

**BESTEMMINGSPLAN DRONTEN -  
LAGE VAART EN OMGEVING (2030)**

**Bestemmingsplan Dronten -  
Lage Vaart en omgeving (2030)**

**Code 091112 / 31-10-13**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN</b>	<b>3</b>
2. 1. Hoofdopzet	3
2. 2. Wonen	4
2. 3. Voorzieningen en bedrijvigheid	4
2. 4. Groen en water	5
2. 5. Verkeer	5
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Provincie	7
3. 3. Gemeente	8
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4. 1. Algemeen	12
4. 2. Milieuzonering	12
4. 3. Geluid	13
4. 4. Bodem	14
4. 5. Luchtkwaliteit	14
4. 6. Externe veiligheid	15
4. 7. Water	17
4. 8. Ecologie	17
4. 9. Cultuurhistorie	19
4. 10. Archeologie	19
4. 11. M.e.r.-beoordeling	19
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>21</b>
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Bestemmingen	21
5. 3. Aanduidingen	26

<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>28</b>
6. 1. Algemeen	28
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6. 3. Grondexploitatie	28
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	28
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>29</b>

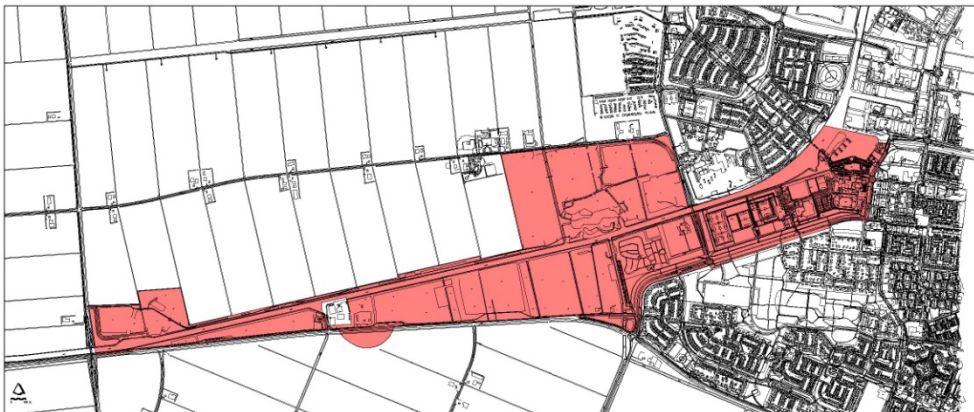
## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Geluidsonderzoek onderstation</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>QRA camping 't Wisentbos</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Formulier voor logboek voor kleine plannen</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek jongerenboot</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Reactienota overleg en inspraak</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding van het plan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het Wisentbos, de sportvelden en een deel van de dorps- en havenkom ten westen van de kern Dronten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele regeling voor de bestaande situatie enerzijds en het planologisch mogelijk maken van twee gewenste toekomstige ontwikkelingen anderzijds. Het gaat hier om het mogelijk maken van een ligplaats voor een boot ten behoeve van jongerenwerk, genaamd Free XS en de uitbreiding van de jachthaven. Het onderhavige bestemmingsplan is buiten deze twee nieuwe ontwikkelingen conserverend van aard en herziet de vigerende bestemmingsplannen van het plangebied.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### 1. 2. Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het gebied is weergegeven in figuur 1. De grenzen van het plangebied zijn afgestemd op de grenzen van de omringende, actuele bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Buitengebied, Dronten Zuidelijk Deel, Dronten - West / Agrarisch Onderwijs, De Munten I en Dronten - Centrum.

### 1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende plannen (gedeeltelijk) vervangen:

- bestemmingsplan Zuidwest Woonkern Dronten (0301) (vastgesteld op 01-12-1971 en goedgekeurd op 02-12-1971);
- bestemmingsplan Zuidwest Woonkern Dronten, 2<sup>e</sup> wijziging Educalaan (0301.3) (vastgesteld op 29-08-1974 en goedgekeurd op 29-10-1975);

- bestemmingsplan Zuid-West Woonkern Dronten, 2<sup>e</sup> uitwerking 'Recreatiegebied Riettocht' (0301.4) (vastgesteld op 14-02-1984 en goedgekeurd op 28-05-1984);
- bestemmingsplan Zuidwest Woonkern Dronten 3<sup>e</sup> uitwerking 'Recreatiegebied Riettocht - fase II' (0301.5) (vastgesteld op 25-01-1994 en goedgekeurd op 12-04-1994);
- bestemmingsplan Trimm-Inn Dronten (0302) (vastgesteld op 25-11-1976 en goedgekeurd op 28-04-1977);
- bestemmingsplan Sportterreinen Dronten (0303) (vastgesteld op 29-09-1977 en goedgekeurd op 31-05-1978);
- bestemmingsplan Kapteynlaan (0304) (vastgesteld op 25-01-1979 en gedeeltelijk goedgekeurd op 30-08-1979);
- bestemmingsplan Woonschepen Riettocht (0305) (vastgesteld op 30-08-1979 en gedeeltelijk goedgekeurd op 12-02-1980);
- bestemmingsplan Centrum Woonkern Dronten (0401) (vastgesteld op 01-12-1971 en goedgekeurd op 02-12-1971);
- bestemmingsplan Industrierrein Woonkern Dronten (0501) (vastgesteld op 01-12-1971 en goedgekeurd op 02-12-1971);
- bestemmingsplan Landelijk Gebied Dronten (0801) (vastgesteld op 01-12-1971 en goedgekeurd op 02-12-1971);
- bestemmingsplan Lage Vaart (0809) (vastgesteld op 25-09-1980 en goedgekeurd op 03-04-1981);
- bestemmingsplan De Gilden / Lage Vaart en reparatie bestemmingsplan Agrarisch Onderwijs (1010) (vastgesteld op 29-11-2001 en goedgekeurd op 09-09-2002);
- bestemmingsplan De Munten I (1020) (vastgesteld op 28-08-2003 en goedgekeurd op 06-04-2004 en gedeeltelijk goedgekeurd op 06-02-2007);
- bestemmingsplan Dronten Centrum (2010) (vastgesteld op 27-04-2000 en gedeeltelijk goedgekeurd op 19-12-2000).

#### 1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk (2) wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van de locaties die in het onderhavige bestemmingsplan herbestemd worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet, waarin onder andere wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt daarna een verantwoording gegeven ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. De vertaling van het beleid en van de voorwaarden vanuit de milieu- en omgevingsaspecten naar de juridische regeling vindt plaats in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

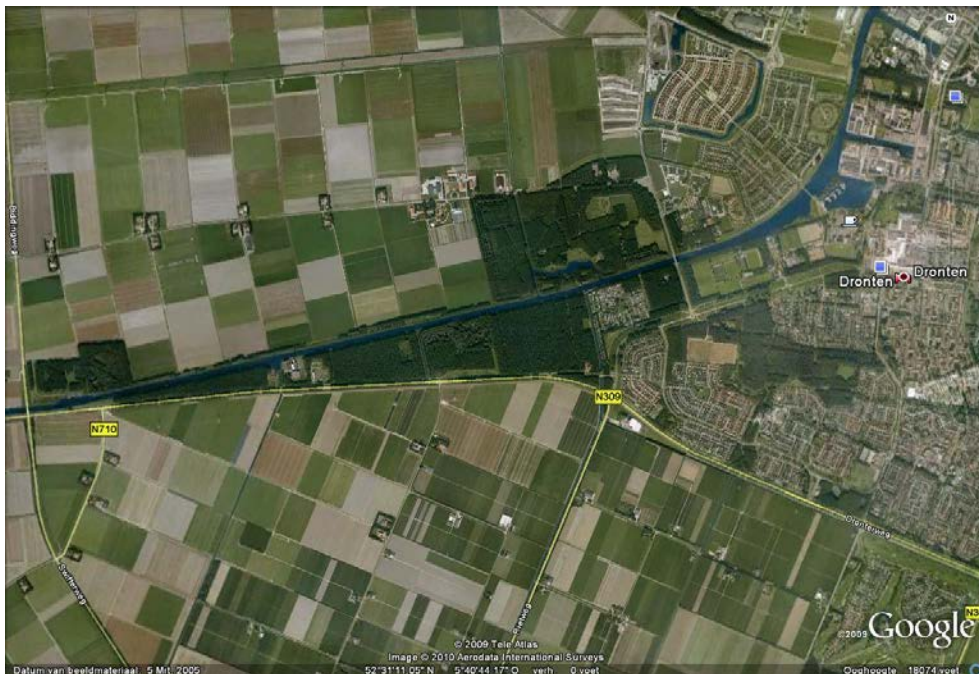
## 2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

### 2. 1. Hoofdopzet

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Dronten en loopt door in het oosten tot bijna in het centrum van de kern Dronten. Het plangebied ligt ten noorden en zuiden van de Lage Vaart en bestaat grotendeels uit bos. Dit bosgebied maakt tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In het bos zijn meerdere functies aanwezig, zoals de scouting en een kinderopvang.

Ten oosten van de bosgebieden liggen enkele stedelijke functies. Het betreft hier een sportcomplex, maatschappelijke voorzieningen, woningen en een haven. Dit gebied vormt een duidelijke overgang van het stedelijk centrum van Dronten, direct ten oosten van het plangebied, en de groene bosgebieden in het westen van het plangebied. Deze overgang wordt vormgegeven door het groen door te trekken in en om het sportcomplex. De groene uitstraling wordt naar het oosten toe steeds minder nadrukkelijk.

De westelijke toegangsweg van Dronten, De West, ligt ook binnen het plangebied. Ook deze weg is aan beide zijden omzoomd met groen.



*Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied en haar omgeving*

## **2. 2. Wonen**

De functie wonen in het plangebied is met name geconcentreerd rondom de haven. Hier zijn recentelijk nieuwe, geschakelde woningen gebouwd. Een deel van deze woningen moest tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan nog gebouwd worden. Deze woningen hebben uitzicht op de haven. In het totaal gaat het om 74 woningen.

Binnen de geschakelde woningen is een variatie aan goothoogtes toegepast. Hierdoor krijgen de woningen een speels karakter.

Aan de haven staan ook twee woongebouwen. Beide woongebouwen hebben een solitaire ligging in het groen. Beide woongebouwen hebben een eigen parkeergarage voor de bewoners. De verschillende woonvormen aan de haven zorgen voor een gevarieerd beeld. De haven krijgt hierdoor een nette uitstraling.

Naast de woningen aan de haven staat er ook een aantal woningen naast de voormalige grasdrogerij. Het gaat om vier geschakelde woningen. De woningen zijn gelegen in het groen, met zicht op de Lage Vaart.

Tenslotte komt de functie wonen in het plangebied voor in de vorm van woonboten. Deze liggen in de Riettocht. Dit is een zijtak van de Lage Vaart, tussen het bos en de camping. De woonboten worden ontsloten door een weg, die aantakt op De West. Aan deze weg zijn ook diverse bijgebouwen bij de woonboten gelegen. Door middel van een groenzone ten oosten van de bijgebouwen, is het geheel afgeschermd van zijn omgeving.

## **2. 3. Voorzieningen en bedrijvigheid**

In het oostelijk deel van het plangebied komt een concentratie van voorzieningen voor. Ten westen van het Gangboord ligt een sportcomplex, waar diverse sporten beoefend kunnen worden. Zo liggen er diverse tennisbanen en sportvelden, geschikt voor voetbal, hockey en dergelijke. Verder is op het terrein een binnenzwembad, een fitnesscentrum, een indoor-skibaan met rolband, een bowlingbaan en indoor tennis en squash aanwezig.

Op het sportcomplex is nog een tweetal verenigingsgebouwen aanwezig. In deze twee gebouwen zijn de volgende functies gevestigd: jongerenvereniging Cultus Inn, de postduivenvereniging, studentenvereniging USRA en poppodium Nirwana. Verder maakt dit bestemmingsplan een nieuwe vereniging mogelijk, namelijk een boot ten behoeve van de jongerenvereniging Free XS. Deze boot komt in de Lage Vaart ten noorden van het parkeerterrein van het sportcomplex te liggen.

Ten westen van het sportcomplex staat middelbare school het 'Almere College'.



Het Almere College bestaat uit diverse gebouwen en ligt aan de Educalaan. Ten noorden van de Educalaan ligt een sporthal. Deze sporthal ligt als het ware ingeklemd tussen de nieuwe geschakelde woningen aan de haven.

Dan is er de haven zelf. De haven biedt ruimte aan passanten die varen over de Lage Vaart. Bij de haven is een havenkantoor en een toiletgebouw aanwezig. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor passanten in de haven. Bij de haven aan het Gangboord ligt een politiebureau. Ten slotte is ten zuiden van het Almere College een moskee gelegen.

Naast bovengenoemde voorzieningen in het oostelijk deel van het plangebied, komen verspreid in het plangebied nog enkele voorzieningen en bedrijven voor. Aan De West ligt camping 't Wisentbos. Deze camping bestaat uit toeristische plaatsen en stacaravans. Bij de camping is een voorzieningengebouw en een bedrijfswoning aanwezig. Ten westen van de camping liggen acht woonschepen in een zijtak van de Lage Vaart.

In het bosgebied tussen de camping en de Gildepenningdreef staat het clubhuis van de scouting. Het clubhuis wordt overdag tevens gebruikt als kinderopvang. Hier is ook een paardenweide met paardenboxen aan te treffen. In het bos ten westen van de Riettocht staat een wellness-centre. Deze wordt ontsloten door een weg die aansluit op De West.

Ten slotte ligt helemaal in het westen van het plangebied een onderstation.

## **2. 4. Groen en water**

Het plangebied is voor een groot deel groen. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit bos. Hier zijn op diverse plaatsen poelen gegraven. Het bos wordt doorsneden door de Lage Vaart. Het bos ten noorden van de Lage Vaart heet het Wisentbos. Het bos ten zuiden van de Lage Vaart De Zeelt. Het Wisentbos, De Zeelt en de Lage Vaart maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Zeelt en de Lage Vaart zelf vallen binnen de EHS onder 'waardevol gebied'. Het Wisentbos valt onder 'overige EHS'.

Naast een functie voor de natuur, wordt de Lage Vaart ook gebruikt voor de recreatietoervaart. De Lage Vaart valt namelijk onder het Basistoervaarnet. De Lage Vaart is geschikt voor motorboten met een maximumhoogte van 2,75 meter.

## **2. 5. Verkeer**

De ontsluiting van Dronten vanuit westelijke en zuidelijke richting geschiedt via het plangebied. De Dronterweg (N309) heeft hierin voor het regionale verkeer een belangrijke functie.

Voor het lokale verkeer wordt deze functie overgenomen door De West en de Gangboord. De West en de Gangboord liggen (deels) binnen het plangebied. De overige wegen in het plangebied betreffen allen lokale wegen.

### **3. BELEID**

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

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van betekenis. Er wordt ingegaan op het provinciale beleid en vervolgens worden actuele gemeentelijke beleidsnotities beschreven.

#### **3. 2. Provincie**

##### *- Omgevingsplan Flevoland 2006 -*

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 Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP).

Het belangrijkste doel van het omgevingsplan is het creëren van een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. De gewenste uitbreiding van verstedelijking wordt gebundeld langs de hoofdinfrastructuur (spoor en weg) aangelegd. Dronten valt onder de stedelijke hoofdstructuur in de provincie en heeft als kern langs een ontwikkelingsas een opvangtaak voor de woningbehoefte. De kern Dronten heeft hiermee een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied.

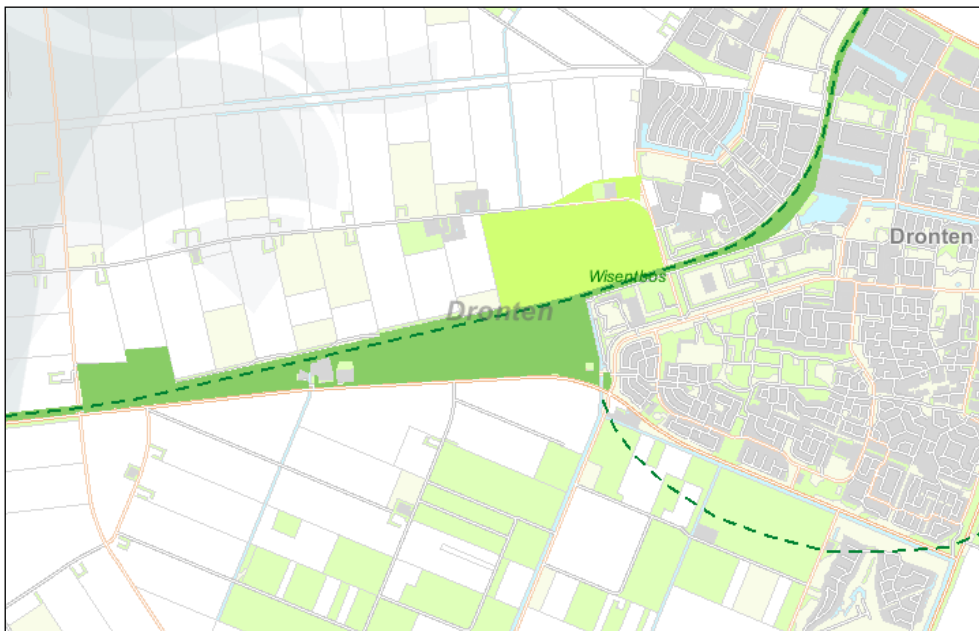
Met betrekking tot het thema 'sport' is in het omgevingsplan opgenomen dat er in de huidige situatie een tekort is aan sportvoorzieningen en dat dit bij ongewijzigde inspanning verder zal oplopen. De provincie spant zich in om met haar partners een versnelling in de groei van het voorzieningenniveau te bewerkstelligen.

Iedere kern hoort voldoende recreatief uitloopgebied te hebben, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht, zo ook Dronten. Een recreatief uitloopgebied bestaat uit een groene of blauwe rand langs de kern. Het biedt ruimte aan uiteenlopende intensieve en extensieve recreatiefuncties, maar ook voor andere functies, zoals gebruiksnatuur, stadslandbouw of kleinschalig wonen. Het uitloopgebied moet voor fietsers en wandelaars goed bereikbaar zijn en aantrekkelijk en afwisselend zijn ingericht. Het uitloopgebied heeft vooral een functie voor de eigen inwoners, maar er kunnen ook (boven-)regionale functies in geplaatst worden.

De Lage Vaart is onderdeel van het Basis Recreatie Toervaart Net. De provincie vindt waarborging van de landelijke routestructuren belangrijk. Daarom worden deze planologisch vastgelegd.

De Natura 2000-gebieden vormen samen met een groot deel van de binnendijkse natuurgebieden het Flevolandse deel van de nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De EHS maakt overigens deel uit van het rijksbeleid. Doel van de EHS is de realisatie van een robuust landelijk samenhangend netwerk van natuurgebieden, dat voldoende (leef)ruimte biedt voor soorten en waarden die karakteristiek zijn voor de Nederlandse natuur. Voor het versterken van de samenhang in de EHS zijn ecologische verbindingen van belang. Het Wisentbos en de Lage Vaart zijn onderdeel van de EHS. Daarnaast is de Lage Vaart aangewezen als ecologische verbinding. De ligging van de EHS is in figuur 3 weergegeven.



*Figuur 3. Ecologische hoofdstructuur (bron: Omgevingsplan Flevoland)*

Door middel van dit bestemmingsplan worden de gebieden als onderdeel van de EHS en het Basis Recreatie Toervaart Net beschermd. Het plangebied van de Lage Vaart en omgeving levert een bijdrage aan het recreatief uitloopgebied rondom Dronten. Het sportcomplex in het plangebied wordt positief bestemd. Behoud van het sportcomplex draagt bij aan het op peil houden van de sportvoorzieningen in Dronten. Kortom, dit bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

### **3. 3. Gemeente**

#### *- Structuurvisie Dronten 2030 -*

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. In de periode tot 2030 groeit Dronten door als stedelijke hoofdkern, met een regionale verzorgingsfunctie.

De centrumfunctie wordt mede versterkt door de verbeterde bereikbaarheid, transformatie van het Hanzekwartier in combinatie met de nieuwe stationsomgeving en het aantrekkelijker maken van het centrum draagt hier ook aan bij. In Dronten worden bovendien de meeste woningen gebouwd en er is ook in 2030 het grootste aanbod aan bedrijventerreinen en werkgelegenheid aanwezig.

Gezien de huidige economische situatie wordt de woningbouwprognose in Dronten getemporeerd. Dat houdt in dat de gewenste woningbouwproductie over een grotere tijd wordt uitgemeerd. Dit leidt er toe dat de groeioprognose van Dronten pas later wordt gehaald. Het temporiseren van de woningbouwproductie gebeurt in drie stappen:

1. het afbouwen van woningbouwaantallen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden;
2. realisering van woningbouw op locaties die reeds in voorbereiding zijn;
3. eventueel na 2020 woningbouw op nieuwe locaties.

In de Structuurvisie wordt een nieuwbouwlocatie voor woningen aan de Lage Vaart genoemd. De nieuwe woningen zouden ter hoogte van de hockeyvelden gebouwd kunnen worden. Echter uit onderzoek is inmiddels gebleken dat woningbouw hier moeilijk ligt omdat de woningen te veel geluidhinder van de hockeyvelden ondervinden.

In Dronten liggen kansen om een bijzonder en aantrekkelijk woonmilieu langs het water te ontwikkelen. De gemeente gaat een gebiedsvisie opstellen voor de zone van de Lage Vaart. Daarbij gaat de gemeente niet alleen onderzoeken waar (kleinschalige) woningbouw kan worden gerealiseerd (al dan niet gecombineerd met een zorgfunctie), maar ook hoe de relatie tussen het vernieuwde centrum en het water van de vaart kan worden versterkt. Woningbouw ter hoogte van Vaartzicht en de op termijn vrijkomende locatie van het Almere College kan hierin een rol spelen.

Voor het plangebied biedt de Structuurvisie geen concrete uitgangspunten.

*- Welstandsnota -*

In juni 2013 wordt de Welstandsnota 2013 naar verwachting vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Dronten haar welstandsbeleid geformuleerd. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

In de Welstandsnota zijn algemene criteria opgenomen. Het plangebied valt in het 'Buitengebied'. Camping 't Wisentbos valt onder een welstandsvrij gebied. Voor de rest van het plangebied wordt nieuwe bebouwing getoetst aan de Welstandsnota.

*- Groenbeleidsplan -*

In het Groenbeleidsplan Gemeente Dronten 2006 - 2015 (2006) wordt een visie voor het openbaar groen in de kernen van de gemeente Dronten gegeven. Het plan biedt een kader voor toekomstige keuzes in het groen. Het algemene beleidsdoel voor het gemeentelijk groen is het behoud en de ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen dat duurzaam bijdraagt aan een wervend woon- en werkmilieu. Het Wisentbos, de camping en het sportpark zijn particulier eigendom. Het beheer hiervan valt daardoor buiten het gemeentelijk groen. Rondom deze functies liggen groenelementen die deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdstructuur.

*- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan -*

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2004) heeft tot doel de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid voor alle verkeersdeelnemers te verbeteren en de verkeershinder te beperken. In het GVVP wordt het gebruik van alternatieven voor het autoverkeer, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer bevorderd en wordt gestreefd naar het realiseren van voldoende parkeercapaciteit in woonwijken.

Ten zuiden van het plangebied is een belangrijke verkeersader gelegen. Het gaat om de Dronterweg (N309), een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/uur.

De West en de Gangboord hebben een belangrijke functie ten behoeve van de ontsluiting van Dronten. Deze wegen zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De overige wegen in het plangebied hebben een verblijfskarakter en daarom een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De bestemming van de wegen zal op deze uitgangspunten worden afgestemd.

*- Toekomstvisie 2025 -*

In de Toekomstvisie 2025 (2007) stelt de gemeente Dronten zich toekomstgericht en veranderingsgezind voor. In letterlijke zin betekent dit dat Dronten de ruimte heeft om gewenste veranderingen (c.q. ontwikkelingen) te kunnen realiseren. De gemeente geeft in de visie aan in welke richting zij wil veranderen.

De prognose voor Dronten is dat het inwoneraantal de komende 20 jaar met circa 25% zal groeien. De gemeente dient en wil hierop inspelen. Met zes ruimtebiedende perspectieven geeft de gemeente richting aan de toekomst. Voor dit bestemmingsplan biedt de toekomstvisie geen concrete uitgangspunten.

*- Archeologiebeleid -*

De gemeente Dronten heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart opgesteld. Op de kaart is per gebied aangegeven bij welke ingrepen archeologisch onderzoek nodig is. In paragraaf 4.9 is het plangebied getoetst aan het aspect archeologie.

## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **4. 1. Algemeen**

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleid van het Rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient er ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingskenmerken beschreven.

### **4. 2. Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (de milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft hiervoor handvatten. In de VNG-uitgave is een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen. Hierin is een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder opgenomen. Deze onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk.

In het plangebied komen diverse voorzieningen voor. Deze voorzieningen variëren van milieucategorie 1 tot en met 3.1. Categorie 1-bedrijven kunnen direct naast milieugevoelige functies voorkomen. Voor categorie 2-bedrijven wordt een afstand van 30 meter geadviseerd en voor categorie 3.1-bedrijven een afstand van 50 meter. In een gemengd gebied kan deze afstand verminderd worden. In een gemengd gebied kunnen ook categorie 2-bedrijven direct naast milieugevoelige functies voorkomen.

Voor categorie 3.1-bedrijven wordt dan een afstand van 30 meter geadviseerd.

Het gebied rondom de haven kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Hier is een aantal voorzieningen van milieucategorie 3.1 aanwezig, die zich te dicht bij de woningen bevinden. Het gaat om de jachthaven, de sporthal en de sportvelden en het Almere College. Voor deze functies echter is in het verleden reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke



onderbouwing voor een artikel 19 lid 1 WRO procedure voor de aanleg van een damwand en de bouw van de 74 woningen. De woningbouwlocatie ligt alleen binnen de milieuzonegrenzen van de sporthal (50 meter), de jachthaven (50 meter) en het Almere College (30 meter). Uit het akoestisch onderzoek is de conclusie getrokken dat de berekende bronnen voor alle niveaus tezamen niet meer bedragen dan de grenswaarden van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Voor de sporthal geldt dat er geluidsreducerende maatregelen zijn getroffen.

Verder ligt in de huidige situatie de camping volgens de milieuzonering te dicht bij de woonschepen. De afstand tussen beide functies is hier circa 26 meter. Een camping valt in milieucategorie 3.1, waarvoor een afstand van 50 meter wordt geadviseerd. Tussen de camping en de woonboten bevinden zich twee stroken met bomen en opgaand struikgewas en de bijgebouwen van de woonboten. Het betreft de rand van de camping waar geen gemeenschappelijke gebouwen staan of activiteiten plaatsvinden. Om deze reden, en omdat het een reeds lang bestaande situatie betreft, wordt de situatie toelaatbaar geacht.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 3. Geluid**

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

##### ***Wegverkeerslawaai***

In het kader van verkeerslawaai moeten in dit bestemmingsplan de Dronterweg (80 km/uur), de West (50 km/uur) en de Gangboord (50 km/uur) worden beschouwd. In het plangebied liggen aan de West geen woningen. Aan de Dronterweg en de Gangboord liggen wel woningen. Dit betreffen bestaande woningen aan een bestaande weg. Voor appartementencomplex De Vlinder is in 1993 bij de behandeling van een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO een hogere waarde verleend van 55 dBA.

Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of uitbreiding van geluidsgevoelige bestemming richting de weg. Ook zijn de zoneplichtige wegen in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bij de bouw van de woningen aan de haven is in het kader van de artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)-procedure akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat bij enkele woningen de voorkeursgrenswaarde werd over-

schreden, is hier geluidsarm asfalt aangelegd. Bij twee woningen die toen nog een overschrijding hadden zijn bouwtechnische maatregelen getroffen om aan de maximale binnenwaarde te voldoen.

#### **Industrielawaai**

In het westen van het plangebied komt een onderstation voor. Het station wordt uitgebreid met twee 80 MVA-transformatoren. Op langere termijn zal er bovendien een 20 MVA-regeltransformator worden bijgeplaatst. Het maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen zal hiermee meer dan 200 MVA worden, waardoor een geluidzone ex artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het station moet worden vastgesteld. De geluidsbelasting buiten de vast te stellen geluidzone mag 50 dB(A) niet te boven gaan. De geluidszone is op de verbeelding weergegeven. Binnen de geluidszone komen geen geluidsgevoelige objecten voor. Het geluidsonderzoek van het onderstation is opgenomen als bijlage 1.

#### **Conclusie**

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan is voor het overgrote deel conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige functies worden vastgelegd. Er zijn slechts twee ontwikkeling binnen het plangebied aan de orde. Het gaat om een ligplaats voor een boot en de uitbreiding van de jachthaven. Ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn er in het plangebied geen verdachte locaties aanwezig. De bodem is dan ook geschikt voor de reeds aanwezige en geplande functies.

#### **4. 5. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. 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 ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke acti-

viteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen 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.

Het ministerie van VROM heeft in samenwerking met InfoMil voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Dit bestemmingsplan maakt één nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het gaat om een ligplaats voor een boot ten behoeve van jongerenwerk. De boot betreft een ontmoetingsplaats voor jongeren. De jongeren komen hoofdzakelijk met de fiets of lopend.

Deze ontwikkeling zal dan ook geen nieuwe voertuigbewegingen genereren. De ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's 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.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen kwetsbare objecten binnen een risicocontour van een gevaarzettende activiteit worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is  $10^{-6}$ .

Daarnaast bestaat het groepsrisico (GR). Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde.

### **Hoofdgasleidingen**

In de omgeving van het plangebied liggen geen hoofdgasleidingen.

### **Risicovolle inrichtingen**

Binnen het plangebied is één inrichting aanwezig die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op Camping 't Wisentbos is namelijk een bovengrondse propaantank aanwezig. Het gaat om een propaantank van 18 m<sup>3</sup>.

In verband met de aanwezigheid met deze propaantank is een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit de QRA blijkt dat het plaatsgebonden risico van buiten de inrichtingsgrens van de camping grotendeels beneden de 10<sup>-6</sup>/jaar ligt. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour bevinden zich geen kwetsbare objecten, waardoor camping 't Wisentbos aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico uit het Bevi voldoet.

Het groepsrisico is beneden de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en wordt met een aantal van minder dan 10 slachtoffers als niet relevant beschouwd. Omdat het groepsrisico erg laag is en het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan niet wijzigt, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Over de Dronterweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens de risicokaart heeft deze weg een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. De Dronterweg is niet opgenomen in het concept-Ontwerp Basisnet Weg. Dit houdt in dat het vervoer van gevaarlijke stoffen niet leidt tot een overschrijding van normen. Naar verwachting komt eind 2011 de N23 gereed, waarna de verkeersintensiteit van de Dronterweg zal afnemen. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dronterweg zal dan naar verwachting verminderen.

### **Conclusie**

Het vervoer van gevaarlijke stoffen en de propaantank leiden niet tot onaanvaardbare risico's. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Zuiderzeeland. In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan bij het waterschap kenbaar gemaakt door middel van de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap heeft in haar reactie aangegeven dat het waterbelang zeer beperkt is. Voor het plan kan de procedure kleine plannen voor de watertoets worden gevolgd. In dat kader is het 'formulier voor logboek voor kleine plannen' ingevuld (zie bijlage 3). Hieronder volgt een beschrijving van de waterrelevante zaken, met daarbij de uitkomst van de watertoets.

Met betrekking tot het aspect water, zijn met name de Lage Vaart, de Wisenttocht en de Riettocht enerzijds en de anderzijds jachthaven van belang. Deze functies zijn vastgelegd in specifieke bestemmingen, waarmee het doel en karakter van deze twee functies is vastgelegd. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen.

#### **4. 8. 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 wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### *- Gebiedsbescherming -*

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ketelmeer & Vossemeer'. Dit gebied ligt op ruim 6,5 kilometer vanaf het plangebied. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er worden slechts twee relatief beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkelingen en de grote afstand, heeft dit bestemmingsplan geen effect op Natura 2000-gebieden.

De Lage Vaart, het Wisentbos en De Zeelt maken deel uit van de EHS. In het Wisentbos zijn geen ontwikkelingen aan de orde. Hier wordt de bestaande situatie

vastgelegd. Het Wisentbos en De Zeelt zelf wordt in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. De nieuwe ligplaats voor de boot komt in de Lage Vaart te liggen. Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de jongerenboot op de meervleermuis (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat lichtverstoring bij de realisatie van de jongerenboot voorkomen moet worden. Lichtbronnen die in de lengterichting van de vliegroute schijnen moeten zeker voorkomen worden. Het betreft dus lichtbronnen die laag over het water schijnen.

Door middel van slimme inrichting van het gebied kan schade aan de vliegroute voorkomen worden. Te denken valt aan:

- geen lichtbronnen aanbrengen tenzij bewezen is dat zij een functie hebben. Nu wordt vaak vanuit het gevoel of vastgelegde beleidsregels verlichting aangebracht zonder dat er een duidelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Bewust verlichting aanbrengen scheelt veel lichtbronnen;
- aanbrengen van hoge beplanting tussen lichtbron en de vaart;
- gordijnen of andere bedekking bij ramen van gebouwen, waardoor licht op het water komt, kunnen ook een belangrijke rol spelen in het voorkomen van schade op vliegroutes en jachtgebieden van de meervleermuis;
- ook armaturen van lichtbronnen kunnen zodanig ontworpen worden dat de lichtbron slechts een gering gebied verlicht. Verstrooiing van licht kan zo voorkomen worden;
- als laatste kan ook de lichtkleur de schade beperken. Het gebruik van een amberkleurige lamp is dan op dit moment de beste keus.

Verstoring zal plaats kunnen vinden in de periode 15 maart-15 oktober tussen zonsopkomst en zonsondergang. Daarbuiten speelt lichtverstoring geen rol.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit 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 Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten zijn, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd. De ontwikkelingen die zich in de planperiode voor kunnen doen, beperken zich tot perceelsgebonden ontwikkelingen middels een omgevingsvergunning.

Bij toepassing hiervan geldt, voor zover nodig, onverkort hetgeen gesteld is in de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van de bescherming van soorten zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Cultuurhistorie**

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

In het plangebied ligt een cultuurhistorisch, waardevolle en beeldbepalende structuur. Het gaat om de toegangsweg De West met de bijbehorende groenstructuren. Daarnaast gaat het om de jachthaven. De West en de jachthaven zijn voorzien van een dubbelbestemming, waarbinnen de bescherming ervan is gewaarborgd.

#### **4. 10. Archeologie**

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

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 zo veel 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.

De archeologische verwachting van het gebied ten zuiden van de Lage Vaart is laag. Dit gebied is daarom ingedeeld in een 'archeologievrij gebied'. Het bosgebied ten noorden van de Lage Vaart heeft een gematigde archeologische verwachting. Dit gebied is ingedeeld in 'archeologisch waardevol gebied 4'. In dit gebied wordt vrijstelling gegeven aan ontwikkelingen kleiner dan 1,7 hectare. In dit bestemmingsplan zijn er voor dit gebied geen ontwikkelingen voorzien, het opnemen van een beschermende regeling voor archeologie is daarom niet noodzakelijk. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

#### **4. 11. M.e.r.-beoordeling**

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het ka-

der van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkelingen treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.



## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5. 2. Bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### *- Agrarisch - Cultuurgrond -*

In het plangebied komt een paardenweide voor waarop deze bestemming is gelegd. Voor de aanwezige paardenboxen is een bouwvlak opgenomen. De huidige situatie is hiermee vastgelegd. Voor diverse werkzaamheden aan beplanting en op en in de bodem is een omgevingsvergunning vereist.

#### *- Bedrijf - Nutsvoorziening -*

Het aanwezige onderstation heeft deze bestemming gekregen. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In tegenstelling tot het vige-

rende bestemmingsplan geldt in dit nieuwe bestemmingsplan de bouwhoogte voor het gehele bouwvlak. Binnen het bouwvlak kunnen geen gebouwen hoger dan 8,50 meter opgericht worden. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen maximaal 25 meter worden.

Na uitbreiding van de capaciteit van het onderstation wordt het een geluidszone-ringsplichtige inrichting. De daarmee samenhangende geluidszone is op de verbeelding opgenomen.

*- Bos -*

De bosgebieden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bos' gekregen. De bestemming is er op gericht om de bestaande landschappelijke en natuurwaarden in stand te houden. Voor het bepalen van de contouren van de bosgebieden is gebruikt gemaakt van de GBKN-ondergrond en van luchtfoto's. Hiermee is de feitelijke situatie bestemd. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Voor diverse werkzaamheden die de functie bos kunnen schaden is een omgevingsvergunning nodig.

*- Cultuur en ontspanning - Wellness-centre -*

Het in het plangebied voorkomende wellness-centre heeft deze bestemming gekregen. Hier is één bedrijfswoning toegestaan. De locatie van de bedrijfswoning is op de verbeelding aangeduid. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er is maximaal 40 m<sup>2</sup> bebouwing buiten het bouwvlak toegestaan. Deze bebouwing mag overigens maximaal 2,50 meter hoog zijn. Hiermee is de huidige situatie vastgelegd.

*- Dienstverlening -*

Het politiebureau is bestemd als 'Dienstverlening'. Bij het politiebureau is een parkeergarage aanwezig. Deze is op de verbeelding aangeduid. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te staan. De huidige situatie is hiermee vastgelegd.

*- Gemengd -*

De scouting en kinderopvang die in het bos voorkomen zijn als functies nevenge-schikt. Daarom zijn deze functies bestemd als 'Gemengd'. Omdat het terrein in het bos ligt, en daarmee onder de EHS valt, is de bestemming inhoudelijk aangesloten bij de bestemming 'Bos'. Daarmee zijn ook de waarden van het bos en de EHS binnen deze bestemming beschermd. Ook het vergunningstelsel in de bestemming 'Bos' is in deze bestemming overgenomen.

Op het terrein is bebouwing ter grootte van 650 m<sup>2</sup> toegestaan. Daarnaast komt er een klimtoren voor. Deze klimtoren is binnen de bestemming aangeduid. Door de scouting wordt op het terrein ook gekampeerd. Deze functie is ondergeschikt aan de hoofdfuncties toegestaan.

- *Groen* -

Al het openbaar groen in het plangebied is onder deze bestemming gebracht. De bijgebouwen bij de woonschepen zijn in de bestemming opgenomen. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Naast deze bebouwing zijn er binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats toegestaan. Andere bouwwerken, waaronder zonnepanelen en kunstobjecten, zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 6,00 meter.

- *Maatschappelijk* -

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn de school en de moskee onder deze bestemming gebracht. Verder heeft de multifunctionele accommodatie en het clubgebouw van de jongerenvereniging deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierdoor ontstaat er tot op zekere hoogte een uitwisselbaarheid van functies met éénzelfde 'zwaarte' voor de omgeving. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Binnen deze bestemming is het clubgebouw van de jongerenvereniging aangeduid als jongerenontmoetingsplek.

- *Natuur* -

De bosgebieden die onder de EHS vallen zijn bestemd als 'Natuur', de overige bosgebieden zijn bestemd als 'Bos'. De diverse poelen en watergangen die in de bosgebieden voorkomen zijn ook meebestemd. In het bosgebied ten noorden van de Lage Vaart vinden uiteenlopende extensieve recreatieve gebruiken plaats. Dit recreatief medegebruik is binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming is een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud toegestaan. De totale bebouwingshoeveelheid is maximaal 100 m<sup>2</sup>. Voor diverse werkzaamheden die de natuurfunctie kunnen schaden, is een omgevingsvergunning nodig.

- *Recreatie - Jachthaven* -

Het gebied dat gebruikt wordt als jachthaven heeft deze bestemming gekregen. Naast de ligplaatsen zelf zijn ook het havenkantoor en de toiletten in de bestemming opgenomen. Voor de bebouwing is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. De bestaande situatie is hier vastgelegd.

- *Recreatie - Verblijfsrecreatie* -

Camping 't Wisentbos heeft deze bestemming gekregen. Op de camping zijn toeristische plaatsen, stacaravans en zes recreatiewoningen toegestaan. Verder zijn op het terrein een bedrijfswoning en gebouwen ten behoeve van voorzieningen toegestaan. De bedrijfswoning is op de verbeelding aangeduid. Voor het voorzieningengebouw is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Buiten het bouwvlak is in totaal 200 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan. De regeling voor de stacaravans, de recreatiewoningen en het aantal bedrijfswoningen, zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Permanente bewoning is niet toegestaan binnen deze bestemming.

Verder is op het terrein een propaantank aanwezig. Rondom deze propaantank is een veiligheidsafstand aanwezig. De ligging van de propaantank is op de verbeelding aangeduid.

*- Sport -*

Het sportcomplex is onder de bestemming 'Sport' gebracht. Op het sportcomplex zijn diverse sportvelden aanwezig voor buitensport. Ook is er bebouwing voor diverse soorten sport aanwezig. Het gaat dan om een sporthal, een fitnesscentrum, een zwembad, een bowlingbaan en een indoor-skibaan.

Verder is er bebouwing ten behoeve van kleedkamers, sanitair, een kantine en een clubhuis. Voor de bebouwing op het terrein zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Verder zijn op het terrein lichtmasten toegestaan. Deze mogen maximaal 20 meter hoog zijn. Hiermee is de bestaande situatie vastgelegd. Op het terrein staat ook een kiosk. Hier mogen ook alcoholische dranken worden verkocht. De ligging van deze kiosk is op de verbeelding aangeduid.

Er zijn twee binnenplanse afwijkingen met een omgevingsvergunning opgenomen om een nieuw gebouw toe te staan. De ligging van deze locaties is op de verbeelding aangeduid.

*- Tuin -*

Ter plaatse van de (voor)tuinen van woningen en delen van zijtuinen geldt de bestemming 'Tuin'. Op gronden met deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals erfafscheidingen. Binnen deze bestemming zijn geen overkappingen toegestaan.

*- Verkeer -*

De wegen voor het doorgaande verkeer zijn onder deze bestemming gebracht. Het gaat om De West en de Gangboord. Deze zijn in het GVVP aangeduid als gebiedsontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

*- Verkeer - Verblijf -*

Alle overige straten in het plangebied (met een verblijfsfunctie) zijn onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gebracht. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen plaatsvinden. De locatie van garageboxen is op de verbeelding aangeduid. Naast de verkeersfunctie is binnen deze bestemming verder ruimte voor parkeer-, groen en speelvoorzieningen.

In deze bestemming is ook de toegangspoort voor het sportcomplex geregeld. Deze toegangspoort is op de verbeelding aangeduid.

- *Water* -

De belangrijke waterlopen en waterpartijen in het plangebied, waaronder de Lage Vaart, zijn binnen de bestemming 'Water' geregeld. Deze wateren hebben onder andere een belangrijke waterhuishoudkundige functie. Daarnaast hebben veel waterlopen een functie voor de natuur.

In de Riettocht liggen tien woonschepen. Deze zijn binnen de bestemming 'Water' aangeduid. In de Lage Vaart is een ligplaats voor een jongerenboot op de verbeelding aangeduid. Verder mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

- *Wonen* -

In dit bestemmingsplan hebben de bestaande, grondgebonden woningen de bestemming 'Wonen'. De woningen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, mits de totale oppervlakte niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedraagt en het erf voor niet meer dan 50% bebouwd wordt.

Onder erf wordt verstaan de oppervlakte van een bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw en van de gronden met de bestemming 'Tuin'.

Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', mits deze voldoen aan een aantal criteria. Zo moet de activiteit niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving, moet het beroep in ieder geval worden uitgeoefend door de bewoner en mag de maximum oppervlakte niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in beginsel niet toegestaan. Van dit verbod kan middels een omgevingsvergunning een afwijking worden verleend. De criteria sluiten aan bij die van de eisen aan aan-huis-verbonden beroepen.

- *Wonen - Woongebouw* -

Deze bestemming is toegekend aan de appartementengebouwen aan de haven. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het wonen en parkeergarages. De parkeergarages zijn op de verbeelding aangeduid. Voor de woongebouwen is een bouwvlak opgenomen. Vanwege eventuele overlast zijn in deze gebouwen geen beroepen of bedrijven aan huis toegestaan.

- *Leiding - Hoogspanningsverbinding* -

Nabij het onderstation is een hoogspanningsleiding gesitueerd. Dit object is onder de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' geregeld. Rondom de nutsleidingen zijn bebouwingsvrije en/of veiligheidszones opgenomen. Binnen deze aanvullende bestemming mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, uitge-

zonderd die ten behoeve van de aanvullende bestemming, worden gebouwd. Wel is er een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om alsnog bebouwing toe te staan. Hiervoor dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

*- Waarde - Archeologie 4 -*

In delen van het plangebied kunnen archeologische waarden in de bodem voorkomen. Door middel van deze dubbelbestemming worden deze waarden beschermd. Voor bouwwerken groter dan 1,7 hectare moet voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Verder is voor diverse werken en werkzaamheden die een bodemverstoring groter dan 1,7 hectare veroorzaken, een omgevingsvergunning nodig.

*- Waarde - Cultuurhistorie -*

De West en de jachthaven hebben cultuurhistorische waarde. Daarom is deze weg en de jachthaven voorzien van een dubbelbestemming. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Verder geldt voor diverse werken en werkzaamheden die het cultuurhistorische karakter kunnen aantasten een vergunningplicht.

*- Waarde - Ecologie -*

De gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur zijn onder deze dubbelbestemming gebracht. Naast de andere voorkomende bestemmingen zijn deze gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

### **5. 3. Aanduidingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de algemene aanduidingen in dit bestemmingsplan.

*- Geluidszone - industrie -*

Over een deel van het plangebied ligt een geluidszone van een industrieterrein. Geluidsgevoelige objecten binnen deze zone moeten voldoen aan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen of te wijzigen.

*- Geluidszone - weg -*

Langs de West geldt een geluidszone welke door middel van een aanduiding op de verbeelding is weergegeven. Geluidsgevoelige objecten binnen deze zone moeten voldoen aan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen.

*- Veiligheidszone - propaantank -*

Op de camping is een propaantank aanwezig. Deze propaantank is voorzien van een beschermingszone, welke op de verbeelding is aangeduid. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten. Hier- van kan worden afgeweken als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen of te wijzigen.

*- Vrijwaringszone - weg -*

Langs de West is tevens een vrijwaringszone opgenomen. Deze is bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de weg. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Algemeen**

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

### **6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Over dit plan is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid geboden tot Inspraak. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van de Inspraak en het Overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 4 juli tot en met 15 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het plan in te dienen. Dit heeft geresulteerd in twee zienswijzen, welke zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet mogelijk.

### **6. 4. Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan richt zich voor het overgrote deel op een volledig ingericht gebied. Daar zijn dan ook geen kosten mee gemoeid.



## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

Op het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden voor overleg en inspraak. In totaal zijn er vijf overlegreactie en negen inspraakreacties ingediend. De overleg- en inspraakreacties zijn een reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reactienota is als bijlage 5 opgenomen.

===