

**Vooroverleg en inspraakrapportage
Voorontwerpbestemmingsplan
Mechanisch Erfgoed Centrum (2031)**

Inleiding

De gemeente Dronten is bezig met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van een Mechanisch Erfgoed Centrum aan de Dronterweg 29 te Dronten.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft het traject van vooroverleg doorlopen. Deze rapportage gaat in op de reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp zal waar nodig worden aangepast aan de opmerkingen die in deze rapportage zijn gemaakt. De rapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat vervolgens als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

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

Ontvangen reacties

Vanuit het wettelijke vooroverleg zijn de volgende reacties binnen gekomen:

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

Van de ontvangen reacties is een samenvatting gegeven, met daarbij cursief de gemeentelijke reactie. De VROM-Inspectie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben, vandaar dat deze reactie niet behandeld zal worden in deze notitie.

1. Provincie Flevoland

- 1.1 In het Omgevingsplan Provincie Flevoland 2006 is als hoofdbeginsel bepaald dat buiten de als stedelijk gebied aangeduide gebieden geen nieuw cluster van solitaire bebouwing mag worden gerealiseerd. De in dit bestemmingsplan geregelde herontwikkeling van het perceel van de voormalige grasdrogerij voor een mechanisch erfgoed centrum sluit niet aan op dit primaire beleidsuitgangspunt.

Overweging

Het gaat in het geval van deze ontwikkeling om de herontwikkeling van een terrein dat sinds de inpoldering een bedrijfsfunctie heeft gehad. De voormalige groenvoerdrogerij is echter gesaneerd vanwege de ontwikkeling van een woonwijk in Dronten. Hiermee is de milieubeperking opgeheven. Het terrein kent in het vigerende bestemmingsplan nog altijd de mogelijkheid voor de vestiging van een agrarisch nevenbedrijf, mits dit vanwege milieuaspecten toelaatbaar is. Het gaat dus niet om een nieuwe cluster van bebouwing, maar om de herontwikkeling van een terrein dat van oorsprong al bebouwing kende. Ons college kan zich daarom niet vinden in het standpunt dat het hier zou gaan om een nieuw cluster van bebouwing. Planologisch gezien is er altijd bebouwing op deze locatie toegestaan, het gaat hier met name om een wijziging van de gebruiksfunctie.

- 1.2 Het Omgevingsplan biedt de mogelijkheid om van dit uitgangspunt af te wijken door middel van toepassing van het zogenaamde experimentenkader. Uit eerdere ambtelijke contacten is gebleken dat voor de ontwikkeling van het MEC toepassing van dit kader een goede mogelijkheid zou kunnen zijn. In verband hiermee is in het bestemmingsplan een 'Notitie toepassen experimentenkader Omgevingsplan Flevoland 2006 Mechanisch Erfgoed Centrum' (hierna te noemen Notitie Experimentenkader) van 5 oktober 2011 opgenomen ten behoeve van de eventuele toepassing van het experimentenkader. In de brief van Gedeputeerde Staten van 21 december 2011 (HB 1253807) is aan uw college bevestigd dat deze notitie wordt opgevat als een verzoek tot toepassing van het experimentenkader. Dit verzoek is in behandeling genomen.

Overweging

Zoals de provincie reeds aangeeft in haar brief, heeft ons college een verzoek tot toepassing van het experimentenkader ingediend. Dit verzoek is in behandeling genomen door Gedeputeerde Staten. Op 7 maart 2012 heeft er een beschouwende

ronde plaatsgevonden in Provinciale Staten. Naar verwachting zal in juni/juli 2012 de opiniërende ronde plaatsvinden.

1.3 Ecologische Hoofdstructuur

De meerwaarde in ecologische zin is nergens in het bestemmingsplan uitgewerkt. Dit is echter een voorwaarde voor toepassing van het experimentenkader. De nadere uitwerking van de wijze waarop de kwaliteit van het landelijk gebied voor het onderdeel ecologie wordt gewaarborgd of verbeterd ontbreekt zelfs volledig. Dit terwijl er kansen kunnen liggen in de aansluiting op de aangrenzende ecologische verbindingzone (Larservaart), de realisatie van water of plasdras op het terrein zelf of in de inrichting van de bosstrook aan de voorzijde. Verzocht wordt om in overleg met de provincie te komen tot een nadere invulling van dit onderdeel.

Overweging

Het terrein heeft in de huidige situatie nauwelijks een toegevoegde waarde voor algemene amfibieën en broedvogels. In de huidige situatie is er op het terrein geen aansluiting met de omliggende ecologische zones. Er is als het ware een "gat" in de EHS. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ingezet op een bijdrage aan de natuur. In de fase van voorontwerp naar ontwerp is er door het stedenbouwkundig bureau een nadere invulling gemaakt van de versterking van de natuurwaarden rondom het terrein en op het terrein zelf. Er is een natuurinclusief ontwerp opgesteld. Ook in de herziene tender voor het MEC is dit natuurinclusief ontwerp opgenomen.

In verband met de ligging bij de EHS heeft er ook een toetsing aan de EHS plaatsgevonden. Deze toetsing is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft (op 18 april 2012) een positief advies gegeven op deze toetsing. Opgemerkt is dat de conclusies van de toetsing feitelijk in orde zijn.

Groene bebouwing in een groen kader

De groenstructuur van de omgeving wordt geïntegreerd op het terrein. De lijnvormige bebouwing en beplanting wordt doorgetrokken op het terrein.

De gebouwen worden deels voorzien van sedumdaken. Het terrein blijft vanaf de Dronterweg volledig omsloten met dichte begroeiing. Het is en blijft wel zichtbaar vanaf de Lage Vaart.

Natuurwaarden het plangebied intrekken

Zoals aangegeven is voor het MEC een natuurinclusief ontwerp opgesteld. In de huidige situatie komen de soorten niet snel het terrein op, aangezien het terrein grotendeels verhard is en dus een belemmering vormt. Met de nieuwe situatie worden de aanwezige soorten het gebied "ingetrokken".

Aangezien de activiteiten voornamelijk op en direct rondom het expositieplein afspelen, zijn de randen rustiger en aantrekkelijker voor het aantrekken van soorten. Bij het ontwerp is ingespeeld op de aanwezige groenstructuren. Met het aanleggen van lijnvormige beplanting en bebouwing worden de bestaande structuren verlengd.

Ook worden vleermuiskasten geplaatst. De uitkijktoren wordt hiervoor, voorlopig, als meest geschikt bevonden.

Daarnaast wordt een wadi aangelegd. De wadi komt mogelijk aan de zuidzijde van het plangebied. Een andere optie is om de bestaande greppel aan de oostzijde hiervoor te gebruiken. De wadi zal aansluitend zijn op de bestaande groenstructuren aan de randen van het plangebied. De wadi zorgt daarmee voor aansluiting op de natte natuur in de omgeving. Onder meer zoogdieren en amfibieën kunnen hiervan gebruik maken. Soorten die kunnen profiteren van de wadi en beplanting langs de randen zijn kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker, meerkikker. Op termijn is

het gebied ook aantrekkelijk voor rugstreeppad, bunzing, das, wezel, verscheidene muizensoorten, egel, haas, konijn, vos.
Het creëren van lijnvormige beplantingen en de wadi zorgen ervoor dat vleermuizen in het gebied kunnen foerageren en het terreinen kunnen doorkruisen. Soorten die profiteren van onder meer laanbeplanting en aangepaste verlichting zijn ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, meervleermuis, watervleermuis.
Ook voor vogels is de groene inrichting gunstig. Bij vogels zijn er veel algemene soorten die hiervan kunnen profiteren. Dit betreft verscheidene vogelsoorten.

Het bovenstaande is opgenomen in paragraaf 4.9 van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Flora- en faunawet

Voor diverse soorten zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld en worden geborgd in het bestemmingsplan. Dit omvat in ieder geval de zomerverblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis, de migratieroutes voor vleermuizen langs de Lage Vaart, en de nesten van Buizerd, Havik en/of Wespendif indien deze bij een gericht veldonderzoek in het gebied aanwezig blijken.

Overweging

In de fase van voorontwerp naar ontwerp heeft er nader ecologisch onderzoek plaatsgevonden.

In het ecologisch onderzoek is ingegaan op het volgende:

Ten aanzien van broedvogels:

- Een veldbezoek heeft plaatsgevonden om na te gaan of in de bomen jaarrond beschermde nesten/horsten aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek zijn geen jaarrond beschermde broedvogelnesten of andere aanwijzingen voor dergelijke nesten aangetroffen. Het nemen van vervolgstappen voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten is daarom niet nodig.*

Ten aanzien van vleermuizen:

- Tijdens het veldbezoek is de actuele situatie van de vleermuizenkasten in beeld gebracht. Zo zijn de kasten indien mogelijk met de boomcamera geïnspecteerd op sporen die duiden op gebruik door vleermuizen. De resultaten uit het veldbezoek zijn opgenomen in het bestemmingsplan*
- Voor de aanwezige vliegrouete en foerageergebied zijn mitigerende maatregelen beschreven om verstoring door licht en geluid zoveel mogelijk te beperken. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.*

Ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS):

- Een EHS-toetsing heeft plaatsgevonden, waarbij is onderzocht of de beoogde plannen negatieve effecten hebben op de wezelijken kenmerken en waarden van de EHS. De toetsing is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Omdat er geen aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS plaatsvindt, zijn mitigerende maatregelen niet noodzakelijk. Bij de ontwikkeling zullen maatregelen worden genomen ten aanzien van verlichting. Compensatie is niet aan de orde.
De provincie heeft (op 18 april 2012) een positief advies gegeven op deze toetsing.*

De resultaten hiervan zijn beschreven in de ecologische onderzoeken, die zijn toegevoegd aan paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan.

1.5 Linksafvak

Er is in het provinciaal beleid rekening gehouden met een linksafvak op de Dronterweg, zodat de huidige aansluiting verkeerskundig voldoet. Voor wat betreft de verkeersintensiteit op de Dronterweg wordt opgemerkt dat in de geluidsberekeningen geen rekening mee wordt gehouden met het linksafvak.

Overweging

Het linksafvak waarover wordt gesproken is reeds aangelegd. Voor de intensiteiten maakt dit linksafvak niet uit. Daarom is in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek nodig in verband met een eventueel linksafvak. Met de toename van verkeer voor het MEC is in de onderzoeken rekening gehouden. Zie hiervoor ook paragraaf 4.13 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.14).

1.6 Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is binnen de geluidszone van de Dronterweg geprojecteerd. Dit verlangt een akoestisch onderzoek, waaruit de geluidbelasting van de Dronterweg blijkt.

Overweging

Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is verwerkt in de geluidsparagraaf.

Paragraaf 4.4 is aangevuld met een akoestisch onderzoek met betrekking tot de bedrijfswoning.

1.7 In het plan wordt geen aandacht besteed aan de aanwezigheid van de nabijgelegen woningen. Het is wenselijk om hier vanuit het aspect geluid nog eens aandacht aan te schenken.

Overweging

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de nabijgelegen woningen. Geconcludeerd wordt dat door het plaatsen van een scherm tussen het terrein en de woningen wordt voldaan aan de normstelling van het aspect geluid.

1.8 Parkeren

In het plan is een berekening gemaakt naar de benodigde parkeercapaciteit. In de eerste fase van de ontwikkeling van het MEC zijn 173 parkeerplaatsen voorzien. Daarna worden eventueel meer plaatsen gerealiseerd door aanleg/ombouw van een parkeergarage. Gelet op de hoge ambitie van het MEC (300 boxen voor stalling/sleutelen, horeca, uitkijktoren en 6-10 evenementen per jaar) zal de parkeercapaciteit mogelijk snel te beperkt zijn. Dit kan leiden tot een verkeersopstopping op de Dronterweg. Verzocht wordt nog eens de behoefte aan parkeercapaciteit nauwkeurig te analyseren en door middel van een vervoersmanagementplan te laten zien dat met 173 parkeerplaatsen de genoemde ambitie in dit opzicht gegarandeerd wordt.

Overweging

In de fase van voorontwerp naar ontwerp is een verkeersonderbouwing opgesteld. De onderbouwing is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat zowel met een piekdag voor het MEC zelf als op een evenementendag, het verkeersaanbod zodanig is dat er geen enkele belemmering is voor de bestaande verkeersstroom op de N309.

Op het parkeerterrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om het verkeersaanbod te kunnen verwerken.

De vormgeving van de aansluiting van de N309 volstaat, maar eventueel zou op termijn een rotonde wenselijk kunnen zijn om de herkenbaarheid en de veiligheid op dit punt nog beter te maken.

Paragraaf 4.13 (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.14) is aangevuld naar aanleiding van de hierboven beschreven gegevens.

1.9 Bereikbaarheid per OV

In het plan wordt niets aangegeven over de bereikbaarheid van de locatie per OV. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Overweging

De locatie bevindt zich aan de Dronterweg. Deze weg maakt onderdeel uit van de route van de lijnbus 143. Dit is een lijn die diverse haltes heeft langs de Dronterweg, waaronder twee haltes nabij de Dronterweg 23. Te weten de haltes Lisdoddedeweg en Lisdoddepad (circa 1 km afstand). Wanneer in december 2012 de Hanzelijn gereed is, is de locatie per openbaar vervoer bereikbaar uit zowel de richting van Lelystad-Amsterdam als Zwolle-Groningen, Enschede, Nijmegen, et cetera. De verkeersparagraaf zal op dit onderdeel worden aangevuld. Wellicht zou het mogelijk zijn om bij succes van deze ontwikkeling een extra halteplaats te creëren ter hoogte van het erfgoedcentrum of een pendelbus te laten rijden op drukke dagen tussen het station en het MEC.

Paragraaf 4.13 (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.14) is aangevuld naar aanleiding van de hierboven beschreven gegevens.

1.10 Aanleg steigers

Het plan staat de aanleg van twee ligplaatsen en de realisatie van een pontverbinding in de Lage Vaart toe. Hiervoor moet toestemming worden verleend door provincie Flevoland. Ten aanzien van de pontverbinding merkt de provincie op dat een verbinding met kabel belemmerend is voor de scheepvaart en derhalve niet gewenst is.

Overweging

Op 15 februari 2012 heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie. In dit overleg zijn een aantal zaken besproken, waaronder de aanlegplaatsen, ligplaatsen en de (fiets)pont. Naar aanleiding van dit overleg is de locatie voor de ligplaatsen en de pont in westelijke richting verplaatst (voor de verbeelding is de locatie van de ligplaatsen relevant). De aanvragen voor deze zaken zijn besproken en worden voorbereid. Uiteraard zal de initiatiefnemer de aanlegsteigers en pont niet zonder toestemming van de waterbeheerder realiseren. Aangezien uit het eerste gesprek is gebleken dat er wat betreft de provincie mogelijkheden bestaan voor realisatie (onder bepaalde voorwaarden), zal ook het bestemmingsplan deze mogelijkheden bevatten.

De plantoelichting (paragraaf 4.6) is naar aanleiding van het bovenstaande aangepast. In de bestemmingsplanregels zal een pontverbinding met kabel worden uitgesloten. Op de verbeelding is de locatie van de ligplaatsen verplaatst.

1.11 Kantoorvoorziening

In de Notitie Experimentenkader staat op blz. 9 dat het MEC zal gaan bestaan uit kantoor (Programma van Eisen). Verderop staat in het Inrichtingsplan (blz. 9 van de Notitie Experimentenkader) dat het MEC-terrein zal bestaan uit onder meer een uitkijktoren met geïntegreerd parkeer- en horeca- en kantoorvoorzieningen. In het plan (toelichting en regels) vindt men niets meer terug. De provincie verzoekt helder te maken in hoeverre er kantoorvoorzieningen in het plan voorzien zijn en zo ja, daarbij aan te geven in hoeverre de kantoorvoorziening zich verhoudt tot het provinciaal beleid.

Overweging

In het MEC komt geen “losstaande kantoorfunctie”, maar het betreft administratieve functies die ondersteunend zijn voor het totaalconcept van het MEC.

De gebouwen (waaronder de toren) worden op een dusdanige manier ingericht dat het niet geschikt is voor een reguliere kantoorfunctie.

In de toren van het MEC komen ruimtes waarin collecties zoals oude naaimachines, schrijfmachines, brommers, et cetera geëxposeerd worden. Het zijn stuk voor stuk rudimentair ingerichte ruimtes met een verdiepingshoogte van circa 5 meter, zeer geschikt en nodig voor een tentoonstellingsruimte, maar onpraktisch, niet economisch verantwoord en daarmee niet voor de hand liggend om in gebruik te nemen als kantoorruimtes. De klimaatinstallaties worden berekend op de aard van de expositieruimtes en het binnenklimaat mag dan ook fluctueren. Het is daarmee ongeschikt om kantoorruimte te huisvesten.

Wat het lagere deel van het gebouw betreft: hier worden auto's geëxposeerd/gestald. De klimaatinstallaties worden ontworpen voor een minimumtemperatuur van 5 á 10 graden in de wintersituatie en zijn daarmee ongeschikt om als kantoorruimte te gaan benutten.

Naast de praktijk zoals hierboven omschreven, zal ook in de planregels worden opgenomen dat een kantoorfunctie uitsluitend is toegestaan wanneer deze ten dienste en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

In de plantoelichting (paragraaf 2.2) en in de planregels (artikel 3) is dit onderdeel aangepast.

1.12 Economische uitvoerbaarheid

Het is van belang dat er uitzicht is op een rendabele exploitatie. Of daar sprake van is blijkt niet uit het plan. De vraag is of er een haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft hier nu geen inzicht in. Dit mede in relatie tot de gehele opzet van het plan met 400 parkeerplaatsen waarvan 150 voor restaurant bezoekers. De plantoelichting dient op dit punt te worden aangevuld.

Overweging

In dit geval is geen exploitatieplan nodig, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, namelijk via de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer. Voor het MEC is een ondernemingsplan opgesteld.

2. Waterschap Zuiderzeeland

2.1 Waterschap Zuiderzeeland gaat uit van het principe ‘waterneutraal bouwen’. Dit wil zeggen dat als het verharde oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen dienen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken en om infiltratie van water (binnen de drooglegging) mogelijk te maken. Het waterschap gaat akkoord met de voorgestelde compensatie.

Overweging

Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen.

2.2 Goed omgaan met afvalwater

Voor de nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het volledig afkoppelen van de regenwaterafvoer. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken kan worden geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is (wegen, parkeerplaatsen en dergelijke), worden bij voorkeur afgevoerd via een (in)filtratievoorziening. De afvoer van minder schone oppervlakken via het vuilwaterstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

Overweging

Op 17 april 2012 heeft er een overleg plaatsgevonden met het waterschap over de invulling van de afwatering. De afspraken moeten nog nader worden geconcretiseerd. Dit wordt in overleg met het waterschap gedaan.

- 2.3 Waterschap Zuiderzeeland hanteert de randvoorwaarde dat bij parkeerterreinen voor 50 voertuigen of meer, filtratievoorzieningen aangelegd moeten worden. Deze voorzieningen zijn nodig ter zuivering van het afstromende water en dragen bij aan een goede kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit kan bijvoorbeeld door het afstromende regenwater door een bodempassage te filteren en daarna op het oppervlaktewater te lozen. Hiervoor moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Overweging

Zie de reactie onder 2.2.

- 2.4 Het waterschap geeft aan dat de initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij gebruik wil maken van een IBA met een buffer voor het huishoudelijk afval water. In een eerder stadium van dit plan heeft het waterschap aangegeven hierover in overleg te gaan over de mogelijkheden voor het gebruik van een IBA. Bij deze wil het waterschap nogmaals melden dat zij graag in overleg treden met de gemeente over het gebruik van een IBA met een buffer in dit plangebied.

Overweging

Op 17 april 2012 heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap over hoe dit ingestoken zal worden. In overleg met het waterschap wordt afgestemd welke maatregel wordt getroffen; een IBA of een aansluiting. Nader overleg met het waterschap zal hier verdere duidelijkheid over geven.

De plantoelichting paragraaf 4.6 wordt aangepast.

Inspraak

Er zijn enkele inspraakreacties ingediend. Binnengekomen inspraakreacties:

1. Stichting Univé Rechtshulp (SUR), namens indiener 1
2. DAS rechtsbijstand, namens indiener 2 en indiener 3
3. Stichting milieugroep Dronten

1. Stichting Univé Rechtshulp (SUR)

1.1 Voorgesteld plan leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, vooral vanwege de toren van 65 meter, grotere bebouwingmogelijkheden, jachthaven, horecagelegenheid.

Overweging

Gebruiksmogelijkheden

Het woonklimaat wordt over het algemeen beïnvloed door geluid, geur, verkeersaantrekkende werking, privacy, et cetera. In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een agrarisch nevenbedrijf op te richten op het terrein. Dit betekent dat er een bedrijf kan worden gevestigd welke geur, geluid en een verkeersaantrekkende werking kan hebben. Dit kan ook 's nachts plaatsvinden.

In het nieuwe bestemmingsplan is het overgrote deel bestemd als "Cultuur en ontspanning". Hierbinnen kunnen activiteiten plaatsvinden die een verkeersaantrekkende werking hebben en welke geluid kunnen veroorzaken. De geuroverlast zal echter afnemen, aangezien er geen dergelijke functie is toegestaan.

In de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden, door een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen. Ook is het daadwerkelijke sleutelen en de evenementenhal gepland aan de zijde van het plangebied welke het verst van de omwonenden af ligt.

Bebouwingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan wordt over het algemeen de bebouwingsmogelijkheid van het plangebied beperkt van 15 meter naar 12 meter. Er zijn een aantal plaatsen waar de bebouwingsmogelijkheid zal toenemen (toren: 65 meter en horeca: 20 meter). Deze hoogtes hebben door hun locatie echter geen invloed op de bezonning van de woningen. Wel zou er een aantasting van de privacy kunnen plaatsvinden. In het beeldkwaliteitsplan is hier echter aandacht voor en zijn ook eisen gesteld aan de zijde van de toren welke zicht zou hebben op de woningen. Deze zijde moet dusdanig worden vormgegeven dat er vanuit de toren niet in de tuinen/woningen gekeken kan worden. Bouwplannen moeten getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan en de daaruit voortvloeiende eisen. Op deze wijze vindt er ook waarborging plaats van dit aspect.

Jachthaven

Zie reactie onder 1.10.

Het college is gezien het bovenstaande van mening dat er geen afbreuk zal plaatsvinden van het woonklimaat.

1.2 De gemeente zou onzorgvuldig hebben gecommuniceerd met de naaste bewoners.

Overweging

De gemeente heeft ten aanzien van dit plan transparant gewerkt. De burens zijn ingelicht en betrokken rondom de ontwikkelcompetitie in 2010. Toen het MEC de ontwikkelcompetitie won zijn de naaste burens wederom geïnformeerd. De burens zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan waar deze uitwerkingen in zijn opgenomen voordat deze publiekelijk bekend werd. Dit heeft het college juist gedaan om zorgvuldig met de burens om te gaan zodat de burens niet vanuit de krant zouden worden geïnformeerd over de plannen.

De ontwikkelende partij heeft de burens bovendien uitgenodigd om met een kraan op 60 meter hoogte zelf te ervaren wat het uitzicht op de eigen woningen is. Hiervan is door de burens ook gebruik gemaakt.

Naast het informele traject is ook het reguliere formele traject gevolgd. Wat inhoudt dat een ieder kennis heeft kunnen nemen van de vooraankondiging van dit bestemmingsplan en een ieder is geïnformeerd over de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan MEC.

Al met al is de gemeente van mening dat de burens van elke genomen stap direct geïnformeerd zijn en dit zal de gemeente ook blijven doen. In onze beleving is dit een zorgvuldig en transparant proces geweest.

1.3 Het plan is in strijd met de structuurvisie Dronten 2020. Met name op het punt voor wat betreft de landschappelijke structuur van de Lage Vaart welke behouden, dan wel versterkt zou moeten worden (de vaart zelf en de bosstrook). Voorliggend plan betekent een ontoelaatbare inbreuk op de genoemde landschappelijke structuur en bestaande kwaliteiten.

Overweging

De voormalige groenvoerdrogerij met een aantal woningen was een bestaande bebouwingslaag in de hoofdlijn van het landschappelijk raamwerk. Van verre was het herkenbaar door zijn 75 meter hoge schoorstenen. Nu deze groenvoerdrogerij zijn functie heeft verloren en reeds is gesloopt, is er voor gekozen om deze bestaande ruimte in te vullen door een Mechanisch Erfgoed Centrum.

De hoofdropzet van het plan bestaat uit een eenvoudig maar duidelijk concept. Allereerst mag het de aantrekkelijkheid van het polderlandschap niet aantasten. De dragende groene hoofdlijn van het landschappelijk raamwerk bepaalt het ruimtelijk beeld met daarin verscholen een lineaire bebouwing die deze hoofdlijn versterkt. Om de plek in het open polderlandschap herkenbaar te maken en een verwijzing te maken naar de vroegere schoorstenen, wordt een accentbebouwing in de vorm van een sculpturale toren voorgesteld. Deze hoge toren biedt uitzicht over het weidse polderlandschap waarbij de landschappelijke lijnen, het raamwerk, waarneembaar worden. Vanuit deze toren kan men het prachtige landschap van Oostelijk Flevoland ervaren. De gevelwand van de lineaire bebouwing is strak en transparant passend bij het polderlandschap. Om dit zo sterk mogelijk naar voren te brengen, is de keuze van materialen en de kleuren met opzet zo rustig en sober mogelijk gehouden.

Het werk van de landschapsarchitecten Bijhouwer, Kelder, De Jonge, en de stedenbouwkundige Van Eesteren – die verantwoordelijk zijn geweest voor de totstandkoming van het polder ontwerp van Oostelijk Flevoland – dient te worden gerespecteerd. Liefdevolle en sobere vormgeving van de inrichtingselementen roepen het gevoel van schoonheid op. Met de indiener is de gemeente het volledig eens dat

deze schoonheid gezamenlijk moet worden bewaakt. Ongewenste ingrepen die afbreuk zouden veroorzaken aan het raamwerk moeten daarom worden voorkomen.

De situatie van de nieuw te stichten bebouwing op de bestaande bebouwingsplek doet in ons beeld geen afbreuk aan het landschappelijk raamwerk. De ordening van de gebouwen is gericht op de hoofdlijnen van de polderstructuur. Tevens is het geen nieuwe laag in het landschap omdat deze al bestond. De gemeente ziet deze ontwikkeling als een kans om het polderlandschap te verrijken met een hoogwaardige architectuur waarbij de toren een echt "accent" gaat worden in de openheid van de polder. De gemeente is er van overtuigd dat de bebouwing uniek is door een mooi en passend uitgevoerd ontwerp. Het zal de beschouwer van het polderlandschap gaan verrassen, aandacht vasthouden en een nieuw gezichtspunt bieden. De beleving van licht, lucht, ruimte en openheid kenmerkend voor de polder krijgt een nieuwe dimensie door een nieuw accent.

- 1.4 In de toelichting van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. SUR geeft aan dat het plangebied binnen de grens van de EHS ligt en dat het daarom voorbarig en onzorgvuldig is om te concluderen dat er geen MER nodig is.

Overweging

Wat betreft het plan en de toetsing aan:

1. Besluit milieueffectrapportage:

- Het plan MEC komt niet voor in kolom 1 en 2 van onderdeel C en is dan niet "direct" m.e.r.-plichtig.*
- Het plan MEC bevat geen activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D en is dan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.*
- Het plan MEC bevat geen activiteiten uit kolom 2 van onderdeel D en is dan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.*
- Het plan MEC wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.*

2. Toetsing passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Er is geen passende beoordeling noodzakelijk in kader van de Natuurbeschermingswet, hierdoor is er ook geen MER noodzakelijk.

Het grootste deel van het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het wordt wel omringd door de EHS en daarom heeft dit ook aandacht in het plan. Er zijn in de stap van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan diverse onderzoeken uitgevoerd en er is een mitigatieplan opgesteld. Zie hiervoor het bestemmingsplan. Overigens komen met de beoogde situatie (MEC) ten opzichte van de oude situatie (groenvoerdrogerij) de omstandigheden voor de EHS alleen maar ten goede.

- 1.5 Er is nader onderzoek nodig naar de gevolgen op vleermuizen volgens SUR.

Overweging

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen op vleermuizen. Onderzoek is gedaan naar de verblijfplaatsen en vliegroutes en foerageergebieden.

- Tijdens het veldbezoek is de actuele situatie van de vleermuizenkasten in beeld gebracht. Zo zijn de kasten indien mogelijk met de boomcamera geïnspecteerd op sporen die duiden op gebruik door vleermuizen. De resultaten uit het veldbezoek zijn opgenomen in het bestemmingsplan*
- Voor de aanwezige vliegroute en foerageergebied zijn mitigerende maatregelen beschreven die verstoring door licht en geluid zoveel mogelijk beperken. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.*

Het onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.8 (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.9) is aangevuld naar aanleiding van de aanvullende onderzoeken welke zijn uitgevoerd.

Qua geluid dienen er extra maatregelen te worden getroffen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Niet duidelijk is waar deze maatregelen uit bestaan en of het bestemmingsplan de eventuele te nemen maatregelen (geluidsscherm) wel mogelijk maakt.

Overweging

Uit het onderzoek blijkt dat door het plaatsen van een scherm tussen het terrein en de woningen wordt voldaan aan de normstelling van het aspect geluid. Dit scherm moet minimaal 3 meter zijn. In het bestemmingsplan is in de regels in art. 3.2.4 onder c voor geluidswerende voorzieningen een bouwhoogte opgenomen van maximaal 5 meter. Dit betekent dat het bestemmingsplan de realisatie van een geluidsscherm mogelijk gemaakt. De geluidsreducerende maatregelen zullen bij de verdere vergunningverlening (omgevingsvergunning) worden geborgd.

- 1.6 De toren van 65 meter is voor SUR onacceptabel. Dit heeft verschillende oorzaken. De hoogte van 65 meter op 80 meter afstand betekent verlies van privacy. Verder zal er overlast worden ondervonden van de verlichting 's avonds. Dit zou onacceptabel zijn en op geen enkele wijze ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast ontstaat er hinder van schaduwwerking overdag aangezien het gebouw zonlicht tegenhoudt. Als laatste aspect zou de toren negatieve invloeden hebben op de aanwezige flora en fauna.

Overweging

Voor wat betreft privacy worden aan de toren maatregelen getroffen zodat het zicht op de onderliggende tuinen/woningen beperkt zal worden. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, gedacht wordt aan het plaatsen van schermen welke het zicht vanuit de toren naar beneden beperken, maar zicht op de verdere omgeving wel mogelijk maken. Voor wat betreft schaduwwerking geldt dat de bezonning niet tot nauwelijks afneemt. De woningen liggen ten westen van aanduidingsvlak voor de toren. Dit heeft tot gevolg dat alleen in de zomer in de vroege ochtend er enige schaduwwerking zal zijn. Daarnaast is privacy (net als de schaduwwerking) één van de aspecten welke in het kader van planschade een rol kan spelen. De omwonenden kunnen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden hiervoor een claim indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijk onderzoek moeten uitwijzen of er inderdaad sprake is van schade door wijziging van het planologische kader.

De opzet met "stille" randen past goed bij de ligging in ecologisch waardevol gebied. De verstoring van aanwezige waardevolle diersoorten is beperkt. Deze opzet komt ook de beperking van uitstraling van licht naar buiten toe ten goede. Deze is minimaal aan de randen van het plangebied

Zoals eerder genoemd is er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de hinder op de ecologische aspecten, waaruit een mitigatieplan is opgesteld. Hierin zijn mitigerende maatregelen voor onder andere verlichting en vliegroutes van vleermuizen opgenomen. Het onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.8 (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.9) is aangevuld naar aanleiding van de aanvullende onderzoeken welke zijn uitgevoerd.

- 1.7 De overige bebouwing van 12 meter hoog is te groot en massaal en ruimtelijk niet inpasbaar.

Overweging

In het nu geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan De Gilden / Lage Vaart en Reparatie bestemmingsplan Agrarisch Onderwijs (1010)" wordt een bebouwing toegelaten van 15 meter hoog met een bebouwingspercentage van 60%. In het nieuwe plan wordt dit grotendeels een bebouwing van maximaal 12 meter hoog met een uitschiet naar 65 meter ter plaatse van de aanduiding voor de toren en 20 meter ter hoogte van de aanduiding "horeca". Voor de verdere landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de overweging onder 1.3.

- 1.8 SUR wenst dat horeca alleen is toegestaan dat ondergeschikt is aan de functie van het MEC. Hier zou het ontwerpbestemmingsplan op moeten worden aangepast.

Overweging

In het voorontwerpbestemmingsplan is 500m² toegestaan aan horeca, binnen de aanduiding "horeca". De conclusie die de SUR trekt dat dit een losstaande horecafunctie kan worden is correct. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen dat dit een ondergeschikte horecavorm moet zijn. Een horecabedrijf kan een goede aanvulling zijn op de overige functies van het MEC. Wederzijds zijn de overige functies op het MEC aanvullend op horeca. Juist vanwege de versterkende werking van beide functies op elkaar wordt dit als een wenselijke ontwikkeling gezien. De horecafunctie moet wel geïntegreerd worden in het MEC. Dit met name vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Dit is ook in de beeldkwaliteitsaspecten opgenomen.

De definitie van "horeca" in artikel 1 van het bestemmingsplan laat veel ruimte voor de vestiging van horeca in de breedste zin van het woord. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze definitie beperkt worden, zodat in ieder geval de zwaardere categorieën horeca (waaronder uitgaanscentra, discotheken) worden uitgesloten.

De definitie over horeca zal in artikel 1 worden aangepast zodat zwaardere categorieën (o.a. uitgaanscentra en discotheken) uitgesloten worden.

- 1.9 SUR pleit voor een kleinere parkeergelegenheid. Tevens zou het bouwvlak niet over de aanduiding parkeren moeten lopen, aangezien nu ook bouwwerken tot 12 meter mogelijk zijn. Dat is ruimtelijk onacceptabel volgens SUR.

Overweging

Een kleinere parkeergelegenheid zal parkeerproblemen tot gevolg kunnen hebben. Daarom wordt er gekozen voor een ruime parkeergelegenheid binnen het plangebied. Dat er bouwwerken binnen deze aanduiding mogelijk zijn, is bewust. Dit vanwege het feit dat er in de toekomst een dusdanige parkeerdruk kan ontstaan, waardoor het wellicht wenselijk kan zijn om hier een parkeergarage van te maken.

- 1.10 De ingetekende jachthaven zou zich niet verhouden met de EHS. Tevens zou een jachthaven zorgen voor ophoping van riet hetgeen geuroverlast veroorzaakt.

Overweging

Een jachthaven hoeft niet per definitie nadelig te zijn voor de EHS. Dit zijn functies die prima samen kunnen gaan. In de ecologische onderzoeken is ook voor wat betreft de jachthaven geen probleem aan de orde gekomen. Zie hiervoor het onderzoek met de toetsing EHS die is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

De aanlegsteigers worden geplaatst op een plaats waar nu reeds een onnatuurlijke oever (kade) aanwezig is. Er gaan daarom aan de oever van de Lage Vaart geen natuurwaarden verloren. Verder wordt de Lage Vaart gebruikt voor (gemotoriseerde) scheepvaart tussen Dronten en Lelystad. De kleinere schepen bij het MEC passen in dit scheepvaartverkeer en hebben geen extra versturende werking op de EHS.

De jachthaven (draaikom) is in de huidige situatie reeds aanwezig. Qua omvang worden hier geen wijzigingen doorgevoerd wel zullen er aanlegsteigers worden aangebracht. De rietophoping en stank zou in de huidige situatie ook reeds aanwezig kunnen zijn. De kans op extra rietophoping zal beperkt worden doordat er meer gebruik zal worden gemaakt van de haven en het bevaarbaar houden van de jachthaven.

2. DAS

Das brengt inhoudelijk dezelfde onderwerpen naar voren als SUR dat doet. Verwezen wordt naar de beschrijving onder 1 voor de behandeling van de inspraakreactie van DAS.

3. Stichting Milieugroep Dronten

De milieugroep constateert dat een deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van de EHS. De gronden zijn aangemerkt als "Waardevol" en bij realisatie van de plannen zal er rekening moeten worden gehouden met de natuurfunctie. Met name verstoring door licht en geluid moeten voorkomen of gecompenseerd worden.

Overweging

Zoals eerder genoemd is er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de hinder op de ecologische aspecten, waaruit een mitigatieplan is opgesteld. Hierin zijn mitigerende maatregelen voor verlichting opgenomen. Het onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.8 (in het ontwerpbestemmingsplan paragraaf 4.9) is aangevuld naar aanleiding van de aanvullende onderzoeken welke zijn uitgevoerd.

Dronten, 8 mei 2012,

Het College van Dronten,

R. Kool
Secretaris

mr. A.B.L. de Jonge
Burgemeester