

---

**GEMEENTE DRONTEN**

**BESTEMMINGSPLAN**

**BIDDINGHUIZEN - SPIJKWEG 36-38 (8066)**

Versie 24 september 2015





**BESTEMMINGSPLAN  
BIDDINGHUIZEN - SPIJKWEG 36-38 (8066)**

**CODE 149969 / 24-09-15**



**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 plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
<b>4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING</b>	<b>15</b>
4. 1. Wegverkeerslawaaï	15
4. 2. Milieuzonering	15
4. 3. Bodem	18
4. 4. Water	19
4. 5. Externe veiligheid	20
4. 6. Luchtkwaliteit	21
4. 7. Ecologie	21
4. 8. Cultuurhistorie	22
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	23
4. 10. Vormvrije mer-beoordeling	23
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>24</b>
5. 1. Algemeen	24
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>26</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	26
<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Onderzoek effecten op de EHS</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Toetsresultaat watertoets</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Onderzoeken externe veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Reactienota met vooroverleg-, inspraak-, en adviesreacties</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Vaststellingsbesluit</b>



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In de randmeerzone van de gemeente Dronten is aan de Spijkweg 38 te Biddinghuizen het voormalige Colombinehuis gelegen. Dit was een vakantieverblijf voor gezinnen met kinderen met een ziekte of een beperking. Helaas is het Colombinehuis onlangs failliet gegaan, waardoor ook de activiteiten op het perceel zijn gestopt. Om deze reden is zo snel mogelijk een herontwikkeling gewenst. De initiatiefnemers willen het Colombinehuis herontwikkelen tot een woon-zorglocatie. Hiervoor is recent een omgevingsvergunning verleend. In samenhang met deze ontwikkeling willen de initiatiefnemers het naastgelegen perceel Spijkweg 36/36A, dat momenteel in gebruik is als locatie voor Staatsbosbeheer, herontwikkelen voor verblijfsrecreatie met mogelijkheden voor zorg met dagbesteding. De omliggende bospercelen moeten ten behoeve van deze activiteiten gebruikt kunnen worden.

De ontwikkelingen kunnen niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Dronten staat in principe positief tegenover de beoogde ontwikkelingen. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan voorziet hierin. Hierin wordt ook de bestaande dierenweide ten westen van het voormalige Colombinehuis planologisch geregeld.

### 1. 2. Ligging plangebied

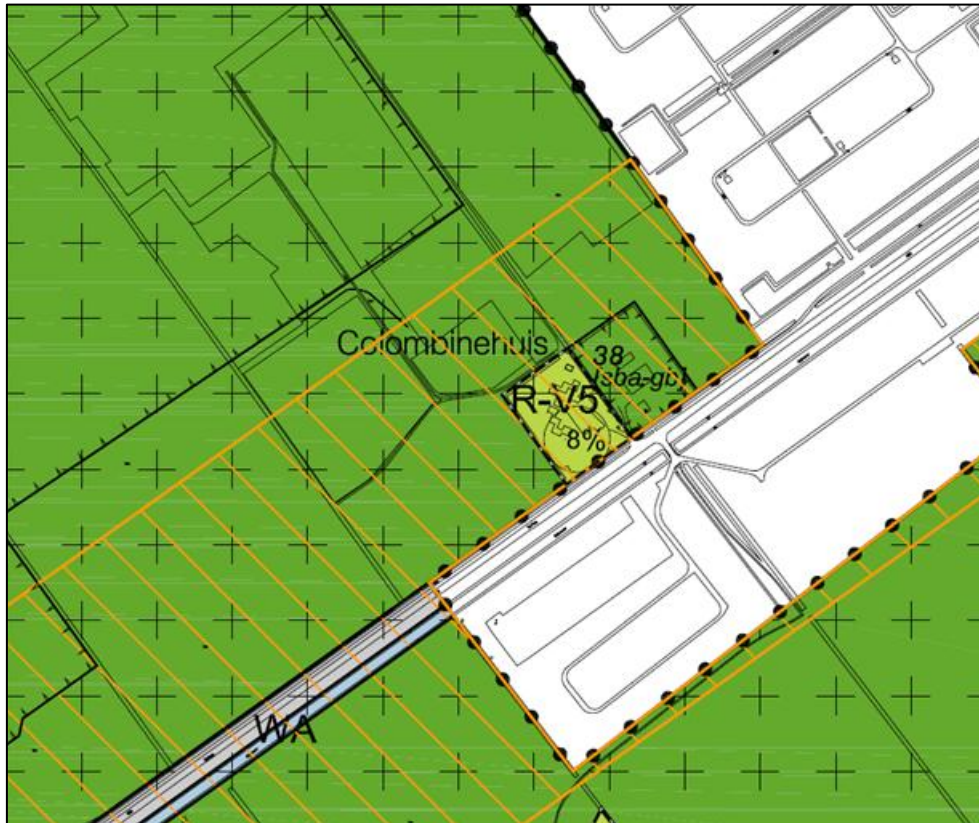
Het plangebied ligt op ongeveer 4,5 kilometer ten zuidoosten van Biddinghuizen, nabij Walibi World en een evenemententerrein. In figuur 1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing maps)

### 1. 3. Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Randmeerzone Dronten (8060)*, dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

De Spijkweg 38 (het voormalige Colombinehuis) is hierin bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 5' met mogelijkheden voor recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Op het perceel zijn 20 recreatiewoningen en een bedrijfswoning toegestaan. Ten opzichte van de huidige situatie kunnen er nog 12 recreatiewoningen op het perceel gerealiseerd worden. Het maximaal bebouwingpercentage bedraagt volgens het bestemmingsplan 8 %. In de huidige situatie is het perceel echter al voor 16 % bebouwd.

Het perceel Spijkweg 36/36A en de omliggende bospercelen (inclusief de dierenweide) zijn bestemd als 'Bos', waarin extensief dagrecreatief en educatief medegebruik zijn toegestaan. Specifiek voor de Spijkweg 36/36A biedt de bestemming een regeling waarmee gebouwen ten behoeve van behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bosgebied of het dagrecreatieve en/of educatieve medegebruik zijn toegestaan. In het plangebied is ook een regeling van toepassing ten behoeve van de geluidzone van de Spijkweg.



Hierin is geregeld dat geluidgevoelige gebouwen uitgebreid of gebouwd mogen worden indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. Een akoestisch onderzoek dient dit aan te tonen.

#### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in *hoofdstuk 6* de uitvoerbaarheid verwoord.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Spijkweg (N306) ten zuidoosten van Biddinghuizen, in de randmeerzone van de gemeente Dronten. De randmeerzone kenmerkt zich door de vele toeristisch-recreatieve voorzieningen die daar voorkomen. Het attractiepark Walibi World en het evenemententerrein (waar onder andere het Lowlands-festival wordt georganiseerd) zijn hierbij bekende voorbeelden. Deze voorzieningen zijn gelegen ten oosten en zuiden van het plangebied. De noord- en de westzijde van het plangebied bestaat uit bos, dat ook mede wordt gebruikt voor recreatie en educatie. Het plangebied is te beschouwen als een soort overgangsgebied tussen het attractiepark en het evenemententerrein en het bos.

De Spijkweg is een provinciale weg (met een maximumsnelheid van 80 km/uur) en vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor de voorzieningen in de randmeerzone. Langs deze weg is aan de zijde van het plangebied ook een vrijliggend fietspad aanwezig. Via de Spijkweg zijn de nabijgelegen plaatsen Elburg, Harderwijk en Biddinghuizen snel te bereiken.

Een luchtfoto van en een vogelvluchtperspectief op het plangebied en de directe omgeving zijn weergegeven in de figuren 3 en 4.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Bing maps)



*Figuur 4. Vogelvluichtperspectief plangebied en directe omgeving*

De bebouwing bij het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 bestaat uit een hoofdgebouw (het moederhuis) met daarnaast en daarachter acht (geschakelde) recreatiewoningen. Helemaal achterop het perceel is een schuur aanwezig. De bebouwing is voltrokken uit 1 bouwlaag met kap, waarbij het moederhuis een forsere omvang heeft die 2 etages mogelijk maakt. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een parkeerterrein. Dit is door een forse groenpartij vanaf de Spijkweg aan het zicht onttrokken. Tussen het parkeerterrein en het moederhuis is een schutting met opgaande beplanting aanwezig, dit is nog niet te zien in figuur 4. Ook aan de overige randen is het perceel door groenpartijen aan het zicht onttrokken.

De bebouwing aan de Spijkweg 36/36A is in gebruik als locatie van Staatsbosbeheer. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een beheerderswoning. Daarachter zijn twee loodsen aanwezig.

Beide percelen zijn vanaf de Spijkweg bereikbaar door middel van een gezamenlijke op- en afrit. Ten westen van het plangebied is een dierenweide aanwezig. Op de dierenweide staan enkele losstaande bomen, van bos kan hier niet worden gesproken. Aan de achterzijde van de dierenweide en aan de achterzijde van de Staatsbosbeheerlocatie is het bos via een pad te bereiken. Het bos wordt in de huidige situatie gebruikt voor dagrecreatieve doeleinden en tot voor kort ook voor activiteiten vanuit het Colombinehuis.



## 2. 2. Beschrijving initiatief

### Funcities en bebouwing

Op de locatie van het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 bestaat het initiatief uit het mogelijk maken van zorgwonen, bovenop de bestaande planologische bouwmogelijkheden. Dit houdt in dat de uitbreiding van het aantal bungalows naar maximaal 20) en de bedrijfswoning behouden blijven. Het is de bedoeling dat mensen met een zorgbehoefte hier kunnen wonen en gebruik kunnen maken van dagverpleging/dagbesteding (zorg). Het is niet de bedoeling dat de gebouwen gebruikt worden voor reguliere vormen van wonen, dus voor niet-zorgbehoevenden. In eerste instantie wordt alleen de functie van de bestaande gebouwen gewijzigd, hiervoor is recentelijk een omgevingsvergunning verleend. In de toekomst bestaat de mogelijkheid de nog resterende te bouwen bungalows te kunnen gebruiken voor zorgwonen. Bij eventueel vertrek van de woonzorgfunctie moet de mogelijk bestaan om de locatie weer voor verblijfsrecreatie te gebruiken. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregeling opgenomen.

Op de locatie van Staatsbosbeheer aan de Spijkweg 36/36A bestaat het initiatief uit het mogelijk maken van verblijfsrecreatie in de bestaande gebouwen. De gebouwen en gronden moeten ook ten behoeve van de op de Spijkweg 38 beoogde functies gebruikt kunnen worden, zoals voor dagverpleging/dagbesteding. De beheerderswoning blijft op het perceel behouden, maar kan ook gebruikt worden voor verblijfsrecreatie.

Ten behoeve van deze activiteiten kunnen enkele omliggende bospercelen gebruikt worden. Hierbij blijft de bestaande dierenweide behouden. De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Gewenste situatie plangebied

**Verkeer en parkeren**

Het plangebied is veilig te bereiken via de bestaande (voor beide percelen gecombineerde) ontsluiting op de Spijkweg. Het vrijliggende fietspad waarborgt ook de veiligheid voor langzaam verkeer. Op de percelen is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor parkeren. Hier kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeergelegenheid bij het voormalige Colombinehuis (met 24 parkeerplaatsen) en op de verharding rondom de panden op de Staatsbosbeheerlocatie.

**Landschappelijke inpassing**

In de huidige situatie zijn de percelen landschappelijk ingepast zoals in de vorige paragraaf is omschreven. De beoogde ontwikkelingen in het plangebied brengen hier geen veranderingen in te weeg. Wel is recentelijk een geluidsscherm geplaatst achter de bomenrij aan de Spijkweg. Dit heeft geen gevolgen voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Dit geldt ook bij de mogelijkheid voor de bouw van extra bungalows bij het voormalige Colombinehuis, die binnen de bestaande inpassing van het perceel gerealiseerd zullen worden.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. Alhoewel het plangebied voornamelijk een functiewijziging van de bestaande gebouwen tot doel heeft, zijn de mogelijkheden voor zorgwoningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

##### Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen, onder andere voor wonen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

In de gemeente Dronten is het in het buitengebied gebruikelijk dat mogelijkheden worden geboden voor zorgwoningen. De bestemmingsplannen voor het buitengebied en de Randmeerzone voorzien onder andere in deze mogelijkheid bij vrijkomende agrarische bedrijven. De nieuwe zorginstelling is vergelijkbaar met een zorgboerderij. De functieverandering komt in dit geval alleen niet voort uit een vrijkomend agrarisch bedrijf, maar uit een vrijkomend recreatiebedrijf. Alhoewel er geen specifiek beleid is voor vrijkomende recreatiebedrijven als de onderhavige, kan hiermee een parallel worden getrokken. In dat opzicht is een zorginstelling in het plangebied geen unieke functie, maar een functie die gebruikelijk is in het buitengebied. In recente onderzoeken is ook aangetoond dat er veel behoefte is naar zorgboerderijen/zorginstellingen in het buitengebied, zoals ook blijkt uit publicaties van het Kenniscentrum Wonen-Zorg (dit Kenniscentrum is onderdeel van Aedes, vereniging van woningcorporaties en ActiZ, organisatie van zorgondernemers). Er is een groeiende vraag naar zorgwoningen in een beschutte, veilige omgeving.

Tot voor kort was het Colombinehuis niet in gebruik. Indien het perceel niet opnieuw in gebruik was genomen, leidt dit op termijn tot ongewenste verpaupering. Voor de locatie van het voormalige Colombinehuis was een concrete gegadigde die het perceel wil gebruiken voor zorg(wonen) en dit inmiddels in gebruik heeft genomen. De doelgroep van de zorginstelling heeft een woonomgeving nodig die veiligheid biedt en waar begeleiding beschikbaar is. Hiermee is de regionale behoefte aangetoond.

#### Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Het beleid is weliswaar gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk concentreren van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, maar dat geldt niet voor alle functies. In dit geval gaat het om een bestaand cluster, dat een nieuwe functie krijgt die past in het buitengebied. Er is dus geen sprake van een concrete fysieke toevoeging van nieuwe (stedelijke) functies. Ook is de Randmeerzone een gebied waar van oudsher een diversiteit aan functies aanwezig is en wenselijk wordt geacht, en waar dus een zorginstelling als de beoogde ook goed tussen past.

Deze zorgvoorziening kan niet goed functioneren in het stedelijk gebied, gelet op de behoeften van de doelgroep. De doelgroep van de zorginstelling in het plangebied zijn mensen die door een verstandelijke beperking in combinatie met een verslaving of een andere psychiatrische stoornis aan de marge van de samenleving terecht zijn gekomen. Zonder goede begeleiding kunnen deze mensen niet voldoen aan de eisen die de maatschappij aan ze stelt. Bij de cliënten van de zorginstelling is vaak sprake van combinatie van problemen, zoals een verstandelijke beperking, psychiatrische problemen en/of een verslavingsverleden. Dergelijke zorgbehoevenden hebben behoefte aan een beschutte, veilige omgeving. De zorgbehoevenden zijn namelijk erg gevoelig voor prikkels van buitenaf, wat in een stedelijke woonomgeving het geval is.

De locatie is bij uitstek geschikt voor de beoogde functie en er zijn in de regio geen andere locaties beschikbaar. In het plangebied is sprake van een omgeving waar de zorgbehoevenden niet worden blootgesteld aan externe stedelijke prikkels en ze activiteiten kunnen ontplooiën die passen bij de zorg die ze nodig hebben. Deze activiteiten bestaan onder andere uit natuurbeherende en agrarische activiteiten, vergelijkbaar met een zorgboerderij. In de bosrijke omgeving van het project bestaan mogelijkheden voor deze activiteiten, in een stedelijke omgeving bestaan deze mogelijkheden niet. De opzet van de gebouwen in het plangebied (een 'moedergebouw' met direct daaromheen losse bungalows) sluit goed aan bij de wensen van de zorgaanbieder en de behoeften van de zorgbehoevenden: beschut wonen. Een dergelijke opzet is schaars, en in de regio niet beschikbaar. Dit maakt het voormalige Colombinehuis bij uitstek geschikt voor vestiging van een zorginstelling. Het perceel is uniek en ook niet te vergelijken met andere vrijkomende recreatiebedrijven of agrarische bedrijven.

### Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden.

Met de ligging aan de provinciale weg de 'Spijkweg' (N306) is het plangebied goed ontsloten. Het plangebied heeft in de huidige situatie een goede aansluiting op deze weg met een eigen inrit. De toekomstige situatie brengt hier geen veranderingen in teweeg. Het plangebied is goed bereikbaar voor meerdere vervoerswijzen, zoals de auto en de fiets. Voor openbaar vervoer kan gebruik worden gemaakt van de faciliteiten die Walibi World biedt. Overige vervoerswijzen, zoals vrachtverkeer, zijn gelet op de voorgenomen functie niet relevant. De ontsluiting van het plangebied zal geen problemen opleveren.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.



*Figuur 6. Ligging ecologische hoofdstructuur*

Het plangebied is deels (uitgezonderd de locatie van het voormalige Colombinehuis) gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zoals in het vorige figuur is te zien.

Het Barro geeft aan dat de belangen hiervan door de provincie vastgelegd moeten worden. De volgende paragraaf en het volgende hoofdstuk gaan hierop in. Hierin is gemotiveerd dat de belangen van de EHS door het bestemmingsplan niet worden geschaad. Het plangebied en/of de ontwikkeling raakt verder geen van deze rijksbelangen.

### **Conclusie rijksbeleid**

Er zijn geen rijksbelangen uit het SVIR of het Barro in het geding.



### 3. 2. Provinciaal beleid

#### **Omgevingsplan Flevoland 2006**

Het beleidskader van de provincie Flevoland voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het *Omgevingsplan Flevoland 2006*. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015 neergelegd met een doorkijk naar 2030. Het beleid is gebaseerd op een visie voor de periode tot 2030, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling worden geschetst.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Er zijn groeiende kansen voor combinaties en uitruil van functies. Aan de oostzijde van Flevoland liggen de randmeren en vele hectares bos en natuurgebied. Dit gebied heeft unieke potenties voor toerisme en recreatie. De provincie ziet in de oostrand goede mogelijkheden voor een verweving van natuur, recreatie en landelijk wonen.

In het omgevingsplan is aangegeven dat er een tekort is aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Het aantal inwoners van de provincie is de afgelopen jaren veel sneller gestegen dan het voorzieningenniveau. Er is behoefte aan geschikte woningen. Mensen met beperkingen zijn voor deelname aan de maatschappij veelal afhankelijk van begeleiding, ondersteuning en/of zorg.

Ook voor recreatie geldt dat er meer recreatieve voorzieningen nodig zijn voor de inwoners van Flevoland. De bosgebieden langs de randmeren zijn aantrekkelijke recreatiegebieden. De provincie wil langs de randen van de bossen, in de brede delen van de randmeren en in de minder kwetsbare bosgebieden meer ontwikkelkansen bieden voor recreatie en toerisme. Dit geldt dus ook voor het plangebied.

Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-regime. Dit houdt in dat nieuwe activiteiten alleen zijn toegestaan als aangetoond wordt dat de beschermde habitats en soorten daarvan geen schade ondervinden. De provincie wil hiervoor gebruik maken van een systeem van saldobenadering. Het uitgangspunt van deze benadering is dat de maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen zodanig vorm worden gegeven dat zij elkaar niet belemmeren, maar versterken. De volgende paragraaf en het volgende hoofdstuk gaan hierop in.

#### **Verordening voor de fysieke leefomgeving**

De EHS is door de provincie vastgelegd in de *Verordening voor de fysieke leefomgeving 2012*. Hierin is geregeld dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de EHS de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden geregeld. Een bestemmingsplan mag geen activiteiten mogelijk maken die per saldo kunnen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Het bestemmingsplan biedt voor de omliggende bospercelen een beschermende regeling voor de EHS. Het perceel van het voormalige Colombinehuis behoort niet tot de EHS, de Staatsbosbeheerlocatie wel. In dit geval kunnen Burgemeester en wethouders de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur en de wezenlijke kenmerken en waarden wijzigen als wordt aangetoond dat de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Om de effecten van het bestemmingsplan op de EHS inzichtelijk te maken, is door Landschapsbeheer Flevoland een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Voor de Staatsbosbeheerlocatie geldt dat het perceel in de huidige situatie vrij intensief in gebruik is voor werkzaamheden zoals onderhoud en beheer. Tevens wordt op het perceel gewoond en bevindt het perceel zich in een overgangsgebied tot Walibi World en het evenemententerrein en de omliggende bossen. Het is onwaarschijnlijk dat zich hier voor de EHS belangrijke waarden bevinden. Dit geldt ook voor de omliggende bospercelen (met de dierenweide) in het plangebied.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestaande gebouwen op de Staatsbosbeheerlocatie te gebruiken voor verblijfsrecreatie. Gezien de ligging van het gebied in de EHS en het huidige gebruik van het perceel is het niet aannemelijk dat er per saldo een verslechtering optreedt voor de EHS. Dit geldt ook voor het hergebruik van het voormalige Colombinehuis.

Voor de EHS-compensatie zijn tussen provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, gemeente Dronten en de initiatiefnemers van het project verschillende gesprekken gevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat de EHS-compensatie plaats zal vinden in de ontwikkeling van nieuwe natuur op de Kop van het Horsterwold. Hiervoor wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten waarmee dit gewaarborgd wordt. In dit specifieke geval is met de provincie afgesproken dat de compensatielocatie niet meegenomen hoeft te worden in het plangebied van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt op een goede manier rekening gehouden met de EHS(-compensatie).

### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie het toestaan van nieuwe functies in de randmeerzone. De EHS in het plangebied vormt hiervoor geen belemmering. Dit bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

In verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Dronten zijn mogelijkheden opgenomen voor zorgwonen. Zo zijn in de bestemmingsplannen *Randmeerzone* en het (nieuwe) bestemmingsplan *Buitengebied* mogelijkheden opgenomen voor woonzorgboerderijen. Het is in de gemeente gebruikelijk dat woonzorgvormen plaatsvinden in het landelijk gebied. De mogelijkheden voor zorgwonen in het plangebied zijn hiermee vergelijkbaar. De volgende beleidsdocumenten gaan meer specifiek hierop in.

### **Structuurvisie Dronten 2030**

Op 29 november 2012 is de *Structuurvisie Dronten 2030* vastgesteld. Deze vervangt de *Structuurvisie Dronten 2020*. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie, waarin de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten worden beschreven. De visie heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

Onder andere door wettelijke veranderingen krijgt de gemeente de komende jaren meer zorgtaken. Nieuwe combinaties van zorg/opvang op lokaal niveau geven kansen waardoor wellicht bestaande accommodaties kunnen worden ingezet. Ook de toenemende vergrijzing vraagt om andere dan wel aangepaste voorzieningen voor bewoners. Hier zal aandacht aan gegeven dienen te worden in zowel de voorzieningen- als de woonsfeer. Uitgangspunt is en blijft dat passende zorg ook in de toekomst voor iedereen - jong en oud - bereikbaar is. De herontwikkeling van het Colombinehuis speelt hierop in. De gemeente zet dan ook in op de realisatie van zorgwoningen. Het vervoer van zorgwoningen naar zorgvoorzieningen is hierbij van belang.

Met betrekking tot toerisme wil de gemeente in de komende jaren het belang van de oostrand van de gemeente voor recreatie en toerisme vergroten en het gebied nog meer als toeristische regio of landstreek op de kaart zetten. Versterking van recreatie en toerisme kan een substantiële bijdrage leveren aan de noodzakelijke groei van werkgelegenheid van de gemeente Dronten en de Provincie Flevoland. De bosgebieden in de Randmeerzone worden aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt voor recreanten. De ontwikkelingen op de Staatsbosbeheerlocatie passen binnen dit voornemen.

### **Welstandsnota gemeente Dronten (2013)**

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het belangrijkste onderdeel van de Welstandsnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de algemene- en de sneltoetscriteria. Tevens is er onderscheid in beeldbepalende- en niet beeldbepalende locaties. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat aangesloten wordt bij het wensbeeld. Het uitgangspunt voor bouwplannen is dat de bouwaanvraag vergezeld gaat van een definitief positief welstandsadvies.

### **Archeologiebeleid gemeente Dronten**

De gemeente Dronten heeft archeologiebeleid, waarmee zij wil bereiken, dat:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;

- archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Ten behoeve daarvan 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 en voorbeeldplanregels.

De Archeologische beleidskaart dient te worden betrokken bij ruimtelijke plannen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.

Het doel van het gemeentelijk archeologiebeleid is het behoud van belangrijke archeologische waarden, zonder daarbij andere belangen uit het oog te verliezen. Het beleid beperkt zich daarom tot archeologische terreinen waarvan de behoudenswaardigheid al is aangetoond en tot reële archeologische verwachtingen.

#### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid. De bestemmingsplanregeling is verder vergelijkbaar met het bestemmingsplan *Randmeerzone*.

## 4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

### 4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De zorgwoningen en de bedrijfs/beheerderswoningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. Deze geluidsgevoelige functies zijn gelegen binnen de geluidszone van de Spijkweg <sup>1)</sup>. Voor nieuwe verblijfsrecreatie geldt dat in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het perceel van het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 zonder het treffen van maatregelen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen, dienen maatregelen genomen te worden.

Bij de omgevingsvergunningprocedure is gekozen voor de aanleg van een geluidsscherm achter de bestaande bomenrij, zoals in de bijlage 2 is aangegeven. In de voorste delen van het hoofdgebouw worden geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Het vaststellen van een hogere waarde is hiermee niet nodig, omdat op deze wijze wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor toekomstige situaties is een bepaling in het bestemmingsplan opgenomen die regelt dat voor de zorgwoningen aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde moet worden voldaan. Ook zijn in de 3<sup>e</sup> bouwlaag geen geluidsgevoelige objecten toegestaan. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Om een goede belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allereerste activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting

---

<sup>1)</sup> Wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer hebben een geluidszone. De Spijkweg is een weg met een maximumsnelheid van 80 km/uur, en daarom voorzien van een geluidszone.

van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt. In de VNG-publicatie worden hiervoor normen gesteld. Deze normen worden hierbij gesteld voor een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.

Onderzocht moet worden of de herontwikkeling van het Colombinehuis tot woonzorglocatie belemmerende effecten heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende functies, en/of er gesteld kan worden dat er ter plaatse van het Colombinehuis sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieuhinderlijke functies.

In de omgeving van het voormalige Colombinehuis zijn drie relevante inrichtingen/bronnen aanwezig. Het betreffen hier het attractiepark Walibi Holland, het activiteiten-/evenemententerrein ten behoeve van Walibi Holland, en het activiteiten-/evenemententerrein van Ellerveld. Het attractiepark en het evenemententerrein van Walibi zijn ten oosten van het plangebied gelegen, en het evenemententerrein Ellerveld ten zuiden van het plangebied.

Ten aanzien van de beoogde zorgwoningen binnen het plangebied kan gesteld worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Het plangebied wordt omringd door drie forse inrichtingen, en is eveneens gelegen binnen de geluidzone van de Spijkweg, een doorgaande provinciale weg met veel verkeer.

In eerdere onderzoeken is voor de Spijkweg ook gerekend met een etmaalwaarde van 50 dB(A), dit komt overeen met een geluidnorm voor een gemengd gebied.

#### **Attractiepark Walibi**

Conform de VNG-publicatie beschikt een attractiepark over milieucategorie 4.2. Activiteiten met een bijbehorende milieucategorie beschikken over een richtafstand van 200 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Het attractiepark is op circa 500 meter afstand gelegen, en daarmee wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Milieuhinder ten gevolge van het attractiepark Walibi is niet te verwachten.

#### **Evenemententerrein Walibi**

Het evenemententerrein van Walibi, beschikt eveneens over milieucategorie 4.2, en ligt op circa 170 meter van het plangebied. Aan de richtafstand wordt ten behoeve van dit evenemententerrein dan ook niet voldaan. Door Peutz is daarom (in het kader van de nieuwe milieuvergunning) een akoestisch onderzoek opgesteld naar de geluidniveaus in de omgeving ten gevolge van Walibi. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in rapport FO 2763-5-RA d.d. 30 mei 2011. In dit rapport is de volledige inrichting beschouwd, zowel het attractiepark als het evenemententerrein. In het kader van de volledigheid gaan eveneens in op de geluid-

belasting ten gevolge van het attractiepark, ondanks dat hiervoor reeds vastgesteld is dat aan de richtafstand ruimschoots voldaan wordt.

In het akoestisch onderzoek zijn 3 bedrijfssituaties onderzocht:

1. Regulier gebruik van het attractiepark;
2. Regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie, zoals beurzen, conferenties en kleinschalige evenementen;
3. Niet representatieve bedrijfssituaties, zoals, Lowlands, Opwekking, Auto-maxx en overige meerdaagse dancefestivals, als dan niet met kampeerfacaliteiten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij regulier gebruik maximaal 37,6 dB(A) in de dagperiode en 35,9 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Bij de regelmatig afwijkende bedrijfssituatie bedraagt de maximale geluidbelasting maximaal 40,3 dB(A) in de dagperiode, en 43,7 dB(A) in de avondperiode. In beide gevallen wordt aan de norm van 50dB(A) etmaalwaarde voldaan, en is er geen sprake van activiteiten in de nachtperiode. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er in beide situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor een woon/zorgfunctie in een gemengd gebied.

Ten gevolge van niet representatieve bedrijfssituaties, die maximaal 12 keer per jaar voorkomen blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting maximaal 61,4 dB(A) bedraagt in zowel de dag, als de avondperiode, in de nachtperiode bedraagt de geluidbelasting maximaal 41,6 dB(A). Daarmee wordt de norm met 11,4, 15,4 en 1,6 dB(A) overschreden voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er sprake is van een niet representatieve bedrijfssituatie, die maximaal 12 dagen per jaar voor kan komen.

In lijn met de Nota "evenementen met een luidruchtig karakter" en jurisprudentie kan gesteld worden dat een geluidbelasting van 61 dB(A) in de dag- en avondperiode, en 42 dB(A) in de nachtperiode weliswaar hoog is, maar wat betreft een tijdelijk evenement aanvaardbaar geacht kan worden. Uitgaande van een standaard geluidwering van de gevels van 20 dB(A) zal de geluidbelasting binnen de gebouwen op het perceel maximaal 41 dB(A) in de dag- en avondperiode, en 22 dB(A) in de nachtperiode bedragen<sup>2</sup>. Een geluidisolatie voor de gevel van 20 dB(A) is acceptabel voor recent gebouwde woningen, en/of nieuwbouwwoningen. Hier is in het plangebied sprake van omdat de gebouwen eind jaren '90 zijn gebouwd. Conform de jurisprudentie en de hiervoor genoemde nota is een dergelijk binnenniveau aanvaardbaar, als gevolg van een incidenteel evenement.

### **Evenemententerrein Ellerveld**

Ten zuiden van het plangebied op circa 45 meter afstand is het evenemententerrein Ellerveld aanwezig. Ook deze inrichting beschikt over milieucategorie 4.2 met een bijbehorende richtafstand van 200 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied, hier wordt niet aan voldaan.

<sup>2)</sup> Uitgaande van niet het niet gelijktijdig plaatsvinden van evenementen op zowel het terrein van Walibi, als Ellerveld.

In het kader van de realisatie van het evenemententerrein, en de bijbehorende recreatie, is onderzoek verricht naar de mogelijk milieuhinder (geluidhinder), en is tevens een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In deze onderzoeken is niet specifiek gerekend voor de huidige woning aan de Spijkweg 38, maar wel op de perceelgrens van de inrichting, aangezien de huidige woning aan de Spijkweg 38 op grotere afstand is gelegen dan de inrichtingsgrens kan gesteld worden dat de daadwerkelijke geluidbelasting op de woning aan de Spijkweg 38 in ieder geval niet meer bedraagt dan de geluidsbelasting die op de perceelgrens berekend is. Uit de MER blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het evenemententerrein Ellerveld maximaal 48,7 dB(A) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A). Ten gevolge van de activiteiten op het evenemententerrein Ellerveld kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### **Bedrijfsvoering**

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van extra geluidgevoelige functies ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van de huidige situatie zorgt dit er echter niet voor dat er geluidgevoelige functies op een kortere afstand worden gerealiseerd van de hiervoor genoemde inrichtingen dan in de huidige situatie het geval is. Voor alle inrichtingen geldt dan ook dat de maatgevende woning niet wijzigt, en dat daarmee de bedrijfsvoering niet belemmert wordt ten gevolge van de ontwikkeling. De huidige afstanden ten opzichte van de geluidgevoelige functie aan de Spijkweg 38 blijven gehandhaafd.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het Walibi attractiepark, en het evenemententerrein Ellerveld voldoen aan de normen die gelden voor (zorg)woonfuncties in een gemengd gebied. Het evenemententerrein van Walibi zorgt maximaal 12 dagen per jaar voor een hoger geluidniveau dan 50 dB(A) etmaalwaarde, maar gezien het incidentele karakter in relatie tot het binnenniveau kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast zorgt de ontwikkeling niet voor een belemmering in de huidige bedrijfsvoering van de omliggende inrichtingen, er worden geen gevoelige functies op kortere afstand gerealiseerd. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### **4. 3. Bodem**

Voor dit plan is van belang dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken moeten worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor verblijfsrecreatie en een bos, dat ter plekke van de Spijkweg 36/36A in gebruik is als beheerlocatie van Staatsbosbeheer. Als gevolg van deze functies is het niet te verwachten dat er potentiële verontreinigingen aanwezig zijn. Door de uitvoering van dit bestemmingsplan treden dan ook geen risico's voor de volksgezondheid op. In het kader



van de vergunningverlening is wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

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

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland (kenmerk: 20140423-37-8867). Het toetsresultaat is in bijlage 2 opgenomen. Voor de ontwikkelingen dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen. Dit betekent dat er over dit project nader overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

##### **Wateroverlast**

Voor projecten geldt het principe ‘waterneutraal bouwen’ als uitgangspunt. Dit wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. In dit geval neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de vergunde situatie niet toe. In het kader van dit project zijn daarom geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

##### **Goed functionerend watersysteem (WF)**

Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) verslechtert door het project niet. Ook het streefpeil blijft ongewijzigd. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten wordt zoveel mogelijk beperkt. Het project heeft geen nadelige gevolgen voor (grond)water in de omgeving.

##### **Schoon water**

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar de realisatie van een ecologisch gezond watersysteem. Binnen het plangebied komen geen watergangen voor. Van de natuurvriendelijk inrichting van oevers is geen sprake. Er worden bij eventuele bouwwerkzaamheden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt.

##### **Afvalwater**

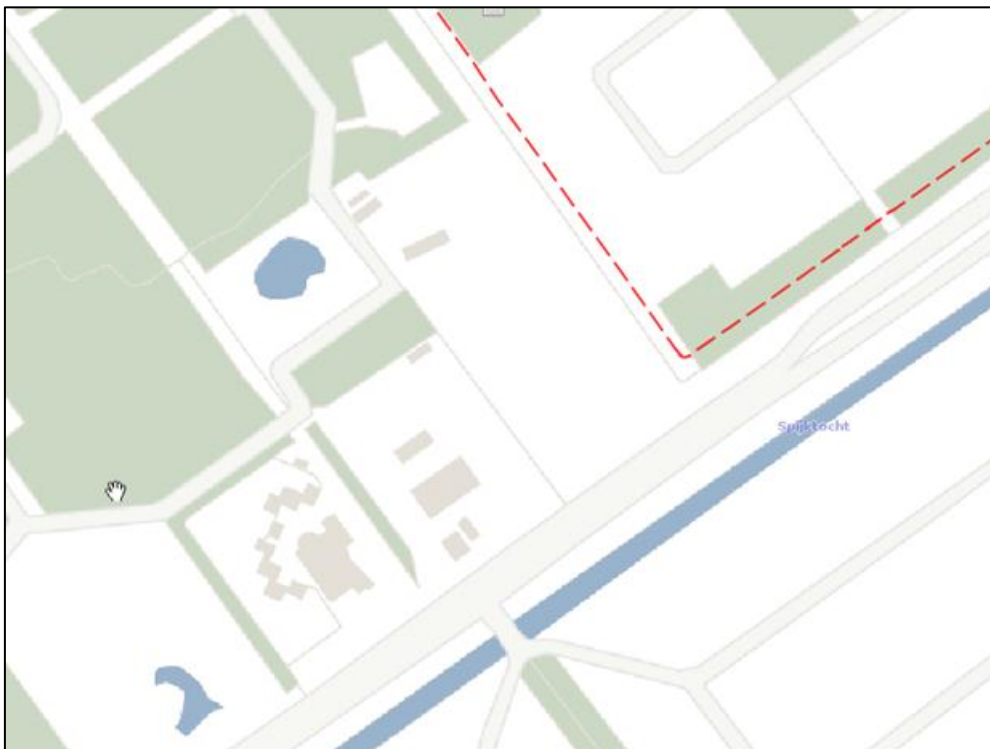
Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorziening. De afvoer neemt als gevolg van dit project niet significant toe. Het bestaande systeem heeft hiervoor voldoende capaciteit.

##### **Wateradvies**

Het waterschap Zuiderzeeland brengt in het kader van het overleg op het voorontwerpbestemmingsplan haar wateradvies uit.

#### 4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



*Figuur 7. Ligging gasleiding*

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van een gasleiding bevindt. De gasleiding bevindt zich op circa 100 meter vanaf de beheerderslocatie van Staatsbosbeheer. Het betreft een gasleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De ligging van de gasleiding is in figuur 6 weergegeven.

Voor het bestemmingsplan *Randmeerzone* (waarin deze leidingen ook liggen) is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (zie bijlage 3). In dit onderzoek is ook het voormalige Colombinehuis en de Staatsbosbeheerlocatie meegenomen als bestaande objecten. Uit het onderzoek blijkt geen knelpunt ten aanzien van

het plaatsgebonden risico voor. Verder is geconstateerd dat het groepsrisico niet wijzigt. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Vervolgens heeft er een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden (zie tevens bijlage 3). Er is een aantal maatregelen ter beperking van het groepsrisico geformuleerd. Deze maatregelen zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Tijdens de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad een besluit nemen over de verantwoording van het groepsrisico.

Vanuit de externe veiligheid bestaande dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 3.000 woningen behoren daar ook bij. Dit project stelt een functiesverandering voor, waarbij het aantal recreatie- en/of zorgwoningen kan worden uitgebreid. Het aantal blijft verreweg onder de 3.000 recreatie en/of zorgwoningen. Het draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

#### **4. 7. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### **Gebiedsbescherming**

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Veluwerandmeren, ligt op meer dan een kilometer afstand. Uitgezonderd de locatie van het voormalige Colombinehuis, maakt het plangebied deel uit van de EHS. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij - principe'. In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat voor de EHS in de bestemming 'Bos' een beschermende regeling is getroffen en dat de ontwikkelingen in de rest van het plangebied de EHS niet schaden. Het onderzoek in bijlage 1 bevestigt dit.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft. Ten behoeve van de EHS-compensatie zijn afspraken tussen de provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, gemeente Dronten en de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats (zoals het slopen van gebouwen, het kappen van bomen of het dempen van sloten) die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

## **4. 8. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Dit geldt met name voor de bospercelen. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk hier grote veranderingen in teweeg te brengen. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

### **Archeologie**

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Dronten laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een gematigde archeologische ver-

wachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in archeologisch waardevol gebied 4.

Op basis van onderzoek in het kader van een eerdere uitbreiding is een deel van het plangebied aangewezen als archeologievrij gebied. De beleidsdoelstelling voor archeologisch waardevol gebied 4 is het uitvoeren archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

- oppervlakte plangebied tot 1,7 hectare, en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

Volgens de beleidskaarten geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. De oppervlakte van het plangebied van dit bestemmingsplan is 1,8 hectare. In beginsel is daarom een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De daadwerkelijke ontwikkeling binnen het plangebied, een gebouw met een oppervlakte van slechts 410 m<sup>2</sup>, is vele malen kleiner dan 1,7 ha. Aangezien de oppervlakte binnen het vrijstellingscriterium blijft, is nader onderzoek niet van toepassing. Mochten er bij werkzaamheden toch sporen en vondsten worden aangetroffen, dan geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Op basis van het archeologiebeleid is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen waarmee eventueel aanwezige archeologische resten worden beschermd in geval van bodemingrepen in de toekomst. Zo wordt op een verantwoorde wijze met het bodemarchief omgegaan en is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

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

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of zones aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied en/of voorzien moeten worden van een planologische regeling. De gasleiding is voorzien van een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze bebouwingsvrije zone is buiten het plangebied gelegen,

#### **4. 10. Vormvrije mer-beoordeling**

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de drempelwaarden overschrijden, waardoor een mer-beoordeling noodzakelijk is.

Een mer(-beoordelings)procedure is daarom niet noodzakelijk. De voorgaande paragrafen hebben bovendien in voldoende mate aangetoond dat het project niet leidt tot belangrijke milieueffecten.

## 5. JURIDISCHE VORMGEVING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 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. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

De wijze van bestemmen is afgestemd op het bestemmingsplan *Randmeerzone*. In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

#### **Bos**

De percelen rondom de Spijkweg 36-38 in het plangebied vallen onder de bestemming 'Bos'. De gronden zijn bestemd voor bosbouw en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Dagrecreatief, educatief en medegebruik van zorgvoorzieningen is in deze bestemming toegestaan. Voor de dierenweide is een specifieke regeling getroffen waarmee deze functie ter plekke is toegestaan. In de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### **Recreatie - Verblifsrecreatie**

De Staatsbosbeheerlocatie is geregeld onder de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. De bestemming anticipeert op een toekomstbestendige regeling voor het perceel om na vertrek van Staatsbosbeheer een functieverandering planologisch mogelijk te maken. De gronden en gebouwen kunnen tevens ook gebruikt worden voor medegebruik ten behoeve van educatieve voorzieningen en/of zorgvoorzieningen.

De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige gebouwen, dit is geregeld met een bebouwingspercentage van 10%. Er is één bedrijfswoning mogelijk. Uitzonderd deze bedrijfswoning is permanente bewoning niet wenselijk en daarom uitgesloten.

**Wonen - Zorg**

De gronden van het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 zijn geregeld met de bestemming 'Wonen - Zorg'. Hier zijn zorgwoningen mogelijk (behalve op de 3<sup>e</sup> bouwlaag).

Voor het voormalige Colombinehuis bestaat de mogelijkheid om de bebouwing conform de huidige planologische mogelijkheden uit te breiden. Om deze reden is hier een maximaal bebouwingspercentage van 30% opgenomen. In de bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan, zoals in de huidige situatie ook het geval is.

In de bestemming is een bepaling opgenomen die waarborgt dat aan de voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere waarde van de *Wet geluidhinder* wordt voldaan.

Bij een eventueel vertrek van de zorginstelling bestaat de mogelijkheid om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Door deze bredere mogelijkheden wordt de toekomstbestendigheid van het perceel verbeterd.

**Waarde - Archeologie 4**

In overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Voor bodemingrepen groter dan 1,7 hectare en dieper dan 0,40 centimeter is een omgevingsvergunning nodig. Aan dergelijke ingrepen is de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

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

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid gegeven in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft verder het overleg met de betrokken overlegpartners plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in bijlage 5 van deze toelichting opgenomen en in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode werd de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 24 september 2015 ongewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is opgenomen in bijlage 6.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan komt voor rekening van de aanvrager. Deze heeft hiervoor de noodzakelijke financiële middelen.

#### **Grondexploitatie**

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, er wordt aangesloten bij de bestaande planologische (bouw)mogelijkheden. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling niet van toepassing. Verder wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers voor de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor kosten die voortvloeien uit de bestemmingsplanwijziging.