoolroutes, het aanwijzen van 30-km/u-gebieden en het toepassen van snelheidsremmende maatregelen. De behoefte aan deze veiligheidsaspecten heeft geresulteerd in de samenstelling van het rapport *Duurzaam veilig*. Het streven is derhalve gericht op het zo veilig mogelijk maken van woonbuurten en verbindingswegen. Om dit te bereiken, voorziet het eerder genoemde rapport in een hiërarchische opbouw van het wegennet met wegen die qua vormgeving en gebruik zijn afgestemd op de gewenste functie.

In *Duurzaam veilig* wordt onderscheid gemaakt tussen wegen met een stroomfunctie (verkeersfunctie, wegen om doorgaand verkeer af te handelen), wegen met een ontsluitingsfunctie (verkeersfunctie, wegen om gebieden bereikbaar te maken) en wegen met een verblijfsfunctie (wegen om erven toegankelijk te maken).

In aansluiting op *Duurzaam Veilig* is in het plangebied sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie of een verblijfsfunctie. Daarnaast zijn er in de kern Dronten beperkte aanpassingen aan het wegennet in de vorm van kruispuntenplateaus en de aanleg van rotondes voorzien. Voor het verkeer over De Oost, tussen De Lijzijde en De Ketting, zullen verkeersremmende maatregelen worden getroffen. Ook zal een veilige kruising ter plaatse van De Lijzijde/ De Oost worden getroffen.

Actieplan Duurzaam Bouwen

Het beleid ten aanzien van *duurzaam bouwen* is vastgelegd in het *Actieplan Duurzaam Bouwen*. De hoofddoelstelling is het leveren van een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving van Dronten.

Tevens dient een prettig leefmilieu in de gemeente Dronten gerealiseerd te worden, ook op lange termijn.

Welstandsnota 2004 Gemeente Dronten

Het welstandsbeleid van de gemeente Dronten is geformuleerd in de *Welstandsnota 2004 Gemeente Dronten*. In deze nota wordt de hoofdkoers geformuleerd van het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van "Gebied 4 Dronten eerste schil" van de welstandsnota. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- de bebouwingskarakteristieken dienen te worden *gerespecteerd* en, voor zover nog oorspronkelijk en behorende tot een bijzondere typologie, te worden *behouden*. Dit geldt voor de hoofdvorm en de detaillering;
- uitgangspunt is de uniformiteit van grotere architectonische eenheden;
- de architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient bijzondere aandacht;
- bestaande zichtlijnen op beeldbepalende bouwwerken en op het groen dienen gerespecteerd te worden.

Hoewel welstandscriteria in de Welstandsnota voor een belangrijk deel toepasbaar zijn op onderhavig initiatief, is met een aantal bijzondere en beeldbepalende elementen geen rekening gehouden. Hierom is specifiek met betrekking tot het woonservicegebied Ark en Regenboog door de gemeente Dronten een aanvulling opgesteld op de Welstandsnota 2004. Deze aanvulling is opgenomen in bijlage 1.

In deze aanvulling zijn specifiek voor de verschillende onderdelen (De Regenboog, De Woonark, De Beesten en de loopbruggen) een aantal randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot de situering, de vormgeving en de detaillering. De bouwplannen voor deze onderdelen zullen ook worden getoetst aan deze randvoorwaarden. Het uitgangspunt is dat ingediende bouwplannen vergezeld gaan met een positief welstandsadvies. De voorwaarden uit de aanvulling dienen ook als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Dronten, ontdek die ruimte, Toekomstvisie 2025

In de Toekomstvisie 2025 (2007) stelt de gemeente Dronten zich toekomstgericht en veranderingsgezind voor. In letterlijke zin betekent dit dat Dronten de ruimte heeft om gewenste veranderingen (c.q. ontwikkelingen) te kunnen realiseren.

De gemeente geeft in de visie aan in welke richting zij wil veranderen. Daartoe zijn de volgende "ruimte biedende" perspectieven vastgelegd:

1. Dronten: netwerkgemeente van vitale dorpen en met ruimte voor bijzondere woonvormen;
2. Dronten: kenniscentrum voor de agro-sector;
3. Dronten: uitvalbasis voor kleinschalige en grootschalige recreatie en toerisme;
4. Dronten: de plaats voor innovatieve combinaties van wonen en werken;
5. Dronten: knooppunt op de verkeer- en vervoersas Alkmaar - Zwolle;

6. Dronten: een innovatieve, dienstverlenende overheid;
7. Dronten: een gemeenschap met een betrokken samenleving.

De gemeenteraad heeft besloten om de visie verder uit te werken in visies en plannen ten behoeve van ruimte, economie en sociale samenhang. In 2009 is daarom een start gemaakt met het proces om te komen tot een structuurvisie voor de hele gemeente. Het woonservicegebied Ark - Regenboog past binnen deze toekomstvisie en zal als input worden meegenomen bij de structuurvisie.

Woonvisie "Ruimte voor wonen"

De Woonvisie (2009) vervangt de beleidsnota "Wonen in Dronten 2010". In de woonvisie worden de ambities en beleidslijnen voor het wonen uitgezet die een bijdrage leveren aan de Toekomstvisie 2025. De woonvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkelingen en is daarmee het beleidsmatige kader voor te nemen besluiten betreffende het wonen. De tijdshorizon van de woonvisie beslaat de periode tot 2020. In de woonvisie wordt ook aandacht geschonken aan het thema vergrijzing. Daarbij wordt opgemerkt dat in de afgelopen jaren op meerdere locaties appartementen voor senioren zijn gerealiseerd en woonzorgzones met zorgsteunpunten voor de omgeving in voorbereiding c.q. in uitvoering zijn. In de visie wordt uitgesproken dat de gemeente streeft naar een voldoende en gevarieerd woningaanbod voor senioren. De in gang gezette ontwikkeling van woonzorgzones en zorgsteunpunten zal worden voortgezet. De realisatie van het woonservicegebied Ark – Regenboog past dus binnen het beleid zoals beschreven in de woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Voor een bestemmingsplan moet ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (het historisch onderzoek) worden verricht op alle gronden waar een functiewijziging is voorzien. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Fase 1

In het kader van de bouw van het woongebouw rondom de Ark is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond en grondwater licht verontreinigd is. De gemeten lichte verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. In de ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetroffen die de streefwaarden overschrijden. De bodem is geschikt voor alle gebruiksvormen.

Fase 2

In het kader van het te realiseren nieuwbouwdeel van verzorgingshuis De Regenboog is er verkennend bodemonderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond en het grondwater licht verontreinigd zijn maar dat dit geen reden geeft tot nader aanvullend onderzoek. De grond mag echter niet op een andere locatie hergebruikt worden maar dient afgevoerd te worden naar een gronddepot. De bodem is verder geschikt voor alle gebruiksvormen.

Fase 3

Ten tijde van de vergunningverlening voor de bouw de vier zuidelijke appartementencomplexen zal ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Aan de hand van het in fase 1 en fase 2 uitgevoerde bodemonderzoeken is te verwachten dat ook hier geen belemmeringen voor de ontwikkelingen zullen bestaan. Een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure kan achterwege blijven.

4. 2. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets, als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding, verplicht in ruimtelijke plannen.

¹⁾ Flevogeotechniek Rapport FA-18338, augustus 2008.

Het waterschap wordt bij ruimtelijke planvorming zo vroeg mogelijk in het proces betrokken om de effecten op het watersysteem in beeld te brengen en de gemeente te adviseren (watertoets). Alle aan het water gerelateerde consequenties kunnen zo worden meegewogen in de besluitvorming. Op 7 oktober 2005 is het plan "Woonzorgzone De Ark & De Regenboog" aan Waterschap Zuiderzeeland toegezonden en op 17 november 2005 heeft het Waterschap Zuiderzeeland zijn wateradvies schriftelijk kenbaar gemaakt. Dit advies is in deze waterparagraaf opgenomen.

Beschrijving waterrelevant beleid

In 2000 is de *Europese Kaderrichtlijn Water* (KRW) vastgesteld. Een concreet doel van de KRW is een goede ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater. Op 1 januari 2010 is de *Waterwet* in werking getreden. Deze wet is gebaseerd op de KRW en vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Met de KRW wordt ook het denken in stroomgebieden geïntroduceerd. In dat kader stelt de provincie Flevoland als onderdeel van deelstroomgebied Rijn-Midden in het Omgevingsplan 2006 haar waterkwaliteitsdoelen vast. In de *Nota Ruimte* (2004) is als ruimtelijke strategie voor het beleid voor water op nationaal niveau gekozen voor 'anticiperen op en meebewegen met water'. Er is voor gekozen om water te beschouwen als één van de structurerende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. De nota vermeldt voorts dat bestuurlijk is overeengekomen dat alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten, als resultaat van het uitgevoerde watertoetsproces.

Gevolgen ruimtelijke ingreep op de waterhuishouding

De belangrijkste aspecten in het wateradvies met betrekking tot het plangebied zijn de toename van het verhard oppervlak, de wijziging van het watersysteem en de waterkwaliteit in het gebied. Het uit te geven perceel (plangebied) is circa 5 hectare groot en ligt in de overgang van het opgespoten terrein aan de kant van de Lijzijde / centrum naar het oorspronkelijke maaiveld aan de kant van De Ketting.

De geplande bebouwing bij maximale uitvoering heeft een oppervlak van circa 9.000 m². De daarbij geplande parkeercapaciteit, verdeeld over 6 kleine parkeerplaatsen met een gemiddelde grootte van 30 parkeerplaatsen, heeft een verhard oppervlak van circa 3.000 m².

Bij deze planontwikkeling is gekozen voor een gescheiden riolering. Met een maximaal gemiddelde woningbezetting van 1,4 personen per appartement, is de toename van de droogweerafvoer 36 m³ per dag. Dit wordt geloofd op het gescheiden stelsel van het Spectrum.

Voor de afvoer van het hemelwater is gekozen voor een afvoer naar de watergang langs de Fazantendreef. Deze watergang met een diepte van 1,75 meter, taluds van 1:2, bodembreedte 1 meter en een lengte van ruim 400 meter heeft een groot bergend vermogen. Bij 75 cm water is het bergend vermogen 750 m³.

Uitgaande van 8.800 m² verharding en een T=100 van 73 mm neerslag (maatgevende bui van 86 mm - 13 mm afvoer per dag) is de benodigde berging 620 m³. Het bestaande watersysteem waarop nu alleen via berm-passage per m² Fazantendreef 3,5 m² verharding wordt afgevoerd kan deze belasting goed opvangen. De drooglegging van de Fazantendreef is voldoende gewaarborgd en in de nabijheid staan geen woningen. In verband met de waterkwaliteit mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast.

Het plangebied voor de modernisering van het verzorgingshuis De Regenboog betreft een geringe uitbreiding naast de bestaande entree (biljartzaal) en een nieuwbouwdeel aan de Oost. Dit nieuwbouwdeel met een oppervlakte van ongeveer 185 m². Voor de uitbreiding wordt een plein gerealiseerd wat aansluit op de trottoirs van de Oost. Tevens zullen er een aantal plantvakken gerealiseerd worden met groenvoorzieningen. De uitbreiding wordt voorzien van een traditionele hemelwaterafvoer welke aangesloten zal worden op het bestaande stelsel van de Regenboog.

Wateradvies

In het kader van het vooroverleg is dit bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft hierop een definitief wateradvies opgesteld. Dit advies is opgenomen onder de overlegreacties in bijlage 2 en hieronder samengevat.

Het waterschap geeft aan dat een toename van het verhard oppervlak van ruim 8.800 m² plaatsvindt. Deze toename wordt niet gecompenseerd, wel wordt er gebruik gemaakt van de berging in de bestaande watergang langs de Fazantendreef. Gevraagd wordt om de mogelijkheden voor het vertraagd afvoeren, of deels infiltreren, van water in de bodem, alvorens het af te voeren naar het oppervlaktewater. Verder dient het afstromend water van de circa 180 parkeerplaatsen gezuiverd te worden alvorens het op het watersysteem te lozen. Het waterschap verneemt graag of hier mogelijkheden voor gezien worden.

Het plan geeft het waterschap geen aanleiding om verdere op- of aanmerkingen op het plan te maken.

4. 3. Archeologie

De *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening wordt het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en de Nota Ruimte.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven een globaal inzicht in de mogelijke aanwezige archeologische waarden in het plangebied. De AMK betreft een kaart met de locaties en begrenzingen van gewaardeerde archeologische terreinen. Het onderhavige plangebied is niet aangemerkt als zijnde een archeologisch gewaardeerd(e) terrein/locatie. De IKAW geeft een voorspelling voor wat betreft de relatieve dichtheid van archeologische waarden in de bodem. Dit gebeurt in een drietal categorieën (hoge, middelhoge en lage verwachting). In het plangebied geldt een middelhoge trefkans op archeologische waarden.

Fase 1 en 2

Voor het realiseren van het woongebouw rondom de Ark en de aanbouw aan de Regenboog zijn inmiddels vrijstellingen verleend. Tijdens de artikel 19 procedures die hiervoor gevolgd zijn is het aspect archeologie behandeld geweest. Ter plaatse bestaan reeds bouwmogelijkheden. Vanuit het aspect archeologie bestaan voor deze ontwikkelingen geen belemmeringen.

Fase 3

Voor de bouw van de vier appartementengebouwen in het zuiden van het plangebied zijn relatief grote ingrepen in de bodem noodzakelijk. Op basis van het in voorbereiding zijnde archeologiebeleid van de gemeente Dronten is geen nader onderzoek ten behoeve van fase 3 noodzakelijk. Deze fase ligt in een gebied aangeduid als "archeologisch waardevol gebied 4" en voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vrijstelling van de onderzoeksverplichting. De oppervlakte is namelijk minder dan 1,7 hectare.

4. 4. Ecologie

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Uitgangspunt voor het onderhavige project is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de gebiedsbescherming (Natuursbeschermingswet) en daarnaast de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet is de Nederlandse uitwerking van het internationale beleid, vastgesteld in de Habitat- en Vogelrichtlijn. Per 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd en gaan de provincies een groot deel van de vergunningen op basis van deze wet verlenen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn - waar het gaat om de bescherming van soorten - verwerkt in de Flora- en faunawet. In het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen (zoals Natura 2000 en EHS-gebieden) zijn speciale beschermingszones aangewezen.

Het plangebied ligt op een minimale afstand van 3,5 km tot het Ketelmeer, IJsselmeer en Veluwemeer, die in het kader van de Vogelrichtlijn als speciale beschermingszones zijn aangewezen.

Bestaande bebouwing en verhardingen, waaronder dus de kom van Dronten, maken echter geen deel uit van de speciale beschermingszone omdat ze geen wezenlijk deel van het leefgebied van de genoemde vogelsoorten uitmaken. Naar verwachting zal geen negatieve externe werking op nabijgelegen beschermingszones optreden. Het ontwikkelingsgebied is omgeven door bebouwd gebied en de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde beschermde gebieden is dermate groot dat het geen belemmeringen oplevert.

Soortenbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Alle vogelsoorten vallen in de Flora en Faunawet onder het zwaarste beschermingsregime. Dit betekent dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, verboden zijn. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In de praktijk betekent dit dat het vooral de broedtijd is die ten allen tijde dient te worden ontzien. Indien hier rekening mee wordt gehouden is - met uitzondering van vogels met vaste nest- of verblijfplaatsen zoals uilen - geen sprake van verstoring. Het woonservicegebied Ark-Regenboog ligt centraal in Dronten en is daardoor geheel omgeven door bebouwd gebied. Hierdoor kan verwacht worden dat er in dit gebied geen beschermde soorten voorkomen. Ook worden geen bouwwerken gesloopt of beplanting gekapt waar vanuit ecologisch oogpunt rekening mee moet worden gehouden.

4. 5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en 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.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen. Een dergelijk project mag zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor (de omgeving) van het plangebied doen zich nu en in de toekomst geen belemmeringen voor op het gebied van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Bovendien vallen de ontwikkelingen in het plangebied onder de projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan luchtverontreiniging. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen.

4. 6. Milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een milieuzonering hebben waarbinnen het zorgcentrum valt. Het kerkgebouw De Ark valt onder categorie 2 en heeft een zonering van 30 meter. Het reeds gerealiseerde woongebouw valt binnen deze zone. Dit gebouw heeft een gemengde functie en een sterke relatie met de Ark. Hierom zijn de functies goed te combineren. Ook de afstand van de het bestaande gebouwtje ter hoogte van het meest zuidelijk geprojecteerde appartementengebouw is minder dan 30 meter. Gelet op de functie die dit gebouwtje heeft (kantoorruimte) is dit eveneens goed te combineren.

De uitbreidingen aan de Regenboog vallen niet binnen de 30 meter zone. Ook worden de beoogde appartementencomplexen, met zelfstandige wooneenheden, op ruim 30 meter afstand vanaf de Ark gebouwd. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen en geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. 7. Externe Veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI), de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI) en het *Vuurwerkbesluit* gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hier is te concluderen dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Voorts worden er geen risicovolle functies voorgesteld.

Op ruim 300 meter vanaf het plangebied is wel een buisleiding van de Gasunie aanwezig. Daarnaast is de N305, die op ruim 500 meter vanaf het plangebied ligt, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze liggen echter op zodanige afstand dat er geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkelingen bestaan.

4. 8. Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van de geluidhinder is *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Het gebied waarin het woonservicecentrum wordt gerealiseerd is aangegeven als 30 km-zone en is daarmee niet zone-plichtig. Daarnaast zijn de omliggende wegen geen doorgaande wegen maar hebben ze enkel een verblijfsfunctie. Het project voldoet daarmee aan de eisen die vanuit de *Wet geluidhinder* worden gesteld.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In de vorige hoofdstukken is de huidige situatie van het plangebied en het initiatief beschreven en getoetst aan het relevante beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied. Op basis hiervan kunnen de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden geformuleerd.

5. 1. Duurzaamheid

Duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau en op bouwkundig niveau vormt het uitgangspunt. Op stedenbouwkundig niveau wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de landschappelijk waardevolle elementen in het gebied. Bovendien wordt een verantwoord intensief ruimtegebruik nagestreefd. Hier zal, in het kader van de grote rioleringsonderhoudsplannen, een gescheiden rioleringsstelsel worden aangebracht. Op bouwkundig niveau zijn de gemeentelijk regels aangaande duurzaam bouwen van toepassing.

5. 2. Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

Een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling is dat deze zowel ruimtelijk als qua functie goed inpasbaar zijn in de omgeving. Hiervoor is naast dit bestemmingsplan ook een aanvulling op de welstandsnota opgesteld (bijlage 1) welke het karakter van een beeldkwaliteitsplan heeft. Hierin worden enkele randvoorwaarden aan de omgeving en de situering en ontwerp van de bebouwing gesteld, waarmee een verantwoorde ruimtelijke inpasbaarheid gewaarborgd wordt.

Voor de eerste fase geldt dat het gaat om een reeds gerealiseerd project, waar ten tijde van een eerder gevoerde ruimtelijk procedure (vrijstelling) een afweging met betrekking tot de inpasbaarheid gemaakt is. Ook fase 2 is inmiddels door middel van een vrijstelling mogelijk gemaakt. De uitvoering voor deze uitbreiding is inmiddels gestart. Hieronder wordt een korte toelichting op de inpassing van de ontwikkelingen gegeven.

Fase 1 en 2

Fase 1 is reeds gerealiseerd, een inpassing van het hoofdgebouw rondom de Ark is derhalve niet aan de orde. Wel heeft de ontwikkeling van fase 1 een directe relatie met die van fase 2. Deze uitbreiding van de Regenboog past qua vorm niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Hierin is een bouwvlak opgenomen dat strak om het bestaande gebouw ligt. In het initiatief wordt de rooilijn van het bebouwingsvlak met 12 meter overschreden in de richting van de Oost. In het nieuw te bouwen deel zullen zorgfuncties worden gerealiseerd alsmede de hoofdentree van het verzorgingshuis. De hoogte van de nieuwbouw zal maximaal 21 meter bedragen. Dit is hoger dan het bestemmingsplan op dit moment toestaat (18 meter) In de totale stedenbouwkundige studie die vooraf ging aan het ontwerp van de woningbouw in dit gebied is de uitbreiding van de Regenboog meegenomen om de stedenbouwkundige ruimte aan de Oost vorm te geven.

De hoofdentree van de Regenboog wordt georiënteerd op een stedenbouwkundig belangrijke as, de Oost. Het gebouw wordt daartoe uitgebreid met 12 meter richting de Oost. Het nieuwe gedeelte bestaat uit twee gemetselde hoekvolumes gedekt met een opbouw van zink.

Tussen de hoofdvolumes, de "Dukdalven", wordt de hoofdingang vormgegeven. De tussenleden tussen de hoekvolumes onderling en tussen deze en het bestaande gebouw bestaan uit lichte delen van stijlen en plaatmateriaal. De aansluiting van het bestaande gebouw wordt verhoogd met een opgaande gevel teneinde een evenwichtige gevelopbouw te verkrijgen. Het ontwerp speelt ook in op veranderde structuur aan de overzijde van de Oost en versterkt deze.



Figuur 6. Impressie uitbreiding van de Regenboog

Fase 3

De gedachte achter het ontwerp van de appartementencomplexen in het zuiden van het plangebied is in de stijl van 'De Ark van Noach'. Qua vormgeving krijgt de nieuwbouw de contouren van een boot. Er komen twee woonlagen met appartementen boven de maatschappelijke ruimte en losse appartementengebouwen met huur- en koopappartementen. Deze appartementengebouwen verwijzen naar de dieren die twee aan twee naar de ark kwamen. Om goed en snel zorg te kunnen bieden, worden de appartementen onderling met elkaar (en met het hoofdgebouw) verbonden, door middel van loopbruggen.

Met het realiseren van de appartementsgebouwen wordt het gebied beter geïntegreerd in de aanwezige ruimtelijke structuur. De opvallende toren van het kerkgebouw De Ark is een blikvanger voor het gebied die aan de noordzijde slechts werd geflankeerd door de hogere bebouwing van verzorgingshuis De Regenboog.

Met het realiseren van een viertal appartementsgebouwen wordt de hoogte beter over de ruimte verdeeld. De kwalitatief hoogwaardige bebouwing is een verlenging van de gesloten wand, zoals die wordt gevormd door het hoofdgebouw. Doordat er in deze fase is gekozen voor solitaire appartementsgebouwen, in plaats van een massief gebouw, worden doorkijkjes geboden naar het achterliggende park. Voor dit openbaar gebied wordt gewerkt aan een ontwerp voor de inrichting ervan.



Figuur 7. *Impressie toekomstige situatie Lijzijde vanaf noordzijde*

5. 3. Parkeren

In 2004 is door adviesbureau Diepens en Okkema een parkeeronderzoek uitgevoerd. Vanwege vernieuwde plannen en inzichten is dit onderzoek deels achterhaald. De gemeente heeft, mede naar aanleiding van klachten uit de buurt, alvast 32 parkeerplaatsen extra aangelegd aan de Lijzijde bij de Ark. Hierom is een aanvullende en geactualiseerde onderbouwing voor het parkeren opgesteld. Deze onderbouwing is opgenomen in bijlage 2. In deze onderbouwing zijn de beoogde parkeervoorzieningen weergegeven en getoetst aan de parkeernormen. De conclusie luidt dat in totaliteit binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernormen.

5. 4. Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan legt de hoofdvorm en het karakter van het plangebied en de bebouwing vast, de nadere vormgeving en detaillering zijn door middel van een separaat stedenbouwkundig ontwerp verder gespecificeerd. Er zal in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt worden tussen zelfstandig wonen en de woon-zorgfunctie.

In het gebied waar de zorgfunctie nevenschikt is aan de woonfunctie bestaat bij recht de mogelijkheid om de begane grond van de hoofdgebouwen te gebruiken voor maatschappelijke functies en functies die ten dienste van de hoofdfunctie staan. In het gebied waar de zorgfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie (zelfstandige wonen), zijn maatschappelijke functies mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Eén van de criteria die hierbij een rol speelt, is een voldoende aantal parkeerplaatsen.

Rondom het nieuwe woonservicegebied blijven de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden en beperkingen behouden. Hierdoor worden omliggende functies niet belemmerd door de vaststelling van het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

Openbare, structuurbepalende groenvoorzieningen binnen het plangebied vallen onder de bestemming "Groen". De bestemming is van toepassing op de groenstrook aan de westkant van het plangebied. Door het vastleggen van de groenstrook wordt een verantwoorde afstand tussen het woonzorggebied en de bestaande woongebieden gewaarborgd.

Maatschappelijk

Kerkgebouw de Ark en bijbehorende voorzieningen vallen onder de bestemming "Maatschappelijk". Deze bestemming is in afstemming met de vigerende regeling gekozen. Op de bestaande bebouwing is een bouwvlak gelegd.

Verkeer - Verblijf

Het parkeerterrein aan de westkant van het hoofdgebouw valt onder de bestemming "Verkeer - Verblijf". Daarnaast is een deel van De Oost meegenomen in het bestemmingsplan, omdat over deze straat een loopbrug mogelijk wordt gemaakt. De loopbrug is mogelijk ter plaatse van een specifieke bouwaanduiding. Verder is de bestemming volledig in overeenstemming met de vigerende regeling. De omliggende wegenstructuur is in het bestemmingsplan *Dronten - Noordoostelijk deel (1060) geregeld*.

Wonen - Wooncentrum

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandig wonen en een woonzorg-combinatie.

Het noordelijke gebouw rondom de Ark, alsmede de aanbouw aan de Regenboog vallen onder de bestemming "Wonen - Wooncentrum". Hier is sprake van een woonzorg-combinatie en de daarbij behorende sociale en medische voorzieningen. Ten dienste van, en ondergeschikt aan, deze hoofdfunctie worden op de begane grond van de gebouwen maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca mogelijk gemaakt.

Wonen - Woongebouw

De vier appartementencomplexen in het zuiden van het plangebied worden binnen de bestemming "Wonen - Woongebouw" mogelijk gemaakt. Deze complexen zijn bedoeld voor zelfstandige wooneenheden en dienen te worden gebouwd binnen de bouwvlakken en de daarin aangegeven maatvoering. Verder zijn binnen de bestemmingen parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk.

De gebouwen kunnen onderling verbonden worden door middel van loopbruggen, hiervoor is een aanduiding in de planregeling opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen op de eerste bouwlaag maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, onder de in de regels genoemde voorwaarden.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij de 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 plan samenhangen.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het ontwerp bestemmingsplan een bepaalde tijd ter inzage gelegd en opgestuurd naar de betrokken instanties. Eenieder is op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen of zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan in te dienen.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat de kosten voor de realisatie van het woonservicegebied voor rekening komen van de initiatiefnemer, in dit geval Oost Flevoland Woondiensten (OFW).

Voor de modernisatie van het verzorgingshuis is door Stichting Coloriet een aanvraag gedaan bij het College Bouw Zorginstellingen voor bepaling van het investeringsniveau en bijbehorende huurgelden welke worden vergoed. Op basis hiervan is er door Oost Flevoland Woondiensten een nieuw huurcontract opgesteld met de Stichting Coloriet.

Voor de inrichting van het openbaar gebied tussen het appartementengebouw en De Regenboog worden er geen aanvullende investeringen gevraagd anders dan reeds afgesproken zaken welke bij de realisatie van het appartementengebouw(en) (Ark-zijde) reeds zijn overeengekomen.

7. 4. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. Omdat het kostenverhaal door middel van overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemer verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Overleg

In het kader van het vooroverleg (het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp van het bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog (1062) voorgelegd aan de betrokken instanties. Van de volgende instanties is een schriftelijke reactie ontvangen:

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Flevoland;
3. Waterschap Zuiderzeeland.

De overlegreacties zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. Alle ontvangen reacties zijn in bijlage 3 bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Ad 1 Vrom-Inspectie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2 Provincie Flevoland

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de gekozen planopzet. Verder geeft de provincie aan dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid. Het bestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Provinciaal beleid

De eerste zinnen kloppen niet. Het betreft het Omgevingsplan Flevoland 2006. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid beschreven voor de periode 2006-2015 met een doorkijk naar 2030. Verder is het in de derde alinea beter om aan te geven dat specifiek voor Dronten gerekend wordt met een toename van het inwonertal tot ruim 55.000 inwoners in 2030. Nu lijkt het alsof gerekend wordt met een toename van het inwoneraantal van Flevoland tot circa 50.000 inwoners in 2030.

Reactie:

Paragraaf 3.2 van de toelichting wordt hierop aangepast.

Watertoets

De passage over de Europese Kaderrichtlijn Water en de Stroomgebiedvisie Flevoland dient geactualiseerd te worden, aangezien sinds januari 2010 de *Waterwet* in werking is getreden en de Stroomgebiedvisie inmiddels achterhaald is door het Omgevingsplan 2006.

Reactie:

Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt hierop aangepast.

Artikel 7: Wonen - Woongebouw

In de toelichting wordt aangegeven dat in het gebied waar de zorgfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie, maatschappelijke functies en functies ten dienste van de hoofdfunctie mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze laatste functies komen echter niet terug in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7, lid 4.

Reactie:

Er worden geen functies ten dienste van het wonen, maar enkel maatschappelijke functies, door middel van een wijzigingsbevoegd mogelijk gemaakt. Paragraaf 5.3 van de toelichting is hierop aangepast.

Ad 3 Waterschap Zuiderzeeland

De reactie van Waterschap Zuiderzeeland vormt het wateradvies voor het bestemmingsplan. Het waterschap geeft hierin een aantal adviezen. Het waterschap heeft geen verdere op- of aanmerkingen op het plan.

Reactie:

Het wateradvies wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van de toelichting.

8. 2. Inspraak

In het kader van de inspraak is het voorontwerp van het Bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog (1062) toegestuurd naar enkele belangen groeperingen en heeft er een openbare informatieavond plaats gevonden. Voorts zijn in een eerder stadium de ruimtelijke uitgangspunten al openbaar behandeld en door de gemeenteraad vast gesteld.

Van de Protestantse Gemeente te Dronten is een inspraakreactie ontvangen. Deze is opgenomen in bijlage 2 en wordt hierna samengevat en voorzien van een reactie. Hiernaast heeft op 22 maart 2010 de Presentatie informatieavond Bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 4 en wordt hierna samengevat en voorzien van een reactie.

Protestantse Gemeente te Dronten

Het bestemmingsplan geeft de Protestantse Gemeente te Dronten in dit stadium geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Presentatie informatieavond Bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog.

Op 22 maart 2010 de Presentatie informatieavond Bestemmingsplan Dronten Ark-Regenboog plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan gepresenteerd en is er de mogelijkheid geboden voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen met betrekking tot het bestemmingsplan.

De volgende zaken kwamen hieruit voort:

Publicatie

Wordt bij de publicatie rekening gehouden met de vakanties?

Reactie:

De gemeente zal rekening houden met vakanties zodat belanghebbers voldoende tijd krijgen om zienswijzen in te dienen.

Parkeren

Volgens omwonenden zijn er onvoldoende parkeerplaatsen en is de situering ervan niet goed. Welke norm is hierbij gebruikt en is er een mogelijkheid om meer parkeerplaatsen aan te leggen?

Reactie:

De gemeente laat een geactualiseerd parkeer- en verkeersonderzoek opstellen. Het onderzoek uit 2004 wordt dus geactualiseerd, mede aan de hand van de huidige woningaantallen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen de nieuwe inzichten in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Veiligheid tijdens de bouw

Hoe wordt de veiligheid in de buurt tijdens de bouw gegarandeerd?

Reactie:

Voordat de bouw van de 3^e fase van start gaat, zal een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G) opgesteld worden, waarin duidelijk omschreven wordt hoe de veiligheid van omwonenden en het doorgaande verkeer wordt gewaarborgd.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog (1062) is vanaf 8 juli 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is voor een ieder de mogelijk geboden zijn of haar zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan in te dienen. Er zijn 16 zienswijzen binnengekomen, welke mede hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. De reactienota zienswijzen is opgenomen bij de raadstukken in bijlage 5. Verder zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Vooruitlopend op het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd aan de Lijzijde ter hoogte van het woongebouw de Woonark. Deze was ten tijden van het ontwerp bestemmingsplan nog niet voorzien. Deze is alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Inhoudelijk betekent dit dat de bestemming van het meest noordelijke deel van de groenstrook is gewijzigd naar "Wonen - Wooncentrum".
- In paragraaf 5.3 van deze toelichting is een geactualiseerde en op de aangepaste situatie afgestemde parkeeronderbouw opgenomen;
- Langs de Lijzijde is een groenstrook opgenomen met een groenbestemming waarin geen bebouwing of verharding is toegestaan. Dat is zo gebleven. Echter is er wel een uitrit nodig om de parkeerplaatsen tussen de appartementen te kunnen ontsluiten op de Lijzijde. In de bestemmingomschrijving van de bestemming "Groen" (Artikel 3, lid 1) zijn in- en uitritten opgenomen;
- Het bestemmingsplan is aangepast aan de *Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)* welke sinds 1 oktober 2010 van kracht is geworden. Dit heeft gevolgen voor enkele verwijzingen naar wetsartikelen en voor de terminologie. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Dronten het bestemmingsplan Dronten - Woonservicegebied Ark-Regenboog (1062) gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit en de bijbehorende raadstukken zijn opgenomen in bijlage 5.

===