

**Bijlage 1 – Zienswijzennota bestemmingsplan “Dronten-Hanzekwartier-  
Havenkade(2041)”**

**Bijlage 1 – Zienswijzennota bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041)**

Van 13 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

1. Zienswijze van DUURT-PMC namens de firma BOL Handelsonderneming aan De Noord 57 te Dronten, ontvangen op 18 augustus 2017.

De zienswijze richt zich op de in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde veiligheidsafstanden tussen het plangebied en het bedrijf aan De Noord 57. In de zienswijze wordt gemotiveerd aangegeven dat er voor het bedrijf een onjuiste milieuzonering is gehanteerd. Vanwege de huidige bestaande situatie is voor een categorie 4.1 bedrijf een minimale afstand van 100 meter nodig tot kwetsbare objecten(woningen). Daarnaast moet het bedrijf vanwege het stallen van vrachtwagens met gevaarlijke stoffen gezien worden als een inrichting als bedoeld in het BEVI (Besluit Externe Veiligheid). Als laatste geven zij aan dat met een richtafstand van 200 meter tot kwetsbare objecten de mogelijkheid voor het bedrijf om het aantal vrachtauto's met gevaarlijke stoffen te parkeren nog uitgebreid kan worden. Door de huidige richtafstand van 100 meter kunnen zij in de toekomst niet meer uitbreiden.

Hiermee is een onjuiste milieuzonering gehanteerd en wordt voorbij gegaan aan de mogelijke consequenties voor de bedrijfsvoering. Dat maakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Reactie gemeente:

*Deze zienswijze ziet op een milieuaspect. De expertise benodigd voor de beoordeling van een dergelijk aspect is ondergebracht bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV). Daarom is de zienswijze voorgelegd aan de OFGV. Op 27 september 2017 hebben zij een advies uitgebracht.*

*De eindconclusie van de OFGV luidt;*

Gezien de activiteiten van firma BOL is het volgende relevant:

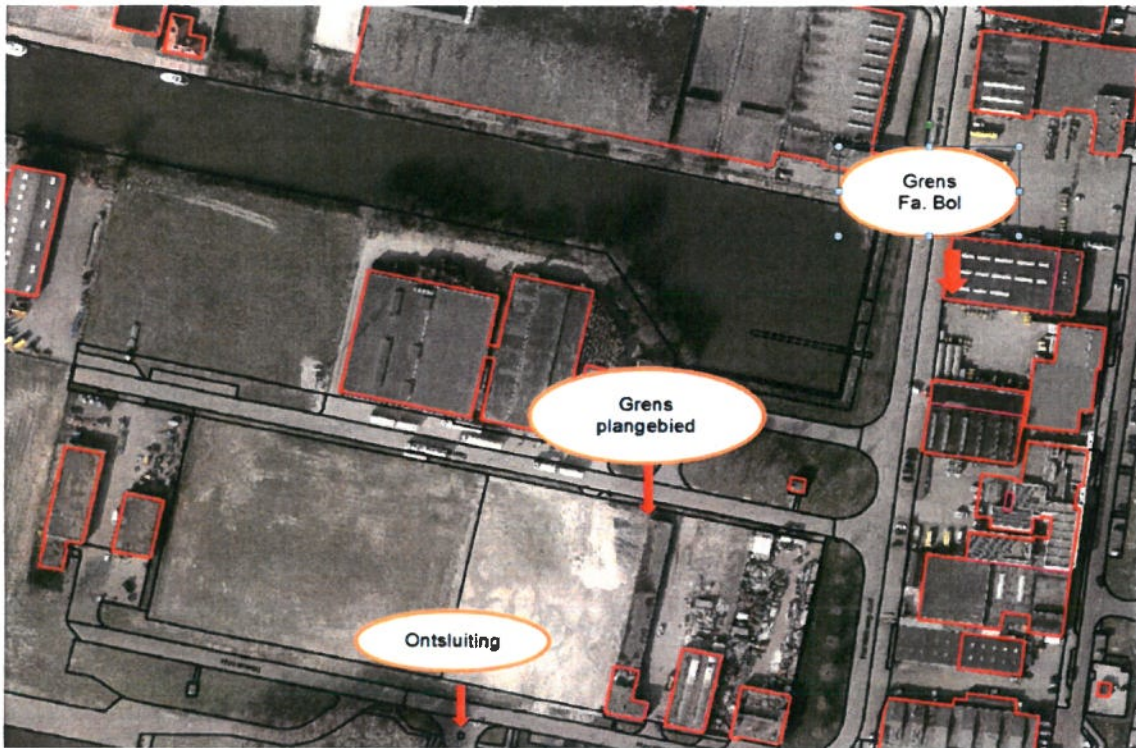
- 13m<sup>3</sup> propaan in één houder bovengronds: richtwaarde VNG handreiking is 100 meter (richtwaarde geldt tot 80 m<sup>3</sup> propaan bovengronds); veiligheidsafstand van propaantank van 13 m<sup>3</sup> bedraagt volgens Activiteitenbesluit 25 meter tot woningen en 50 meter tot kwetsbare bestemmingen voor verminderd zelfredzame personen;
- PGS opslagvoorziening van maximaal 10 ton: richtwaarde VNG handreiking is 10 meter; veiligheidsafstand Activiteitenbesluit is 20 meter;
- Gasflessen: veiligheidsafstand is 15 meter op basis van Activiteitenbesluit.
- 1000 m<sup>3</sup> ontvlambare vloeibare brandstoffen (k1, k2 en k3) bovengronds: richtwaarde VNG handreiking 100 meter voor k1/k2 en 50 meter voor k3 stoffen;

Als rekening wordt gehouden met een afstand van 100 meter tot nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen wordt in ieder geval (bij maximaal gebruik bestemmingsplanmogelijkheden) voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

*Op dit moment heeft het bedrijf een bedrijfsvoering waarbij 5 vrachtauto's met gevaarlijke stoffen geparkeerd worden. Het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041) staat er niet aan in de weg dat er nog uitgebreid kan worden. De eventuele beperking wordt veroorzaakt door het voor het bedrijf geldende bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier (2040).*

De OFGV heeft geadviseerd de door hun opgestelde motivering voor te leggen aan de brandweer. De brandweer heeft op 25 oktober 2017 via de mail een advies uitgebracht. De brandweer geeft aan dat zij het eens zijn met het advies van de OFGV. Wel geven zij aan dat bij de inrichting van het plangebied voor de woningbouw er rekening mee moet worden gehouden dat er een mogelijkheid is om van de risicobron af te vluchten.

Het onderhavige bedrijf is aan de voorzijde van het bedrijf gevestigd aan De Noord en aan de achterzijde aan de Handelsweg-Zuid. De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via Het Gangboord. Bij een calamiteit zal vluchten via Het Gangboord betekenen dat men van de risicobron weg vlucht.



Verder geeft het bedrijf in de zienswijze meerdere keren aan dat de ligging van de groothandel in brandstoffen niet juist op de verbeelding van het bestemmingsplan Hanzekwartier is aangegeven. Het gaat nu echter om het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade (2041) en niet om het bestemmingsplan Hanzekwartier. Het laatstgenoemde bestemmingsplan is onherroepelijk en is geen onderdeel in van deze procedure.

De zienswijze is tijdig ingediend, dus ontvankelijk. De zienswijze is echter ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze van Krijger advies b.v. namens Van Arendonk Mechanisatie b.v. aan de Havenweg 3 en de Nijverheidsweg 7 te Dronten, ontvangen op 24 augustus 2017

De indiener van de zienswijze is van mening dat het bestemmingsplan op meerdere onderdelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Op de percelen aan de Havenweg 3 en de Nijverheidsweg 7, waarvan de laatste in erfpacht van de gemeente Dronten is, wordt een mechanisatiebedrijf gerund. Dit bedrijf is in het nu geldende bestemmingsplan bestemd conform het feitelijk gebruik. Dit feitelijk gebruik wordt

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'X' or a signature, located in the bottom right corner of the page.

in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd door de bestemming 'Woongebied'. De ondernemers in kwestie constateren dat daarmee een rechtstreekse bouwtitel voor woningbouw ontstaat terwijl er nog geen concreet zicht is op uitplaatsing of herplaatsing van het bedrijf. Dat levert in de ogen van de ondernemers strijd op met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente mag een nieuw bestemmingsplan vaststellen ter uitvoering van de Structuurvisie Hanzekwartier (2012), maar de ondernemers zijn van mening dat dan de uitvoerbaarheid van dat bestemmingsplan op grond van vaste jurisprudentie moet worden aangetoond. Voor deze casus betekent dit enerzijds dat het bedrijf alleen maar mag worden wegbestemd wanneer duidelijk is dat binnen de planperiode de bedrijfsvoering ook daadwerkelijk wordt beëindigd. Anderzijds moet worden gewaarborgd dat het bedrijf de bedrijfsvoering zonder belemmeringen kan voortzetten tot de daadwerkelijke beëindiging de bedrijfsvoering. De ondernemers geven aan dat er nog geen overeenstemming is met de gemeente over verplaatsing of sanering van het bedrijf. Mede op grond van het overgangsrecht kan de bedrijfsvoering dan ook nog worden voortgezet.

Reactie gemeente:

*Zoals de indiener van de zienswijze zelf ook al aangeeft vloeit de herontwikkeling die in het bestemmingsplangebied wordt voorgestaan voort uit de structuurvisie Hanzekwartier. In die structuurvisie wordt een integrale transformatie van het huidige verouderde werkgebied naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voorgestaan. Dit bestemmingsplan is juist nodig om de uitvoering van de plannen te kunnen effectueren en, indien nodig, over te kunnen gaan tot onteigening in het geval er er van een minnelijke overdracht van eigendom geen sprake meer kan zijn. Dat er nog geen overeenstemming over verplaatsing of uitplaatsing is, betekent dus niet dat er geen nieuw bestemmingsplan mag worden vastgesteld. Mocht niet kunnen worden overgegaan tot een minnelijke verwerving dan is namelijk een bestemmingsplan nodig waarin de bestemmingen zijn gelegd die overeenkomen met de nieuwe ontwikkelingen. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan kunnen vervolgens de ontwikkelingen worden geëffectueerd in die zin dat het bedrijf al dan niet minnelijk wordt uitgeplaatst en woningbouw kan plaatsvinden conform de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten.*

*Zolang het bedrijf ter plaatse aanwezig is, kan het bedrijf onder de regeling van het overgangsrecht blijven functioneren en is van een belemmering in de bedrijfsvoering geen sprake. De nieuwe ontwikkelingen kunnen namelijk pas aanvangen als alle gronden zijn verworven. Het gaat om een integrale ontwikkeling van het gebied, waarbij het gebruik van alle gronden nodig is. Er zal dus geen woningbouw plaatsvinden, voordat het bedrijf van reclamanten is beëindigd. Daarmee is er van een belemmering van de bedrijfsvoering geen sprake.*

De indiener van de zienswijze geeft verder aan dat er nog geen grondexploitatieovereenkomst is vastgesteld en is er geen exploitatieplan ter inzage gelegd. Dit werd wel aangekondigd tijdens de inspraakprocedure. Verder nam de gemeenteraad nog geen besluit dat tot onteigening van de bedrijven zal worden overgegaan. Hiermee staat volgens het bedrijf de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende vast.

Reactie gemeente:

*De voorbereidingen voor de nieuwe ontwikkelingen zijn al zodanig vergevorderd dat er inmiddels een raamovereenkomst met de ontwikkelaar over onder andere de ruimtelijke kwaliteit, bouwprogramma, grondverkoop en financiën is gesloten. Daarnaast is er een overeenkomst bouw- en woonrijp maken opgesteld. Het bedrijf is niet inpasbaar in deze planvorming. In een separaat raadsbesluit zal de raad een grondexploitatie vaststellen voordat tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt besloten. In deze grondexploitatie wordt de uitplaatsing c.q. verplaatsing en/of de onteigening van het onderhavige bedrijf meegenomen en financieel verantwoord.*

*Een exploitatieplan is niet nodig, omdat de gemeente eigenaar is dan wel wordt van de gronden. Een zogenaamde zelfrealisatie is niet aan de orde waarmee er dus geen kosten te verhalen zijn.*

Voor wat betreft de bedrijfscontinuering stelt de indiener van de zienswijze dat het leggen van een woonbestemming op de bedrijfspercelen, alsmede op de belendende percelen, betekent dat het bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering als woningbouw plaatsvindt in de directe nabijheid van het bedrijf. Er had een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen die woningbouw pas mogelijk maakt na verplaatsing of beëindiging van het bedrijf. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering onmogelijk gemaakt en wordt voor de geplande woningbouw geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Verwezen wordt naar de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (12-10-2016, nr. 201507173/1). Overigens constateert het bedrijf wel dat aan de Nijverheidsweg 7 een uit te werken woonbestemming is toegekend en de uitwerking tot op zekere hoogte afhankelijk wordt gesteld van de milieusituatie.

*Reactie gemeente:*

*Zoals eerder bij de beantwoording is aangegeven, vinden de nieuwe ontwikkelingen pas plaats als alle gronden zijn verworven. Er zal dus geen woningbouw plaatsvinden voordat de bedrijfsvoering is beëindigd. Van een belemmering in de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake. Een voorwaardelijke verplichting is daardoor niet aan de orde. De huidige bedrijfsvoering valt onder het overgangsrecht. Een goed woon- en leefklimaat voor de woningen is daarmee ook gegarandeerd. Immers, de woningbouw vindt pas plaats nadat de bedrijfsvoering is beëindigd.*

*De aangehaalde uitspraak heeft betrekking op de nu nog geldende planologische situatie van het bestemmingsplan Hanzekwartier (2040). In die situatie is - in tegenstelling tot het onderhavige bestemmingsplan - een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nieuwe woningbouw en is het onderhavige bedrijf positief bestemd. In het nu voorliggende bestemmingsplan is het bedrijf wegbestemd en zijn de woningen bij recht mogelijk teneinde de nieuwe planologische situatie al dan niet minnelijk te effectueren, hetgeen in de regeling van het bestemmingsplan Hanzekwartier niet mogelijk is geweest. Vaststaat in ieder geval dat er pas woningbouw plaatsvindt als het bedrijf is uitgeplaatst.*

Het bedrijf constateert ze bij de bestemmingsplanprocedure in het geheel niet is betrokken bij de milieuzonering, zoals opgenomen in paragraaf 7.6.1. van de toelichting. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de motivering om af te wijken van de afstandsnormen milieuzones inconsistent in de ogen van het bedrijf. Nu het bestemmingsplan voorziet in uitsluitend woningbouw kan het gebied niet meer worden getypeerd als 'gemengd gebied', maar is er sprake van een 'rustige woonwijk'.

*Reactie gemeente:*

*Dat het bedrijf niet betrokken is bij de milieuzonering is correct. Alleen van de bedrijven die binnen de invloedssfeer van het nieuwe woongebied liggen en bovendien hun planologische rechten behouden, is beoordeeld in hoeverre de nieuwe woningbouw een belemmering is en voor de nieuwe woningen een goed- woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De bedrijfspercelen van de indiener van de zienswijze maken deel uit van het toekomstige woongebied en worden geacht te zijn gesaneerd op het moment dat de nieuwe ontwikkelingen worden geëffectueerd. Om die reden is het bedrijf c.q. de bedrijfsvoering dan ook niet bij de beoordeling van de milieusituatie betrokken.*

*Bij de beoordeling van de milieusituatie is het gebied terecht getypeerd als een 'gemengd gebied'. Het gebied Havenkade dat deel uitmaakt van het Havenkwartier, kan namelijk*



*worden getypeerd als een gebied met een verscheidenheid aan functies, ook na het invullen met woningbouw. Volledigheidshalve kan daaraan worden toegevoegd dat de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen – uit te werken' naast de woonfunctie ook nog in de mogelijkheid voorzien voor vestiging van kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en horeca.*

Het bedrijf constateert dat de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontsluitingsweg is geprojecteerd op het eigendom van cliënten. Nu nog niet over onteigening is beslist en er geen overeenstemming is over een minnelijke regeling is het plan in de ogen van het bedrijf niet uitvoerbaar. Daarbij wordt tevens als punt van kritiek aangevoerd dat door het leggen van de ontsluitingsweg over het perceel de uitgifte van de kavels ook niet mogelijk is. De kavels kunnen dan namelijk niet worden ontsloten conform de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

*Zoals eerder bij de beantwoording al is aangegeven, vinden de nieuwe ontwikkelingen pas plaats als alle gronden zijn verworven. Er zullen dus geen ontwikkelingen plaatsvinden voordat alle gronden, waaronder ook die van de indiener van de zienswijze, zijn verworven. Het nieuwe bestemmingsplan is, naast het planologisch regelen van de gewenste situatie, noodzakelijk als wettelijke grondslag voor een onteigeningsprocedure in het geval er niet minnelijk kan worden verworven.*

Voorts constateert het bedrijf een discrepantie tussen regels in en verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding zou zijn aangegeven, maar dat is niet gebeurd. Nu er ook geen exploitatieplan wordt vastgesteld waarin het aantal woningen is bepaald, staat niet vast hoeveel woningen (en van welk type) in het bestemmingsplan worden toegestaan. Dit is in strijd met de ladder duurzame verstedelijking.

Reactie gemeente:

*Er is naar onze mening geen sprake van een discrepantie tussen de regels en de verbeelding, maar enkel sprake van een technische fout in de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan, zoals die online op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is gepubliceerd. Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als in het in het gemeentehuis ter inzage gelegde analoge exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de aantallen verbeeld (respectievelijk 150 in het westelijk plandeel en 29 in het oostelijk plandeel). Daar komt bij dat uit de regels en de toelichting expliciet de intentie blijkt dat het niet de bedoeling is geweest het aantal woningen los te laten. Kortom, er is alleen sprake van een technische fout in de uitvoer van het digitale ontwerpbestemmingsplan. Bij de raadpleging van het plan online hadden reclamanten – gelet op de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan, de verwijzing in de regels en de onderbouwing in de toelichting – naar onze mening ook mogen veronderstellen dat dit geen bewuste aanpassing van het bestemmingsplan is geweest. Navraag bij de gemeente tijdens de periode van ter inzagelegging van het ontwerp was voldoende geweest om één en ander te verifiëren. Uiteraard zal deze fout bij het online te raadplegen versie van het vastgestelde plan zijn hersteld.*

Het bedrijf constateert dat zelfrealisatie uitgesloten is. Dit is in strijd met de stelling van de raad om het initiatief voor de herontwikkeling grotendeels aan marktpartijen over te laten. Een motivering daarvoor ontbreekt. Als er tussen de gemeente en het bedrijf geen overeenstemming wordt bereikt over een minnelijke aankoop is het goed mogelijk dat er tot zelfrealisatie wordt overgegaan, met onder meer als doel de sanering of verplaatsing van het bedrijf te financieren.

Reactie gemeente:

*Bij de ontwikkeling van het gebied Havenkade zullen inderdaad marktpartijen worden betrokken. Hierbij is het uitgangspunt dat alle gronden in gemeentelijk eigendom zijn. Dat*

*zelfrealisatie voor reclamanten is uitgesloten, heeft met name te maken met het feit dat uit gesprekken met de reclamanten naar voren is gekomen dat zelfrealisatie geen issue is. In de gevoerde onderhandelingen met het bedrijf is altijd een volledige bedrijfsverplaatsing het uitgangspunt geweest.*

Samenvattend stelt het bedrijf ten slotte de betrouwbaarheid van de overheid ter discussie onder verwijzing naar de hiervoor aangehaalde zienswijzen. De continuïteit van het bedrijf wordt op het spel gezet met als doel de waarde van het perceel te doen dalen. Het bedrijf geeft aan zich tegen het bestemmingsplan te zullen verzetten zolang er geen concrete afspraken zijn gemaakt omtrent verplaatsing of uitplaatsing van de beide bedrijfslocaties.

*Reactie gemeente:*

*Zoals al eerder is verwoord, vloeit de herontwikkeling die in het bestemmingsplangebied wordt voorgestaan voort uit de structuurvisie Hanzekwartier. In die structuurvisie wordt een integrale transformatie van het huidige verouderde werkgebied naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voorgestaan. Dit bestemmingsplan is nodig om de uitvoering van de plannen te kunnen effectueren, waarbij wij bij grondverwerving via de minnelijke weg prefereren. Indien dit uiteindelijk niet lukt, dient het bestemmingsplan mede als grondslag om alsnog tot verwerving van de gronden over kunnen gaan in de vorm van onteigening. Uiteraard is dit niet de weg die de gemeente graag bewandelt, maar wordt de voorkeur gegeven aan de minnelijke verwerving met een voor het bedrijf bevredigend resultaat. Een en ander vergt de inspanning van beide partijen.*

*De zienswijze is tijdig ingediend, dus ontvankelijk, De zienswijze is op het onderdeel van het ontbreken van de woningaantallen op de verbeelding gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. Alle overige argumenten zijn echter ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.*



**Bijlage 2 – Wijzigingen bij vaststelling**

Naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen;

**De Regels:**

- a. Artikel 8.2 lid a; het uitwerken van de woonbestemming kan uitsluitend plaatsvinden indien de in het uitwerkingsplan geprojecteerde woningaantallen in overeenstemming zijn met de provinciale richtgetallen voor woningen die voor de gemeente Dronten gelden, vervangen door; Artikel 8.2 lid a; het uitwerken van de woonbestemming kan uitsluitend plaatsvinden indien het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan 180.
- b. Artikel 8.2 lid c; Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het gebruik van de woonpercelen langs de Havenkade is alleen toegestaan indien parkeerplaatsen in de voortuinen worden aangelegd en in stand worden gehouden, vervangen door; Artikel 8.2 lid c; Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de "Nota parkeernormen Dronten 2016" of de rechtsopvolger daarvan.
- c. Artikel 8.3 lid c; gebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 9.00 meter; vervangen door Artikel 8.3 lid c; gebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 10.00 meter, waarbij aan De Lage Vaart maximaal één woongebouw is toegestaan van maximaal 16 meter.
- d. Bijlage 7, artikel X.1. onder b. horeca tot en met categorie 3 van de in Bijlage 3 opgenomen Staat van horeca-activiteiten; vervangen door: Bijlage 7, artikel X.1. onder b. horeca tot en met categorie 3 van de in Bijlage 8 opgenomen Staat van horeca-activiteiten 2.
- e. Toevoegen: Bijlage 8. Staat van horeca-activiteiten

**Bijlage 8 Staat van horeca-activiteiten 2**

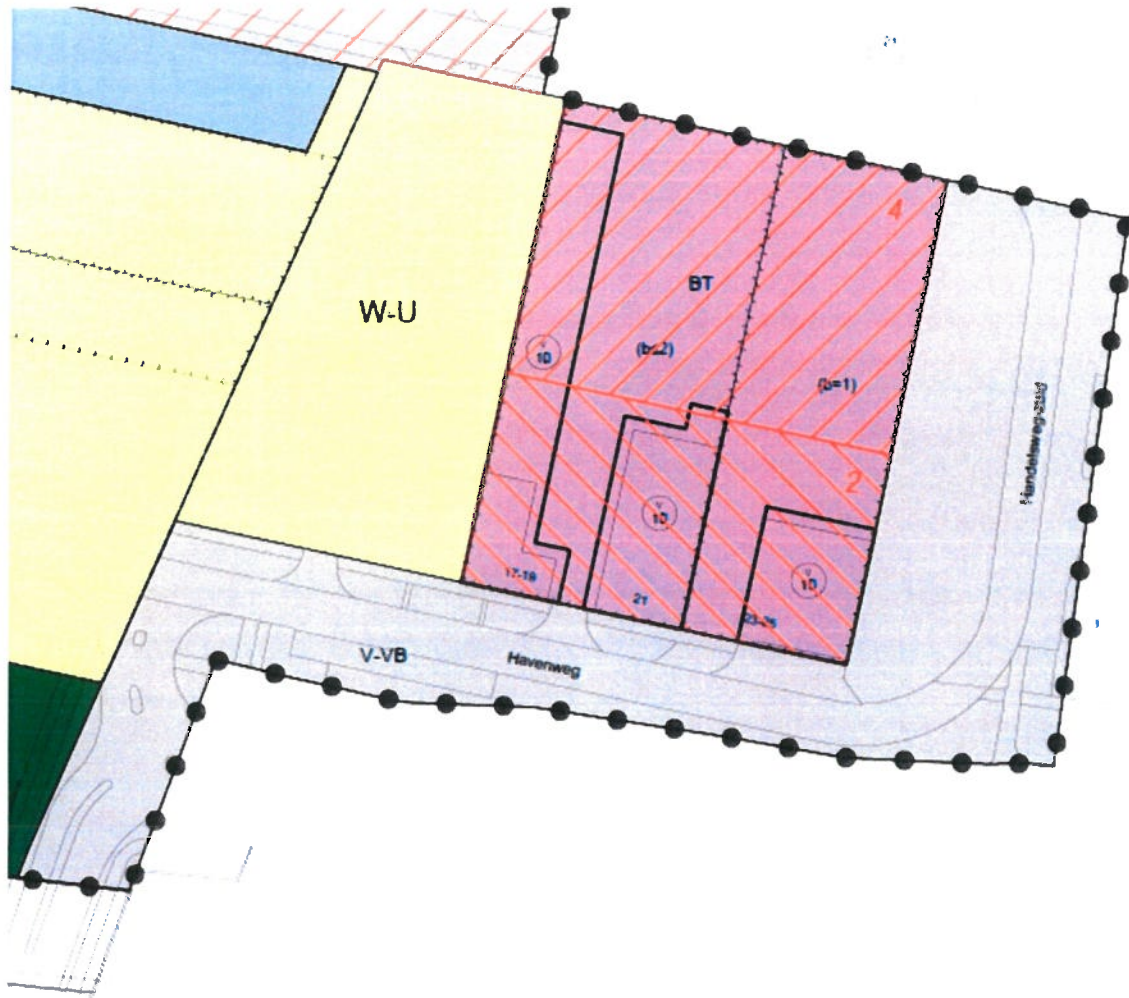
Horecabedrijf	Categorie
Bar	2
Bistro	2
Broodjeszaak	1
Café	2
Café-restaurant	2
Crêperie	1
Croissanterie	1
Dansschool	3
Hotel	1
Hotel-café	2
Hotel-café-restaurant	1
Konditorei	1
Lunchroom	1
Nachtclub	3
Patisserie	1
Petit-restaurant	2
Pizzeria	2
Poffertjeszaak	1
Restaurant	2
Theehuis	1
Ijssalon	1
Zaaiexploitatie	3

**De toelichting:**

- f. Toevoegen aan inhoudsopgave bij bijlage bij regels: bijlage 8 Staat van Horeca-inrichtingen 2.
- g. In inhoudsopgave Bijlage 2 Staat van Horeca-inrichtingen, vervangen door: Bijlage 2 Staat van Horeca-inrichtingen 1.

De verbeelding:

- h. In de bestemming verkeer en verblijf, in het zuidoostelijk plan deel worden de wijzigingsbevoegdheden 2 en 4 zoals die zijn aangebracht op de bestemming bedrijventerrein doorgetrokken over de bestemming verkeer en verblijf (V-VB).



Naar aanleiding van zienswijze 2

- i. Op de digitale verbeelding dienen het aantal wooneenheden te worden aangebracht in de bestemming woongebied waarbij in het zuidoostelijk gedeelte het aantal 29 wordt toegevoegd en in het zuid westelijk gedeelte het aantal 150