

**GEMEENTE DRONTEN**

**PROJECTBESLUIT DRONTEN -  
JONGERENCENTRUM NIRWANA/USRA  
(0301PB01)**



**Projectbesluit Dronten - Jongerencentrum  
Nirwana/USRA (0301PB01)**

**Code 101102 / 28-02-12**



**GEMEENTE DRONTEN 101102 / 28-02-12**  
**PROJECTBESLUIT DRONTEN - JONGERENCENTRUM**  
**NIRWANA/USRA (0301PB01)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
<b>2. PROJECTBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3. 1. Algemeen	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem- en grondwaterkwaliteit	14
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>17</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>18</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Grondexploitatie	18
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	18
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>19</b>
7. 1. Inspraak	19
7. 2. Overleg	19

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Brief gemeente aan bestuur korfbalvereniging
Bijlage 2	Leden Nirwana gesorteerd op postcode
Bijlage 3	Verklaring Politie Flevoland
Bijlage 4	Wateradvies
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Zienswijzenverslag







## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Bij besluit van 7 december 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten het projectbesluit, waarmee de verplaatsing van JeugdKultureelCentrum Nirwana en studentenvereniging USRA naar een locatie aan de Educalaan nabij de sportvelden van Dronten mogelijk wordt gemaakt, vastgesteld. De beide jongerenverenigingen zijn op zoek naar een nieuwe huisvestingslocatie omdat de huidige locaties om verschillende redenen niet langer houdbaar zijn. Er is gekozen voor een gezamenlijke huisvesting in een nieuw te bouwen jongerencentrum.

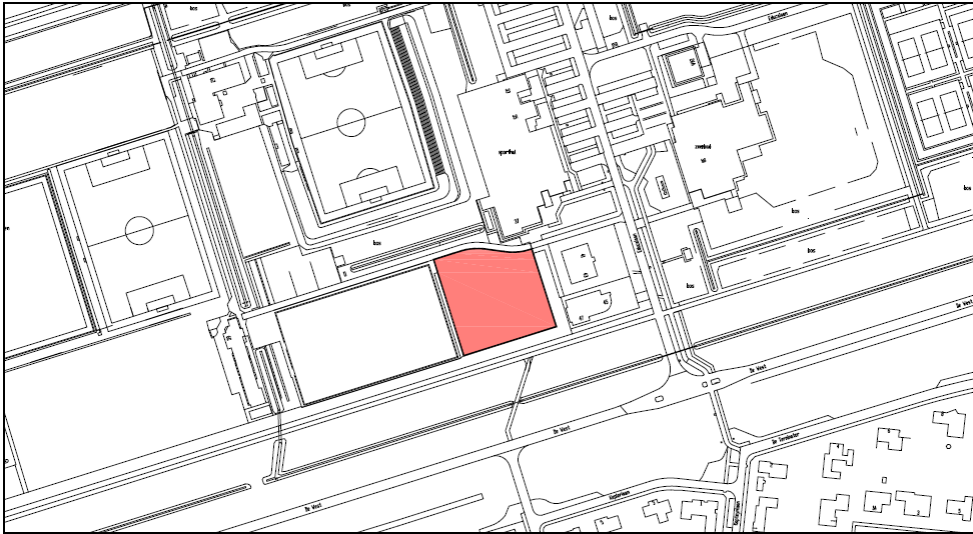
Tegen dit besluit is echter beroep ingesteld door omwonenden en door de naastgelegen korfbalvereniging. Dit beroep is (deels) gegrond verklaard, waarna het is vernietigd door de Rechtbank Zwolle Lelystad, sector bestuursrecht. Het belangrijkste argument hiervoor is dat de effecten van het project op de leefomgeving van omwonenden onvoldoende is onderzocht. Het gaat hierbij om de aantallen bezoekers, de openingstijden en verkeerssituatie in de beoogde situatie. Het beroep van de korfbalvereniging richt zich het gebruik van de onderhavige gronden als trainingsveld en een te verwachten onwenselijke verkeerssituatie in de Educalaan. Dit beroep is gegrond verklaard omdat onvoldoende onderzoek is gedaan naar privaatrechtelijke belemmeringen en de verkeerssituatie.

Op basis van de argumenten in de uitspraak is besloten om niet in hoger beroep te gaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft tot gevolg dat er nog op de oorspronkelijke aanvraag moet worden beslist.

De gemeente Dronten wil alsnog een projectbesluit nemen waarmee het bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat er in de ruimtelijke onderbouwing bij het besluit nader wordt ingegaan op de invloed van de ontwikkeling op de omgeving en op de privaatrechtelijke situatie met betrekking tot de korfbalvereniging.

### **1. 2. Ligging projectgebied**

Het onderhavige perceel ligt aan de westzijde van Dronten, aan de Educalaan, ten zuidoosten van de voetbalvelden en ten westen van de aansluiting van de Educalaan op De West. Figuur 1 geeft de ligging van het projectgebied weer.



*Figuur 1. De ligging van het projectgebied*

### **1. 3. Planologische regeling**

Het onderhavige perceel wordt momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Zuidwest Woonkern Dronten (0301)” dat is vastgesteld op 1 december 1971 en is goedgekeurd op 2 december 1971. Hierin heeft de locatie de bestemming “Sportterrein”. Het ingediende bouwplan voor het jongeren centrum is qua formaat en functie strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Dronten heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project. Dit kan door middel van een projectbesluit, waarin het bouwplan, gekoppeld aan een maatschappelijke functie, juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Momenteel is er voor het gebied langs de Lage Vaart, waaronder ook het onderhavige perceel, een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het beschreven project wordt hier tevens in meegenomen. Dit projectbesluit loopt hierop vooruit.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op een perceel aan de zuidkant van het sportpark van Dronten. Dit sportpark ligt tussen de Lage Vaart (vaarwater dat vanaf het Ketelmeer via Dronten, naar Lelystad loopt) en de hoofdweg De West. Rondom het perceel liggen diverse sport- en sportgerelateerde functies. Direct ten noorden liggen de voetbalvelden en het racket, bowling- & partycentrum "Flevoparc". Ten oosten van het projectgebied staat het pand waarin studentenvereniging USRA momenteel gevestigd is en een sportcentrum, waarin ook een fysiotherapiepraktijk is gevestigd. Ten westen liggen sportvelden van de korfbalvereniging.

Het onderhavige perceel is momenteel onbebouwd. Het betreft een grasveld dat met uitzondering van de westzijde is omringt door een boomsingel. Figuur 2 geeft de huidige situatie binnen het projectgebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied en directe omgeving

#### **Huidige gebruik projectgebied**

Zoals reeds in de inleiding is aangehaald, bestaat er discussie over het huidige gebruik en de rechten hiervoor op de projectlocatie. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek ingesteld naar eventuele overeenkomsten tussen de gemeente en de korfbalvereniging. De uitkomsten hiervan zijn verwoord in een brief van de gemeente aan het bestuur van de korfbalvereniging. Deze brief is opgenomen in bijlage 1. De verklaring van Optisport waarnaar wordt verwezen is hierbij gevoegd. De conclusie hieruit is dat het een stuk gemeentelijke grond is waarvoor geen overeenkomsten bestaan die het gebruik door de korfbalvereniging rechtvaardigen. Ook blijkt uit de verklaring van Optisport (bijlage 1) dat de korfbalvereniging voldoende ruimte op de bestaande velden heeft.

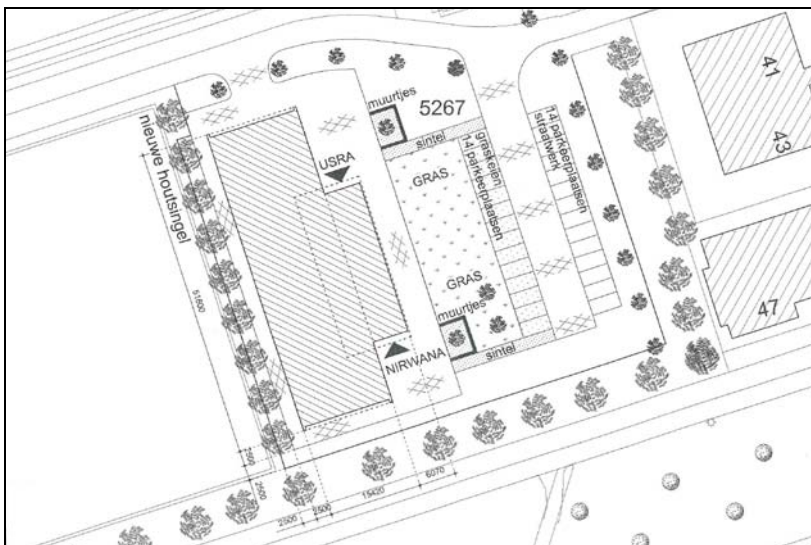
Mocht desondanks blijken dat er toch een overeenkomst tussen de korfbalvereniging en de gemeente Dronten bestaat omtrent het gebruik van de onderhavige gronden, dan is deze per februari 2012 beëindigd (3 maanden na dagtekening brief).

Geconcludeerd wordt dat er in elk geval vanaf februari 2012, geen privaatrechtelijke belemmeringen (meer) zijn en daarom ook geen reden is om geen medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het projectgebied.

## 2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het initiatief stelt de bouw van een jongerencentrum op de locatie voor. Het wordt een gezamenlijke huisvesting voor de Studentenvereniging USRA en JeugdKultureelCentrum Nirwana. De noodzaak voor een nieuwe huisvesting voor de beide verenigingen is ontstaan uit het feit USRA door de jaren heen is uitgegroeid tot een 'volwassen' studentenvereniging en graag buiten de campus een eigen accommodatie wil realiseren en de huidige huisvesting van Nirwana aan de Kamp, ten noorden van het centrum van Dronten, plaats moet maken voor de Hanzelijn en de ontwikkeling van het Hanzekwartier.

Het ontwerp van het jongerencentrum gaat uit van een samengestelde bouwvorm met een hoogte van overwegend 5,5 meter en aan de voorzijde 7,5 meter. Het gebouw heeft een oppervlakte van 15 bij 50 meter, met aan de voorzijde een deel dat zes meter naar voren komt. Hier bevinden zich de afzonderlijke entrees voor de beide verenigingen. Hierboven bevinden zich enkele vergader- c.q. dienstruimtes. In het vijf meter hoge deel erachter bevinden zich de zalen voor de beide verenigingen. Het gebouw is haaks op de Educalaan gesitueerd en is georiënteerd op het parkeerterrein dat oostelijk van het gebouw wordt aangelegd. Het parkeerterrein en het gebouw krijgen elk een afzonderlijke ontsluiting op de Educalaan. Figuur 3 geeft de toekomstige inrichting van het perceel weer.



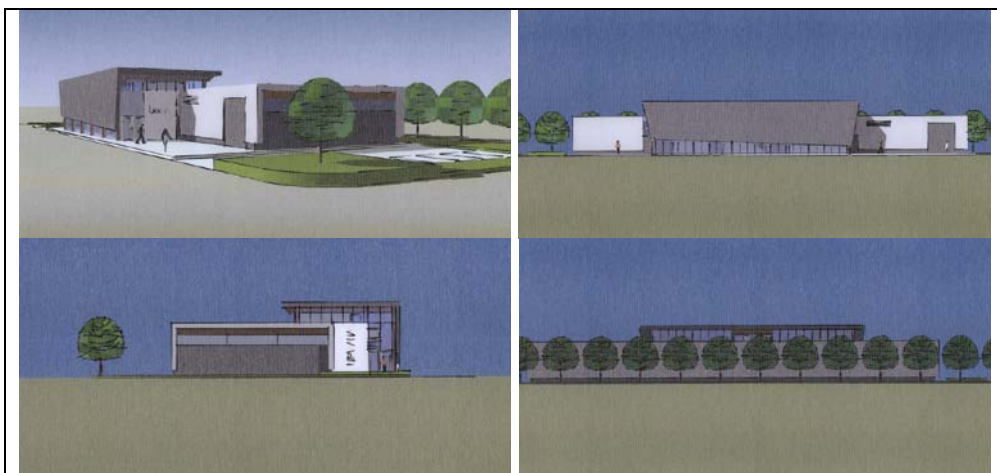
Figuur 3. Toekomstige inrichting

## 2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid

### **Stedenbouwkundige inpasbaarheid**

De bebouwing op het sportpark varieert van kleinschalige sportkantines met bouwhoogtes van drie tot vijf meter, tot grootschalige sportcentra tot tien meter hoog. De panden ten oosten van het projectgebied zijn zes en zeven meter hoog, het sportcentrum aan de overzijde heeft aan de weg een hoogte van zes meter. De voorgestelde nieuwbouw sluit hierbij aan. De genoemde samengestelde vorm voegt zich qua bouwmassa goed in de omgeving. Gezien de diversiteit van de bebouwing in de omgeving zal het gebouw niet in de omgeving misstaan.

Het gebouw wordt ingepast in de bestaande groenstructuur in de omgeving en zal vanaf De West vrijwel niet zichtbaar zijn. De effecten van de nieuwbouw op de omgeving zal dan ook minimaal zijn. Figuur 4 geeft enkele impressies van het toekomstige jongeren centrum weer.



*Figuur 4. Impressies toekomstig jongeren centrum*

### **Verkeersafwikkeling**

Vanwege de centrale ligging van het sportpark in Dronten en de ligging aan de hoofdweg De West is de locatie zowel per auto als per fiets goed bereikbaar. De ontsluiting vindt plaats via dezelfde weg waar USRA nu al aangelegd is in het huidige onderkomen. Het projectgebied bevindt zich op korte afstand van de ontsluiting van het sportpark op de hoofdweg De West.

De toevoeging van het aantal verkeersbewegingen in het gebied zal uitsluitend toe te kennen zijn aan het toevoegen van Nirwana. Gezien de aard van het jongeren centrum is het een reële aanname dat een groot deel van deze leden te voet of met de fiets komt. Uit de praktijk is gebleken dat USRA op een drukke avond met 200 leden maximaal 10 auto's op het parkeerterrein staan. Bij Nirwana geldt hetzelfde beeld. De extra druk van autoverkeer is gezien de aard van het omliggende gebied verwaarloosbaar.

De ontsluiting van het projectgebied vindt over enkele tientallen meters plaats op een ontsluitingsweg die wordt gedeeld met de korfbalvereniging. Gezien de beperkte verkeersdruk van het jongerencentrum, levert de ontsluiting geen belemmering op voor een verkeersveilige toegang tot de korfbalvereniging.

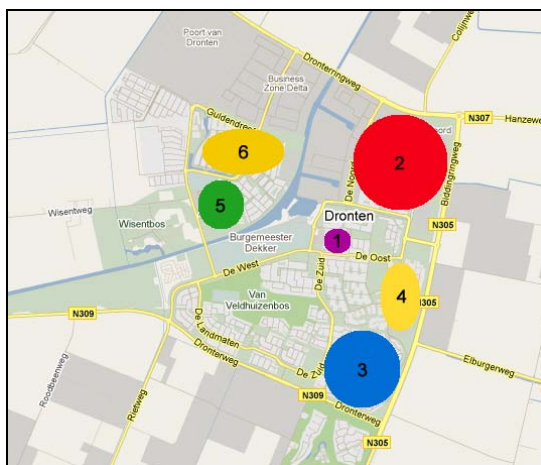
### **Potentiële overlast**

Naar aanleiding van bezwaren van bewoners van de Planetenwijk, de wijk ten zuiden van De West, is een onderzoek gedaan naar de aantallen leden en de te verwachten routes die deze zullen nemen. De resultaten hiervan zijn hierna verwoord.

### **USRA**

Het verenigingsgebouw van USRA is momenteel gevestigd op het naastgelegen perceel. USRA is op doordeweekse dagen geopend van 21:30 uur tot 02:00 uur. De vereniging organiseert in de zomervakanties geen activiteiten. USRA heeft gemiddeld ongeveer 630 leden, waarvan er 358 in Dronten wonen. De leden die niet in Dronten wonen, wonen veelal thuis bij hun ouders of lopen stage. Zij verblijven niet in Dronten en komen zelden op de vereniging. USRA heeft normaal gesproken twee actieve avonden. De dinsdag en de donderdag. Op een drukke dinsdag zijn er 100 aanwezigen en op een drukke donderdag maximaal 200. Verweg de meeste weken worden deze aantallen niet gehaald. De overige dagen (zondag, maandag en woensdag) is USRA wel open, maar is het heel rustig.

De leden van USRA zijn per wijk ingedeeld. Met behulp van Google Maps is voor deze leden de meest logische fiets- en wandelroute van de Educalaan naar bepaald. De uitkomst hiervan is weergegeven in figuur 5. Het aantal leden dat door de Planetenwijk hun weg naar huis vervolgen is 40. Dit is 11,2% van het totaal aantal leden. Dit betekent dat er op een drukke avond maximaal 20 leden via de Planetenwijk naar huis gaan.



	Wijk	Aantal USRA leden
1	Centrum	72
2	Dronten Noord	74
3	Dronten Zuid	40
4	Dronten Oost	13
5	Campus	150
6	Muntendreef	9
<b>Totaal</b>		<b>358</b>

Figuur 5. Herkomst leden USRA wonende in Dronten

### *Nirwana*

Nirwana is op donderdagavond van 20:00 tot 00:00 uur geopend en op vrijdag- en zaterdagavond van 20:00 tot 03:00. Deze vereniging telt 242 leden, waarvan circa 180 in Dronten wonen. Op de normale avonden dat Nirwana de deuren open heeft zijn hier circa 50 personen aanwezig. Bij bijzondere avonden (circa 12 keer per jaar) zijn er circa 150 personen. Eens per jaar wordt een evenement georganiseerd waarbij maximaal 200 personen aanwezig zijn.

In bijlage 2 is een overzicht van de adressen van deze leden gesorteerd op postcode en het deelgebied van Dronten waarin deze liggen. Hieruit blijkt dat 40 leden in het zuidelijk deel van Dronten wonen. Dit is 17% van het totaal aantal leden. Op dezelfde manier als voor USRA is het aantal leden dat mogelijk door de Planetenwijk fietst of wandelt bepaald. Hieruit blijkt dat op vrijdags en in de weekeinden 8 of 9 personen door de Planetenwijk naar huis gaat. Op bijzondere avonden zou dit om 26 personen gaan.

Opgemerkt wordt dat de genoemde aantallen personen die door de Planetenwijk gaan gebaseerd zijn op een absoluut worst-case scenario, waarbij alle leden die in het zuidelijk deel van Dronten wonen door deze wijk wandelen of fietsen. In de praktijk zal het om een veel beperkter aantal gaan.

### *Onderzoek Politie Flevoland*

Door Politie Flevoland is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke overlast in de Educalaan als gevolg van de horeca ter plaatse. De verklaring die hier bij hoort is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat de overlast als gevolg van de horecagelegenheden beperkt is. Het overgrote deel van de meldingen vond overdag plaats en kunnen niet in verband worden gebracht met de horecagelegenheden aan de Educalaan. Dit project stelt in feite het toevoegen van vereniging Nirwana aan de Educalaan voor.

Vanuit het onderzoek van de politie bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat het jongeren centrum overlast zal veroorzaken. Bovendien wordt opgemerkt dat overlast wordt aangepakt door de politie op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Dit aspect kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

### **Parkeren**

Het uitgangspunt met betrekking tot parkeren is dat dit op eigen terrein plaatsvindt. Volgens de CROW-normen wordt voor culturele centra uitgegaan van twee tot vier parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup>, dit betekent dat er 18 tot 36 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op het terrein zijn 28 parkeerplaatsen beoogd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Aangezien het gaat om een jongeren centrum waarbij het aandeel bezoekers dat met de auto komt kleiner zal zijn dan een gemiddelde situatie, zal deze parkeergelegenheid ruim voldoende zijn. In uitzonderlijke situaties kan gebruik worden gemaakt van het parkeerterrein bij Flevoparq.

***Functionele inpasbaarheid***

Het project omvat de bouw van een jongeren centrum met een maatschappelijke functie en bijbehorende horecafunctie. Deze functie sluit functioneel goed aan bij de aanwezige sportkantines en het sport- en partycentrum aan de Educalaan en ligt bovendien direct naast een huidige vestiging van een jongeren centrum. De locatie ligt op enige afstand van woongebieden. Het jongeren centrum is derhalve goed in te passen bij de functies in de omgeving.

De korfbalvereniging is één van de aanwezige functies. De huidige vestiging van USRA ligt op het naastgelegen perceel van het toekomstige jongeren centrum. De gemeente heeft tot op heden geen klachten ontvangen aangaande overlast of dat de korfbalvereniging en USRA onverenigbare functies zouden zijn. Los van het feit dat deze twee maatschappelijke functies planologisch naast elkaar mogelijk zijn, zal in de praktijk de activiteiten van de (jeugd van) de korfbalvereniging en USRA en NIRWANA voornamelijk op verschillende tijdstippen plaats vinden. Dus ook in de praktijk lijken deze twee verenigingen goed naast elkaar te moeten kunnen bestaan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van het project.



### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Algemeen**

Gezien de aard en omvang van het onderhavige project, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is het rijksbeleid niet relevant en daarom niet in dit hoofdstuk opgenomen.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### ***Omgevingsplan Flevoland***

In het *Omgevingsplan Flevoland* (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het belangrijkste doel van de provincie is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. De verstedelijking moet ingepast worden in een hoogwaardige landelijke omgeving en moet passen bij de gerealiseerde en geplande infrastructuur.

De kern Dronten heeft een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. De aanleg van de Hanzelijn en N23 en de ontwikkelingen in de zuidelijke IJsseldelta bij Kampen leiden tot versterking van de positie van de kern in relatie tot de netwerkstad Zwolle-Kampen binnen het bredere verband van de West-Oost as. Dit biedt goede mogelijkheden voor een voortgaande groei van de kern Dronten.

Dronten is in het omgevingsplan aangeduid als “stedelijk gebied”. De provincie wil voor het stedelijk gebied de sociale samenhang bevorderen door professionele voorzieningen voor alle bevolkingsgroepen te laten functioneren. Een van de doelgroepen is de jeugd. Vanwege haar regionale functie zal Dronten een grote rol kunnen spelen in het accommoderen van faciliteiten voor jongeren. In dat kader is het belangrijk om een goede nieuwe plek te vinden voor jongerenverenigingen. De beoogde ontwikkeling aan de Educalaan past daarom binnen de provinciale beleidsuitgangspunten.

#### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

##### ***Structuurvisie Dronten 2020***

De *Structuurvisie Dronten 2020* (vastgesteld juni 1997) geeft een weloverwogen koersbepaling voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten weer. Eén van de belangrijkste ontwikkelingen tot 2020 is het doortrekken van de (Hanze)spoorlijn van Lelystad naar Zwolle. Rond het te bouwen station in Dronten wordt een stationslocatie ontwikkeld. De huidige locatie van Jongerensoos Nirwana valt binnen het projectgebied voor het Hanzetracé. In overleg met de gemeente is daarom een nieuwe locatie voor hen gezocht. Meerdere opties zijn afgewogen maar uiteindelijk bleek de locatie aan de Educalaan het meest geschikt.

Het pand zal langs een groenstrook worden geplaatst. De structuurvisie geeft aan dat in de kern Dronten het bestaande areaal groen- en recreatiegebied gehandhaafd moet blijven. De plaatsing van het jongerencentrum is zodanig dat de bestaande groenstructuren zullen worden behouden. Het onderhavige project is derhalve niet in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie.

***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 projectgebied maakt onderdeel uit van "Gebied 4 Dronten eerste schil" van de welstandsnota. Ten aanzien van de sportterreinen zijn in de Welstandsnota geen specifieke criteria opgenomen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met het beoogde bouwplan een goede omgevings-situatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het bouwplan een omschrijving van ieder omgevingsaspect. Per aspect wordt aangegeven of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

### 4. 1. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

#### **Gebiedsbescherming**

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgeving van Dronten komen geen gebieden voor die onderdeel uitmaken van de EHS of zijn beschermd door de *Natuurbeschermingswet*. Nader onderzoek naar de effecten van de voorgestelde ontwikkelingen op waardevolle gebieden is niet noodzakelijk.

#### **Soortenbescherming**

Ten aanzien van de soortenbescherming wordt opgemerkt dat het projectgebied een reststuk van een sportveld is. Dit veld is intensief in onderhoud, waarbij het 26 tot 30 keer per jaar gemaaid wordt. De gronden direct ten westen van het projectgebied zijn onlangs ontwikkeld tot sportvelden. Het is dan ook niet aannemelijk dat het projectgebied en het omliggende gebied een waardevol habitat vormt voor beschermde flora- en fauna. Mogelijk moeten als gevolg van de ontwikkeling enkele aangeplante bomen worden gekapt. Indien hierin vogels broeden, dient buiten het broedseizoen met de werkzaamheden te worden begonnen. Hiermee kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat het project geen strijdigheden met de *Flora- en Faunawet* oplevert.

### 4. 2. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Om archeologische waarden te beschermen heeft de gemeente Dronten Archeologiebeleid ontwikkeld. In de beleidsnota "Archeologiebeleid gemeente Dronten" heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op een archeologische waarden- en verwachtingenkaart gevisualiseerd. Deze kaart is doorvertaald in een archeologische beleidskaart. Het archeologiebeleid dient bij het opstellen van bestemmingsplannen te worden betrokken.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat de archeologische verwachting van het gebied ten zuiden van de Lage Vaart, waaronder het projectgebied, laag is. Dit gebied is daarom ingedeeld in een "archeologievrij gebied". De gemeente acht het hier niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor het project.

#### **4. 3. Water**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Dit project vindt plaats in het beheersgebied van het waterschap Zuiderzeeland. De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Omdat de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt en er parkeerplaatsen worden aangelegd dient de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen. Het projectbesluit is daarom tijdens het vooroverleg conform artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen in bijlage 4 en hieronder verwerkt.

Aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel. Het waterschap hanteert de norm dat per 100 m<sup>2</sup> extra verharding een compensatie van 7,25 m<sup>3</sup> gerealiseerd moet worden. Het ontwerp gaat uit van een totale verharding van circa 2.200 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een compensatie van 160 m<sup>3</sup>. Verzocht wordt het regenwater af te voeren naar open water. Het regenwater zal dan ook afgevoerd worden naar de sloot ten noorden van het plangebied. Deze sloot zal, iets verderop, zodanig verbreed worden dat voldaan wordt aan de compensatieplicht van 160 m<sup>3</sup>. Het afvalwater zal afgevoerd (moeten) worden naar het gemengde riolelingstelsel ter plaatse.

Voor het verbreden van de sloot (het graven van open water) dient een ontheffing van de keur van de waterwet te worden aangevraagd bij het Waterschap.

#### 4. 4. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

De afstanden zijn in beginsel gebaseerd op de typering van het omliggende gebied van het project als "rustige woonwijk". Afhankelijk van de feitelijke invulling van de omgeving kunnen in redelijkheid grotere of kleinere richtafstanden in acht worden genomen. Het omgevingstype "gemengd gebied" rechtvaardigt het in acht nemen van een kleinere afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige objecten dan in een "rustige woonwijk". Dit betekent dat er in redelijkheid een kleinere afstand uit de VNG-brochure in acht kan worden genomen dan de richtafstand die geldt voor een omgeving die zich laat typeren als "rustige woonwijk".

De locatie van het project is gelegen op het sportcomplex en wordt grotendeels omgeven door sportvelden en sportgerelateerde functies zoals clubhuizen waarin ondergeschikte horeca is toegestaan. Voorts wordt de locatie ontsloten op een van de hoofdtoegangswegen van Dronten De West. Aan de andere zijde van die hoofdtoegangsweg is een woonwijk (Planetenwijk) gesitueerd. De dichtst bij de locatie gelegen woning aan de Keplerlaan ligt op een afstand van ongeveer 130 meter. Ingevolge de VNG-brochure kan de omgeving van het project worden getypeerd als: "gemengd gebied".

Het jongerencentrum vervult hoofdzakelijk een maatschappelijke functie. Evenwel zijn daarbij ondergeschikte en aan de maatschappelijke functie faciliterende horeca-activiteiten toegestaan. Hoewel voor een jongerencentrum geen richtafstanden in de brochure zijn opgenomen, kan voor de beoordeling of dit centrum een passende functie is in de omgeving aansluiting worden gezocht bij de voor (1) buurt- en clubhuizen, (2) cafés en bars, (3) discotheken en muziekcafé's en (4) kantines in de brochure opgenomen richtafstanden. De voor deze inrichtingen in een "rustige woonwijk" in acht te nemen richtafstand is vanwege het aspect geluid ten hoogste 30 meter. Deze richtafstand kan voor een te kwalificeren omgeving als "gemengd gebied" ingevolge de brochure met één afstandsstap worden verlaagd zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De richtafstand is in dat type gebied: 10 meter. Nu de dichtst bij het project gesitueerde woningen op een minimale afstand van 130 meter is gelegen, is ter plaatse van de woonwijk sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve in acht te nemen afstand van 10

meter tussen het jongeren centrum en de woningen in de Planetenwijk. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt onder deze omstandigheid aangenomen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### ***Toetsing activiteitenbesluit***

In het *Activiteitenbesluit* zijn normen gesteld voor geluidsniveaus bij woningen als gevolg van bepaalde inrichtingen. In de omgeving van het projectgebied zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig, verder ligt op enige afstand vanaf het perceel een woonwijk. Het uitgangspunt is dat in de directe omgeving van het projectgebied voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het *Activiteitenbesluit*. Om dit aan te tonen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Aan de hand van de rekenresultaten uit het onderzoek is gebleken dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan als er enkele geluidsisolerende maatregelen worden getroffen en/of er een beperking wordt gesteld aan het geluidsniveau van de muziek in de grote zaal. De maatregelen zullen worden meegenomen in de uitvoering van het project. Hiermee wordt voldaan aan de normen voor geluidsniveaus uit het *Activiteitenbesluit*.

#### **4. 5. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Ten aanzien van het aspect bodem is het uitgangspunt dat de bodem zódanig schoon moet zijn dat voor de toekomst er geen risico's bestaan voor de volksgezondheid. Daar waar dat niet het geval is, zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd. Het perceel heeft momenteel een sportfunctie. Er zijn geen aanwijzingen dat het op het perceel verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er is dan ook geen sprake van een verdachte locatie.

In het kader van de bouwvergunningverlening is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem noodzakelijk. Het is niet te verwachten dat hieruit belemmeringen voor het project ontstaan. Een bodemonderzoek in het kader van het voorliggende projectbesluit is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4. 6. Geluid**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het project stelt een jongeren centrum voor. Deze functie is niet-geluidsgevoelig. Er hoeft dan ook niet te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 4. 7. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. 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. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied.

De *Wet milieubeheer* 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 milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

Het jongerencentrum heeft, gezien de doelgroep, geen sterkte verkeers aantrekkende werking. Het is niet te verwachten dat het project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft. Het project valt binnen de algemene maatregel van bestuur “Niet In Betekenende Mate bijdragen” (NIBM-regeling). Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### 4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Flevoland bekeken. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn wel diverse kwetsbare objecten aanwezig. Dit is geen belemmering voor het project aangezien ook geen risicovolle functies worden voorgesteld. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen. De kabels en leidingen binnen het projectgebied hoeven niet voorzien te worden van een planologische regeling.



## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

Dit projectbesluit maakt de beschreven nieuwbouw van het jongerencentrum met een maatschappelijke functie en ondergeschikte horeca mogelijk. De voorliggende toelichting geeft een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de bij deze toelichting behorende projectkaart. Tevens is de bouwaanvraag, inclusief bouwtekeningen en situatietekening, aan dit projectbesluit gekoppeld, zodat dit projectbesluit datgene mogelijk maakt waarin de bouwaanvraag voorziet.

Op de projectkaart is het projectgebied aangegeven. Binnen het projectgebied zal het bouwplan worden gerealiseerd. Voor dit gedeelte geldt dat de vigerende regeling (bestemmingsplan Zuidwest Woonkern Dronten (0301)) herzien wordt. Voor de overige gronden blijft dit plan van kracht.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het ontwerpprojectbesluit overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) ter visie gelegd en is aan een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Tevens is het projectbesluit in het kader van het vooroverleg verzonden aan de betrokken vooroverlegpartners. De vooroverlegreacties zijn in deze onderbouwing voorzien van een gemeentelijke reactie en waar nodig verwerkt in het projectbesluit. De ingekomen zienswijzen zijn van een gemeentelijke beantwoording voorzien in het zienswijzenverslag, dat is opgenomen in bijlage 6. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Door de mogelijkheid van een ieder om zienswijzen in te dienen en het voeren van vooroverleg met betrokken instanties, wordt het projectbesluit uitvoerbaar geacht.

### **6. 2. Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Aangezien de gemeente eigenaar van de grond is, is het stellen van eisen niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een overeenkomst is voor dit plan niet nodig. De gemeente heeft voor de uitvoering van het plan middelen gereserveerd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Om deze reden wordt van het opstellen van een exploitatieplan afgeweken.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Dit project is tot stand gekomen in een samenwerkingsverband tussen de genoemde verenigingen en de gemeente Dronten. Omdat er een gemeentelijk belang speelt bij de verplaatsing van de functies naar de voorgestelde locatie, worden de procedurekosten door de gemeente gedragen. Het project is verder afhankelijk van een subsidieregeling. De economische haalbaarheid van het project is in een eerder stadium onderzocht. Het project is economisch uitvoerbaar bevonden.

## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp projectbesluit Dronten - Jongeren centrum USRA/ Nirwana (0301PB01) heeft het traject van vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro doorlopen. In deze reactienota wordt ingegaan op alle reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp projectbesluit zal waar nodig worden aangepast en aangevuld.

### 7. 1. Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat onder andere geen inspraak wordt verleend, indien de uitvoering van een beleidsvoornemen dermate spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht. Dit project is spoedeisend in verband met een toe te kennen subsidie. Bovendien kan in het vervolg van de procedure nog door een ieder een zienswijze worden ingediend. Hiernaast zijn met belanghebbenden in de directe omgeving (de korfbalvereniging, sportcentrum De Bever, Dynamic Sports en Flevoparq) gesprekken over het project gevoerd.

### 7. 2. Overleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008, is het voorontwerp projectbesluit Dronten - Jongeren centrum USRA/ Nirwana toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling RWN;
2. Waterschap Zuiderzeeland;

Van deze instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

#### **Ad 1. Provincie Flevoland, afdeling RWN**

De provincie heeft per mail aangegeven dat zij vanuit het provinciaal belang geen bezwaren of opmerkingen met betrekking tot het projectbesluit hebben.

*Reactie: De beantwoording voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Ad 2. Waterschap Zuiderzeeland**

Het waterschap heeft in het kader van het overleg een wateradvies uitgebracht. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1. Hierin geeft het waterschap aan dat er sprake is van een totale verharding van 2.200 m<sup>2</sup> en 28 parkeerplaatsen. Per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient 7,25 m<sup>3</sup> compenserende waterberging te worden aangebracht. Voor dit plan betekent dit een compensatie van 160 m<sup>3</sup>. Verzocht wordt het regenwater van het dak en de parkeerplaatsen af te voeren naar open water. Voor het gebied langs de Lage Vaart, waar het plangebied deel van uitmaakt, is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Verzocht wordt om in de waterparagraaf van dat bestemmingsplan aan te geven waar de watercompensatie voor dit project plaatsvindt.

*Reactie: Conform de wens van het waterschap zal het regenwater afgevoerd worden naar open water, zijnde de sloot ten noorden van het plangebied. Ten behoeve van de compenserende waterberging van 160 m<sup>3</sup> zal deze sloot even verderop verbreed worden om zo te voldoen aan deze bergingseis. Deze maatregel zal worden beschreven in de waterparagraaf van het projectbesluit en worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Lage Vaart en omgeving. Op deze wijze wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.*

===