

**BESTEMMINGSPLAN
BIDDINGHUIZEN - CENTRUM (4050)**

**Bestemmingsplan
Biddinghuizen - centrum (4050)**

Code 081105 / 30-06-11

GEMEENTE DRONTEN 081105 / 30-06-11
BESTEMMINGSPLAN BIDDINGHUIZEN - CENTRUM (4050)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	3
2. 1. Hoofdopzet	3
2. 2. Voorzieningen	3
2. 3. Wonen	4
2. 4. Openbare ruimte	5
2. 5. Herstructurering multifunctioneel gebied	5
3. BELEID	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeente	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Algemeen	13
4. 2. Milieuzonering	13
4. 3. Geluid	14
4. 4. Bodem	14
4. 5. Water	15
4. 6. Archeologie	15
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Externe veiligheid	17
4. 9. Luchtkwaliteit	18
4. 10. Kabels en leidingen	19
5. JURIDISCHE PLANOPZET	20
5. 1. Algemeen	20
5. 2. Bestemmingen	20
5. 3. Wijzigingsbevoegdheid	23
6. UITVOERBAARHEID	24
6. 1. Algemeen	24
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 3. Exploitatieplan	24
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	25
7. OVERLEG EN INSPRAAK	26
8. RAADSVASTSTELLING	27

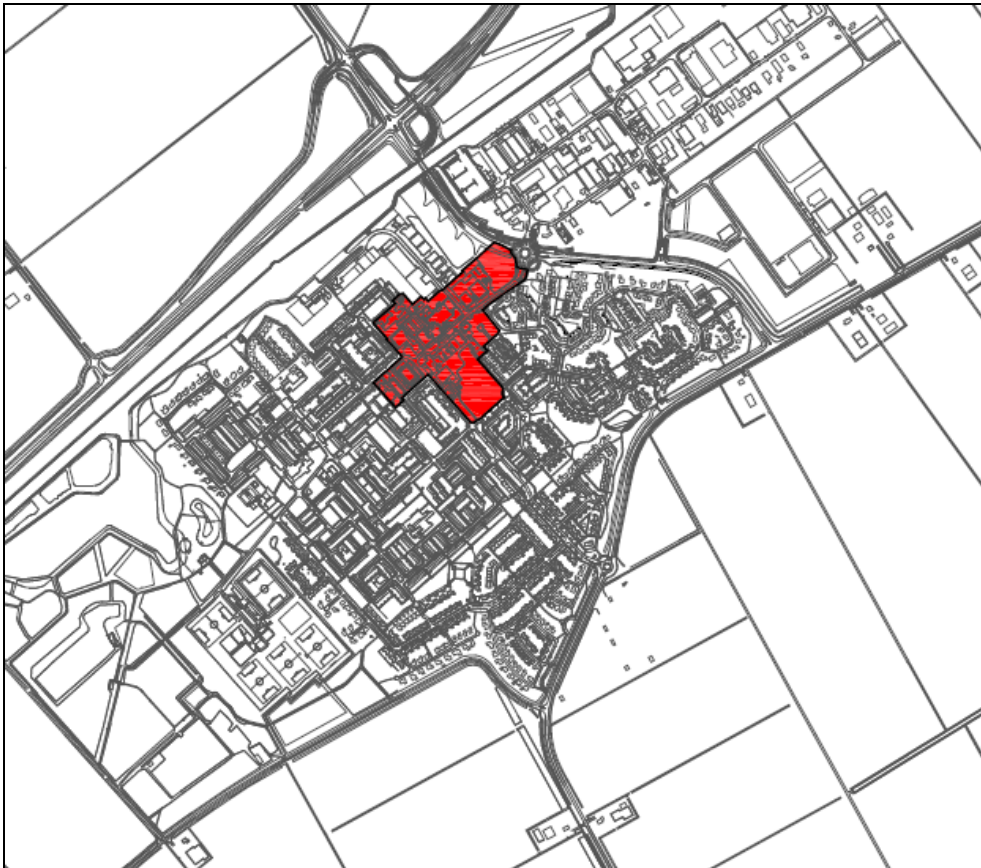
BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|--|
| <u>Bijlage 1</u> | Reactie waterschap |
| <u>Bijlage 2</u> | Onderzoek groepsrisico |
| <u>Bijlage 3</u> | Advies Bevi |
| <u>Bijlage 4</u> | Berekening LPG-rekentool |
| <u>Bijlage 5</u> | NIBM-rekentool |
| <u>Bijlage 6</u> | Vooroverleg en inspraakrapportage |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande (woon)bebouwing en bedrijven in het centrum van Biddinghuizen. Daarnaast ligt een gebied met maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. Dit gebied wordt geherstructureerd. Hier wordt een multifunctioneel gebied gerealiseerd. Het multifunctioneel gebied gaat ruimte bieden aan een educatief centrum, het kerkencentrum De Voorhof en het dorps huis Het Koetshuis. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Vigerende bestemmingsplannen

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

- bestemmingsplan Woonkern Biddinghuizen (201) (vastgesteld op 1 december 1971 en goedgekeurd op 2 december 1971);
- bestemmingsplan Baan - Centrum (209) (vastgesteld op 29 juni 1989 en goedgekeurd op 21 augustus 1989);

- bestemmingsplan Industrieterrein Biddinghuizen (211) (vastgesteld op 03 juli 1995 en goedgekeurd op 06 oktober 1995);
- bestemmingsplan Herziening Biddinghuizen Kern (4020) (vastgesteld op 27 januari 2005 en goedgekeurd op 28 april 2005);
- bestemmingsplan Biddinghuizen Winkelcentrum (4030) (vastgesteld op 23 februari 2006 en goedgekeurd op 24 oktober 2006).

1. 3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk (2) wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van de locatie 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 uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

2. 1. Hoofdopzet

Het plangebied bestaat uit het centrum van Biddinghuizen met een deel van het bedrijventerrein Havenweg. Het centrum van Biddinghuizen is van vroeger uit decentraal gelegen in het dorp. Het centrum bestaat uit een centraal gelegen winkelcentrum met winkels, horeca, bedrijven en appartementen. Ook maakt het Plein onderdeel uit van het centrumgebied. Ten noorden van het winkelcentrum zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, dit betreft het multifunctioneel gebied.

Het centrum van Biddinghuizen wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door woongebieden. Vanwege de decentrale ligging van het centrum wordt het centrum aan de noord- en oostzijde begrensd door bedrijventerrein De Kaai - Havenweg. Direct ten oosten van het dorps huis begint het bedrijventerrein. Op dit deel van het bedrijventerrein is een garagebedrijf gevestigd. Dit garagebedrijf maakt deel uit van het plangebied.

2. 2. Voorzieningen

- Winkels -

De winkelvoorzieningen in het centrum zijn geconcentreerd in het winkelcentrum 'De Ruif'. Het winkelcentrum ligt ingeklemd tussen de Baan, de Dreef, de Verlengde Baan en de Achterbaan. In het winkelcentrum zijn diverse winkels aanwezig, waaronder een supermarkt. Het winkelcentrum van Biddinghuizen heeft een lokaal verzorgende functie.

- Horeca -

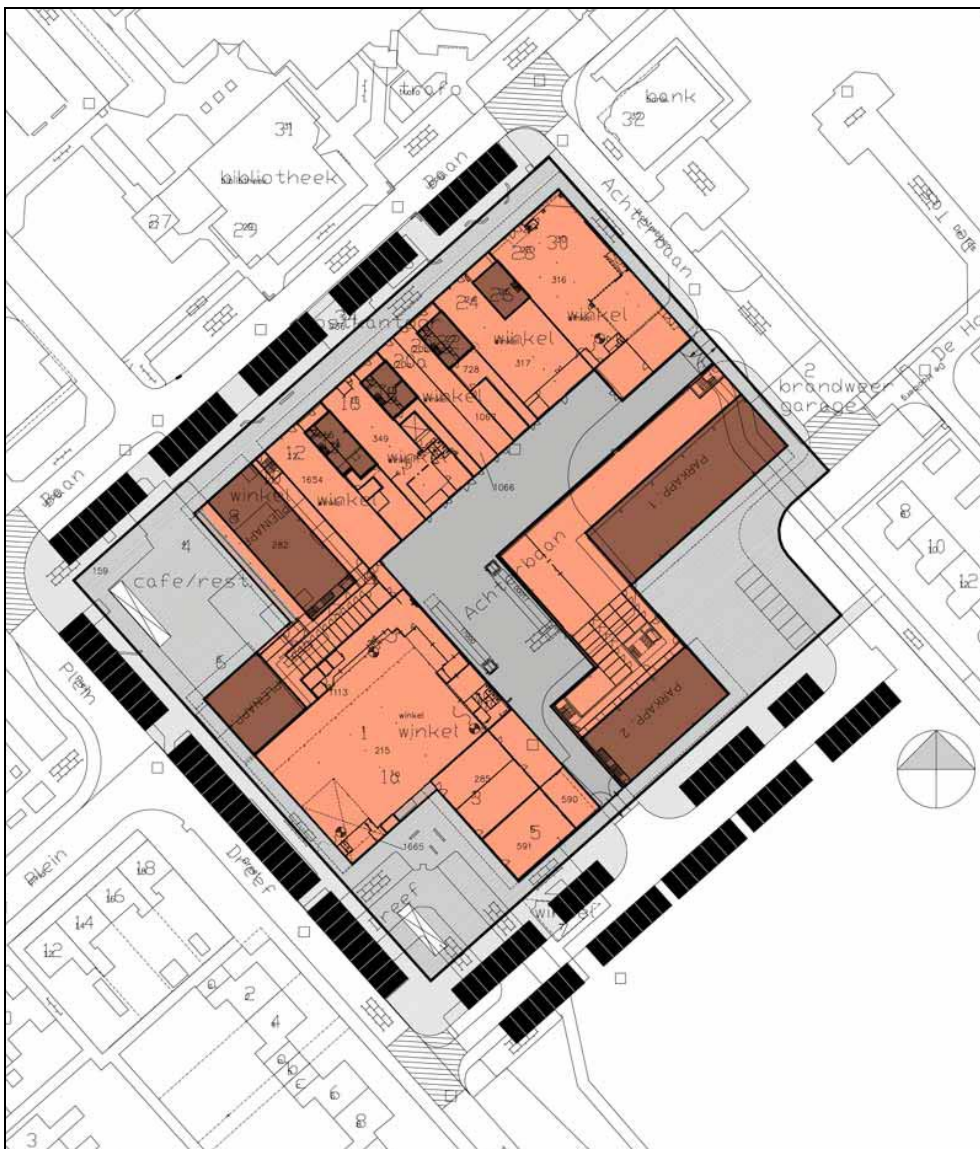
Naast de winkelvoorzieningen kent het winkelcentrum een aantal horecabedrijven. Het gaat onder andere om een restaurant en een café.

- Maatschappelijke voorzieningen -

Ten noorden van het winkelcentrum liggen enkele maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hier om de school De Akkerwinde, het kerkencentrum De Voorhof, het dorps huis Het Koetshuis, een bibliotheek, een aula en een klein gebedshuis. Dit gebied betreft het multifunctioneel gebied dat geherstructureerd gaat worden. Meer informatie over de herstructurering van dit gebied is beschreven in paragraaf 2.5.

- Overige -

In het plangebied komt een tweetal bedrijven voor. Bij het winkelcentrum is een bank aanwezig. Daarnaast ligt er aan de Baan een garagebedrijf met tankstation, waar ook LPG wordt verkocht. Tenslotte is aan het Plein 1-5 een kantoorpand gelegen. Hierin is een assurantie kantoor gevestigd.



Figuur 2. Winkelcentrum Biddinghuizen

2. 3. Wonen

In het winkelcentrum zijn boven de winkels appartementen aanwezig. In totaal zijn er 30 appartementen, welke aan de verschillende zijden van het complex gesitueerd zijn. Deze appartementen bestaan uit twee lagen. Het gaat om middeldure koopappartementen.

Het nieuwbouwproject 'De Tas' maakt ook deel uit van het plangebied. Ten noordwesten van het centrum zijn hier 54 huurappartementen gerealiseerd. Door de directe ligging bij de winkels en overige voorzieningen zijn de woningen speciaal bestemd voor senioren.

Verder maakt een woonblok ten westen van het Plein deel uit van het plangebied. Het gaat hier om één woonblok met in totaal zeven woningen.

2. 4. Openbare ruimte

Aan verschillende zijden van het winkelcentrum zijn openbare gebieden in de vorm van pleintjes aanwezig. Deze pleintjes hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie voor het winkelend publiek. Kiosken zijn te vinden op het pleintje op de hoek van de Baan en de Dreef. Dit pleintje vormt een belangrijke schakel tussen de supermarkt aan het Plein en de winkels langs de Baan.

Het binnenterrein van het nieuwe winkelcentrum is tenslotte bestemd voor het laden en lossen van de winkels, waardoor overlast op de omgeving zo veel mogelijk vermeden wordt. In het plan is geen water aanwezig.

- Parkeren -

Het winkelcentrum kent een ruim parkeeraanbod met parkeerplaatsen aan de Baan, de Dreef, de Verlengde Baan en achter de bibliotheek. Met name van deze laatste locatie wordt weinig gebruik gemaakt.

- Verkeer -

De Dreef wordt gezien als een van de ontsluitingswegen van Biddinghuizen. Op ontsluitingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De overige straten in het plangebied worden gezien als een verblijfsgebied, waarbinnen een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

2. 5. Herstructurering multifunctioneel gebied

In het plangebied is een multifunctioneel gebied opgenomen. In het multifunctioneel gebied komen drie gebouwen te staan, namelijk een educatief centrum, De Voorhof en Het Koetshuis.

Het educatief centrum biedt ruimte aan drie basisscholen, de bibliotheek, een kinder- en buitenschoolseopvang en een peuterspeelzaal. Het is de bedoeling dat de drie gebruikers van het multifunctioneel gebied gaan samenwerken zodat ruimtes binnen het gebied door verschillende gebruikers gebruikt kunnen worden. De herstructurering zal plaatsvinden in twee fasen.

De Voorhof en Het Koetshuis blijven in fase 1 bestaan. Wel wordt het gebouw van Het Koetshuis aangepast en verbeterd. Op de plaats waar nu De Akkerwinde staat, wordt het educatief centrum gerealiseerd. De bibliotheek en de aula worden gesloopt. Op deze locatie worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten noorden van Het Koetshuis wordt een weg gerealiseerd, voor afwikkeling van het verkeer richting de Havenweg. Hiervoor is het nodig dat het gebedshuis wordt verplaatst. Deze krijgt een andere locatie in Biddinghuizen. Door de aanleg van de weg dient tevens een jeu de boulesbaan verplaatst te worden. Deze krijgt een nieuwe locatie in het multifunctioneel gebied.

Voor fase 2 wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek kijkt naar de haalbaarheid van het onderbrengen van de activiteiten van het Koetshuis in de Voorhof en het educatief centrum.

Als dit haalbaar is zal er een nieuwe binnensportaccommodatie binnen het multifunctioneel gebied gerealiseerd worden. Gekeken wordt of dit in samenhang met ontwikkeling van appartementen kan worden gerealiseerd. Voor fase 2 is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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. Provinciaal beleid

- 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 Verkeers- en Vervoersplan (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. Biddinghuizen valt onder de stedelijke hoofdstructuur in de provincie. Biddinghuizen wordt gezien als een kleine kern.

Voor het stedelijk gebied geldt het zogenaamde locatiebeleid. Het locatiebeleid voor het stedelijk gebied is gericht op een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Met het locatiebeleid streeft de provincie naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen.

Vestiging van detailhandel dient uitsluitend te worden geacommodeerd in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. Er dient hierbij zo veel mogelijk te worden aangesloten op bestaande detailhandelconcentraties.

De provincie wil bij de ontwikkeling van bedrijvigheid rekening houden met de karakteristieken van de individuele gemeenten en tot maatwerk komen. Daarom is met de gemeenten afgesproken dat ze een Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) opstellen.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingen passen binnen het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeente

- Structuurvisie Dronten 2020 -

De Structuurvisie Dronten 2020 (vastgesteld juni 1997) geeft de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten weer.

De Structuurvisie biedt daarmee een kader voor het opstellen van bestemmingsplannen. Aan de Structuurvisie ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag:

- behoud van de basiskwaliteiten rust, groen en ruimte;
- behoud en waar mogelijk uitbouw van het voorzieningenniveau;
- versterking van de werkgelegenheid;
- versterking van het imago van de gemeente Dronten.

De groei van de verschillende kernen in de gemeente moet worden afgestemd op de specifieke sterke punten en eigenschappen van elke kern. Voor Biddinghuizen zijn diverse woningbouwlocaties in beeld. Een van deze locaties betreft 'De Tas' en ligt binnen het plangebied. Hier liggen, bij voorkeur in combinatie met optimalisering van het winkelcentrum, mogelijkheden voor woningbouw ten behoeve van specifieke doelgroepen zoals senioren.

Het beleid van de gemeente Dronten richt zich, binnen de kaders van de beoogde groei van de gemeente, op een stabiele positie van de detailhandelsvoorzieningen in de kleine kernen. Hiervoor wordt een gelijkmatig tempo, passend bij de bevolkingsgroei, van uitbreiden aangehouden. In het kader van de reconstructie van het winkelcentrum heeft reeds een uitbreiding van het winkelcentrum plaatsgevonden. De brandweerkazerne is daarom verplaatst.

- 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.

- Structuurschets Biddinghuizen -

de Structuurschets Biddinghuizen (1997) is te beschouwen als een nadere uitwerking van de Structuurvisie Dronten 2020. Deze schets geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling van Biddinghuizen tot 2010. Hiertoe worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een verscheidenheid aan woonmilieus;
- het versterken van bestaande kwaliteiten;
- een hoge mate van leefbaarheid.

De woningbouwlocaties die in de structuurschets genoemd worden komen overeen met die in de Structuurvisie (met uitzondering van het concept landgoedwonen).

De woningbouwdifferentiatie binnen de kern zal geleidelijk moeten worden aangepast ten behoeve van een groter aandeel seniorenwoningen en woningen voor alleenstaanden. Behalve nieuwbouw, komt hiervoor ook de aanpassing van bestaande woningen in aanmerking.

De structuurschets definieert een viertal bijzondere plekken die een bepaalde functie en betekenis hebben dan wel moeten gaan krijgen wat ook tot uiting moet komen in de verschijningsvorm. Het centrumgebied is één van die gebieden. Binnen het centrumgebied moet de ontwikkeling gericht zijn op het onderbrengen van commerciële en niet-commerciële functies met zo veel mogelijk een publieksaantrekkelijk karakter en een levendige uitstraling. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien de openbare ruimte en de stedenbouwkundige structuur van het centrum ook aangepakt worden. De structuurschets gaat reeds uit van een gefaseerde ontwikkeling van het centrumgebied, waarbij het in de eerste fase gaat om verbeteringen in de openbare ruimte en het winkelfront.

- Wonen Dronten 2010 -

Deze nota geeft met het oog op de trends in de woningmarkt beleidslijnen om het wonen in de gemeente Dronten over 10 jaar aantrekkelijk te houden. In de nota wordt een aantal aandachtspunten genoemd voor het beleid ten aanzien van bestaande wijken en nieuwbouw, waaronder:

- vraagverschuiving van huur naar koop;
- vraagverschuiving van woonvormen (met name van standaard-eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen);
- behoefte aan duurzame woonkwaliteit (onder andere rust / ruimte / groen, veiligheid en ouderenhuisvesting).

Naast rust, ruimte en groen zal de aandacht van de gemeente blijven uitgaan naar kwaliteit, bereikbaarheid en innovatie.

Met de bouw van seniorenappartementen in woningbouwlocatie 'De Tas' wordt voldaan aan het beleid van de gemeente.

- Duurzaam bouwen in Dronten, vervolg actieplan 2002-2006 -

Dit is een vervolg op het Actieplan duurzaam bouwen. De gemeente kiest in 'Duurzaam Bouwen in Dronten, vervolgactieplan 2002-2006' ervoor duurzaam te bouwen, naast nieuwbouwlocaties, in te zetten op het beheer van de bestaande woningvoorraad. Onder 'duurzaam bouwen' wordt overigens niet alleen het bouwen op zich verstaan, maar ook bijvoorbeeld het behouden van groen en houtopstanden.

Naast het leveren van een bijdrage aan duurzame ontwikkelingen voor gebouwen en de gebouwde omgeving, dient tevens een prettig en gezond leefmilieu in de gemeente Dronten aanwezig te zijn, ook op lange termijn. In het plangebied wordt met deze principes rekening gehouden.

- Welstandsnota -

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2004.

Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het belangrijkste onderdeel van deze welstandsnota bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en objectgerichte criteria enerzijds en gebiedsgerichte criteria anderzijds. De welstandsnota is sinds het verschijnen aangevuld met recente uitbreidingen.

In de Welstandsnota ligt het plangebied in drie gebieden. Het grootste deel van het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Biddinghuizen centrum'. In dit gebied zijn de belangrijkste voorzieningen voor Biddinghuizen opgenomen. De achterkant van het kleine winkelcentrum is als ruimte voor laden en lossen en opslag bestemd. Dit deel van het winkelcentrum is niet verbijzonderd en ook de rest van het winkelcentrum lijkt op pragmatische wijze te zijn ingepast. In feite ligt het dorpshart niet centraal, maar aan de rand van de woonwijken.

Het noordoostelijke deel van het plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied 'Biddinghuizen bedrijventerrein'. De structuur van het bedrijventerrein is bijzonder omdat het tot diep in de kern en de woongebieden binnendringt. Direct achter het dorpshuis is aan de Havenweg een deel van het bedrijvengebied ontwikkeld.

Tenslotte ligt het zuidwestelijke deel van het plangebied in het gebied 'Biddinghuizen eerste schil'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een strak, maar onregelmatig, geometrisch stratenpatroon, waarbij de stroken met rijtjeswoningen gegroepeerd zijn in (L-vormige) half-open bouwblokken. De voorzieningen zijn gelijkmatig over de wijk verdeeld in open, groene ruimtes. Aan het Plein, dat deel uitmaakt van het plangebied, is enige bebouwing met als bestemming '(zakelijke) dienstverlening'. De belangrijkste ontsluitingsweg is de Dreef.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en wordt het bestaande beeld beschermd. Het nieuwbouwplan 'De Tas' voldoet aan de welstandscriteria.

- Groenbeleidsplan -

Het Groenbeleidsplan 2006-2015 (2006) geeft een visie voor het openbaar groen in de kernen van de gemeente Dronten. Het plan biedt een kader voor toekomstige keuzes in het groen. Het algemene beleidsdoel voor het gemeentelijke groen is het behoud en de ontwikkeling van aantrekkelijk en karakteristiek openbaar groen dat duurzaam bijdraagt aan een wervend woon- en werkmilieu.

De ontsluitingsweg naar het centrum, de Baan, is slechts matig door groen ondersteund. Versterking met boombeplanting is wenselijk. Verder is het de bedoeling dat in het centrum meer kwalitatief hoogwaardig groen wordt opgenomen dat aansluit bij de centrumfunctie en de intensiteit van het gebruik van het gebied.

Deze opgave is bij de herstructurering van het centrum opgepakt.

- Stedelijk Waterplan gemeente Dronten -

Het Stedelijk Waterplan gemeente Dronten (2006) biedt een visie op het watersysteem van de kernen in de gemeente. Deze visie wordt in het plan vertaald naar een maatregelenpakket voor de periode 2007-2016. De gemeente tracht hiermee de waterkwaliteit en de ecologische waarden te verbeteren en de beleving en het recreatief gebruik van het water op te waarderen. Het waterplan dient als toetsingskader voor ruimtelijke ingrepen. In het waterplan zijn de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- herinrichten van verschillende oevers van de watergangen om de belevingswaarde te vergroten;
- maatregelen nemen die de negatieve invloeden op de waterkwaliteit en daarmee de ecologische potentie wegnemen;
- inrichten van nieuwe watersystemen baseren op de huidige inzichten in waterbeheer (wateroverlastnormeringen die rekening houden met klimaatveranderingen);
- watergangen en kunstwerken zodanig aanpassen, dat het vasthouden van extra water mogelijk is ter voorkoming van het te vaak optreden van wateroverlast in het stedelijk gebied of op andere plaatsen in de polder;
- maatregelen nemen die recreatief gebruik van het water (beter) mogelijk maken.

Binnen het bestemmingsplan is rekening gehouden met de maatregelen voortvloeiend uit het waterplan.

- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan -

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) (2004) is het beleidsuitgangspunt 'Duurzaam Veilig' (1997) opgenomen. Het plan heeft tot doel de verkeersveiligheid te bevorderen en tegelijkertijd een goede bereikbaarheid voor alle verkeersdeelnemers binnen gemeente Dronten te bewerkstelligen met daarbij het beperken van verkeershinder. Het GVVP geeft uitvoering aan de principes van Duurzaam Veilig (verblijfsgebieden hebben een maximumsnelheid van 30 km/u). Binnen het plangebied maken alle wegen, met uitzondering van de Dreef, onderdeel uit van een 30 km/u-zone.

- Gemeentelijke visie op het Vestigingsbeleid -

Op 19 december 2006 is de *Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Dronten (GVV) vastgesteld*. Deze visie is op 9 oktober 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland. Dit is een gemeentelijke invulling van het nieuwe locatiebeleid uit de Nota Ruimte en het Omgevingsplan Flevoland 2006. Het is een uitwerking van de vereisten die voor werklocaties gelden, waarin een typering van werkmilieus richtinggevend is. De kantorenlocatie aan De West wordt gerekend tot de specifieke werkmilieus, dat wil zeggen werkmilieus die niet passen in de overige milieus (centrummilieus en gemengde woonwerkmilieus).

Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie over het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan, is in de gemeentelijke notitie aangegeven dat het oostelijke plangedeelte qua ligging en hoedanigheid aansluit bij het centrumgebied en dus ook qua kenmerken is te profileren als behorend bij 'Centrummilieu'. Op het westelijke plangebied is de kwalificatie 'Gemengd Woonwerkmilieu' van toepassing. Beide kwalificaties stemmen overeen met het provinciale beleid en voldoen dus aan de daarvoor door de provincie gestelde vereisten.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid 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 omgevings situatie 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 (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. Daarbij geeft een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst zijn onder andere opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst. Die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk.

De in het centrum voorkomende functies en bedrijven (detailhandel, horeca, maatschappelijke dienstverlening, scholen, garagebedrijf) vallen allemaal in milieucategorie 1 of 2. In een gemengd gebied als een centrum kunnen al deze functies in de nabijheid van milieugevoelige functies, zoals woningen, voorkomen.

Bij het garagebedrijf is tevens een tankstation aanwezig, waar LPG verkocht wordt. Een tankstation met LPG valt onder milieucategorie 3.1. Omdat ook het tankstation deel uit maakt van het gemengd gebied, dient het tankstation 30 meter vanaf milieugevoelige functies te liggen. Daaraan wordt voldaan. In het kader van externe veiligheid (paragraaf 4.8) zal nader worden ingegaan op de zonering rondom het LPG station.

Geconcludeerd kan worden dat de in het plangebied aanwezige bedrijven geen belemmering vormen voor de functies in en rondom het plangebied.

4. 3. Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde *Wet geluidhinder (Wgh)* in werking getreden. In verband met het wegverkeerslawaai dient rekening gehouden te worden met de geluidzones van de wegen in of rondom het plangebied. De in de Wgh vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. Er geldt een zonevrijstelling voor woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Overigens geldt voor drukke 30 km/uur-wegen wel een onderzoeksplicht. Leidraad is dat voor de volgende 30 km/uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit van meer dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.150 motorvoertuigen per etmaal.

De wegen in het plangebied betreffen vrijwel uitsluitend 30 km/uur wegen. Ook de nieuw aan te leggen weg achter het Koetshuis krijgt een 30 km/uur-regime. De intensiteit van deze wegen ligt omstreeks 700 à 800 motorvoertuigen per etmaal. Zo ook de wegen rondom het nieuwe educatief centrum. Derhalve bestaat er geen onderzoeksplicht voor de realisatie hiervan.

Net buiten het plangebied heeft de Dreef een geluidszone in het kader van de *Wet geluidhinder*. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden om geluidsgevoelige bestemmingen te bouwen of uit te breiden binnen de geluidszone van de Dreef. Buiten de toename van de geluidsbelasting als gevolg van de autonome groei van het wegverkeer zal de geluidsbelasting derhalve niet toenemen.

4. 4. Bodem

Dit bestemmingsplan dient een indicatief inzicht te bieden in de milieuhygiënische situatie van bodem en grondwater. Mogelijk verontreinigde plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

In het kader van het bestemmingsplan Biddinghuizen - Winkelcentrum (2006) heeft er verkennend ¹⁾ en aanvullend historisch ²⁾ bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit beide onderzoeken is gebleken dat er geen noemenswaardige verhoogde gehalten aan schadelijke stoffen aanwezig zijn.

Ter plaatse van de herstructureringslocatie van het multifunctioneel gebied zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

1) Oranjewoud, Verkennend bodemonderzoek winkelcentrum te Biddinghuizen, 3 maart 2003.

2) Oranjewoud, Aanvullend historisch onderzoek winkelcentrum Biddinghuizen en bemonsteren grondwater terrein Baan 12-14 te Biddinghuizen, 12 december 2003.

Gezien het historische gebruik van dit gebied, waar altijd al maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn, kan dit gebied als onverdacht worden aangemerkt. In het kader van de bouwaanvraag van het nieuwe educatieve centrum, en later voor de sportzaal, zal bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Voor het overige deel van het onderhavige bestemmingsplan gaat het om het vastleggen van de bestaande situatie. Verondersteld kan worden dat de bodem geschikt is voor de huidige en toegestane functies.

4. 5. Water

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het 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. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Waterschap Zuiderzeeland. Het plan is aangemeld via de website www.dewatertoets.nl. Voor het plan is de standaard-watertoets doorlopen. Het waterschap heeft op het plan gereageerd middels een e-mail (zie bijlage 1).

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg en er zal geen ruimte voor waterberging verdwijnen. De locatie van het multifunctioneel gebied is ook nu al verhard.

Beleid van de gemeente is om bij ontwikkelingen de afvoer van hemel- en vuilwater vanuit het gebouw gescheiden te houden. Dus een separate droogweers-afvoer en regenwater-afvoer vanaf het gebouw.

Daarnaast zal er bij de verdere ontwikkeling van de Kaai (4^e fase) een gescheiden stelsel worden aangelegd, waarop het winkelcentrum en ook het nieuwe MFG worden aangesloten. Dit om schoon water schoon te houden en niet onnodig schoon water af te voeren naar de afvalwaterzuivering. Voor het MFG geldt dat er bij het ontwerp rekening wordt gehouden met de deels gescheiden afvoer.

4. 6. 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.

Volgens de archeologische beleidskaart van de provincie Flevoland ligt het plangebied niet in een archeologisch aandachtsgebied.

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Dronten ligt het plangebied in een archeologievrij gebied.

Ter plaatse van de herontwikkeling van het multifunctioneel gebied vinden alleen bodemingrepen plaats ter plaatse van reeds verstoorde grond. Momenteel staan daar namelijk andere gebouwen.

Voor het overige heeft dit bestemmingsplan een conserverend karakter. Daarom zullen er geen gevolgen zijn voor eventueel aanwezige archeologische resten.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming -

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

De Hooge Vaart maakt deel uit van de EHS. Verder zijn er geen beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plangebied heeft een afstand van ruim 200 meter ten opzichte van de Hooge Vaart. De herontwikkeling van het multifunctioneel gebied is de enige ontwikkeling. Deze ontwikkeling schaad de EHS niet. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten, temeer omdat dit bestemmingsplan grotendeels is gericht op een conserverende regeling.

- Soortbescherming -

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in de wet aangewezen, beschermde dieren en planten, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. 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 plangebied betreft bebouwd gebied. In dit in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen voorgestaan die schade kunnen doen aan eventueel voorkomende soorten. Voor de ontwikkeling van het multifunctioneel gebied wordt momenteel ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

4. 8. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is de nieuwe AmvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Hierin is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd.

Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen (beperkt) kwetsbare functies binnen een 10^{-6} -risicocontour (plaatsgebonden risico) van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar het groepsrisico. Deze mag de oriëntatiewaarde niet overschrijden.

- LPG-station -

Bij het garagebedrijf aan de Baan 41 is een LPG-station gevestigd. LPG-stations zijn inrichtingen volgens het Bevi. Het LPG-station heeft een doorzet van minder dan $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$. Deze doorzet is gelimiteerd middels de vergunning inzake de Wet milieubeheer.

In het kader van het plaatsgebonden risico dienen de volgende afstanden in acht genomen te worden:

- vanaf het vulpunt: 45 meter;
- vanaf het ondergronds reservoir: 25 meter;
- vanaf de afleverzuil: 15 meter.

Deze afstanden worden op de verbeelding weergegeven. Binnen deze zone zijn geen woningen aanwezig. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er dan ook geen knelpunten aanwezig.

Voor de verantwoording van het groepsrisico heeft er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) plaatsgevonden. Uit deze QRA blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Wel is het zo dat door de inmiddels gerealiseerde nieuwbouwplannen 'De Kaai' en 'De Tas' het groepsrisico toeneemt. In het kader van deze bouwplannen is onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico (zie bijlage 2) en is advies uitgebracht in het kader van het Bevi (zie bijlage 3). Later is er een nieuwe berekening uitgevoerd met een nieuwe LPG-rekentool (zie bijlage 4). De nieuwe LPG-rekentool is aangepast op het Revi, zoals deze in juli 2007 in werking is getreden. Hieruit blijkt dat het groepsrisico weliswaar groter wordt als gevolg van de bouwplannen, maar onder de oriëntatiewaarde blijft. Gezien het belang dat aan dit bouwproject is toegeschreven is de verhoging van het groepsrisico verantwoord. Wel zijn enkele veiligheidsmaatregelen genomen worden. Het gaat om de volgende maatregelen:

- constructie/brandveiligheid;
- instructies/opleiding van de medewerkers van het tankstation;
- LPG instructies/opleiding van de medewerkers van het tankstation;
- kleine blusmiddelen;
- snelafsluiters op afstand bediend.

Daarnaast beschikt het bedrijf over een bedrijfsnoodplan dat bij brandmelding in of nabij het bedrijf direct in werking wordt gesteld.

Ook heeft de brandweer Dronten voor het LPG-tankstation een rampbestrijdingsplan opgesteld.

De bouw van het nieuwe educatieve centrum ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-station. Voor het overige worden met dit bestemmingsplan de bestaande functies vastgelegd. Er worden geen nieuwe gevoelige functies binnen het invloedsgebied van het LPG station aangelegd. Daarnaast is het gebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het groepsrisico wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

- Vervoer gevaarlijke stoffen -

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijk stoffen (maart 2003) vindt er op de Biddingringweg (N305) vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg ligt op grote afstand (meer dan 350 meter) van het plangebied. Verder vinden er (in de omgeving van) het plangebied geen transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer van gevaarlijke stoffen biedt geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

- Hoofdgasleiding -

Ten noorden van de Biddingringweg ligt een hoofdgasleiding. De buisleiding ligt dus op grote afstand (meer dan 350 meter) van het plangebied. De aanwezigheid van de hoofdgasleiding heeft derhalve geen invloed op het bestemmingsplan.

4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet milieubeheer* gewijzigd. Een onderdeel van deze wetswijziging betreft luchtkwaliteit (*Wet luchtkwaliteit*) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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 activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

De enige ontwikkeling in het plangebied betreft de aanleg van het educatief centrum. Als gevolg van de aanleg van het educatief centrum worden er scholen op andere locaties in Biddinghuizen gesloten. Feitelijk betreft het dus een verplaatsing van verkeersstromen.

Aan de hand van het aantal verkeersbewegingen op deze locatie zijn de consequenties voor de luchtkwaliteit nagegaan.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met Info-Mil 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.

In het educatief centrum komen 550 leerlingen samen. De huidige school op deze locatie heeft 86 leerlingen. De toename van het aantal leerlingen op deze locatie betreft derhalve $550 - 86 = 464$ leerlingen. Deze leerlingen komen met de auto, de fiets en lopend naar het centrum. Stel dat 50% van de leerlingen met de auto komt, dan gaat het om 232 bewegingen extra op de piekmomenten. De overige functies in het educatief centrum komen uit Het Koetshuis en De Voorhof, wat per saldo qua verkeersbewegingen dus niet verandert. De 232 extra voertuigbewegingen zijn in de rekentool ingevuld (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 10. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen voor het bestemmingsplan relevante kabels, leidingen en straalpaden aanwezig.

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 toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Net als in de planregels zijn de bestemmingen op alfabetische volgorde geplaatst.

- Bedrijf -

Het garagebedrijf is bestemd als 'Bedrijf'. Hierbij zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dit is conform de huidige situatie.

Bij het garagebedrijf vindt detailhandel plaats in de vorm van autohandel. Daarom is het bedrijf aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. Daarnaast vindt er verkoop van LPG bij het garagebedrijf plaats. Hiervoor is de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' opgenomen. Ten behoeve van de verkoop van LPG zijn het vulpunt en de opslagtank aangeduid.

Indien de betreffende bedrijfsactiviteiten beëindigd worden, kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid de aanduidingen van de verbeelding verwijderd worden.

Middels een ontheffing kunnen bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1- en 2-bedrijven toegestaan worden. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn hiervan uitgezonderd.

- Bedrijf - Nutsvoorzieningen -

De in het plangebied aanwezige nutvoorzieningen zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen'. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

- Centrum -

In het centrumgebied van Biddinghuizen komen uiteenlopende functies voor. Daarom heeft dit gebied de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, culturele voorzieningen en horeca in de eerste bouwlaag toegestaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat horecavoorzieningen tot een maximale oppervlakte van 600 m² zijn toegestaan. Middels een ontheffing kan deze oppervlakte vergroot worden tot 800 m². Ter plaatse van de aanduiding 'centrum' zijn ook in de tweede bouwlaag centrumfuncties, met uitzondering van horeca, toegestaan.

Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' appartementen vanaf de tweede bouwlaag toegestaan. In totaal zijn maximaal 36 appartementen toegestaan. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

- Groen -

Voor het gebied ten zuiden van het centrum en enkele gebieden in het noorden van het plangebied is het van belang dat het groene karakter bewaard blijft. Daarom hebben deze gebieden de bestemming 'Groen' gekregen. Naast groenvoorzieningen zijn hier onder andere speelvoorzieningen, water en kunstobjecten toegestaan.

Binnen deze bestemming is alleen een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats toegestaan. De oppervlakte van een dergelijk gebouw mag maximaal 15 m² zijn.

- Kantoor -

Het kantoor aan het Plein 1-5 is onder deze bestemming gebracht. Hier zijn ook bedrijfswoningen toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag. Per bedrijf gaat het om maximaal één bedrijfswoning. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van het gebouw is op de verbeelding aangegeven.

- Maatschappelijk -

De bestaande en nieuw te bouwen maatschappelijk voorzieningen in het multifunctioneel gebied ten noorden van het centrum, zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het gaat hier om het bestaande kerkencentrum, het bestaande dorps huis en het nieuw te bouwen educatief centrum. Qua locatie zijn deze voorzieningen planologisch onderling uitwisselbaar. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor het educatief centrum is een groot bouwvlak opgenomen. Middels een aanduiding is bepaald dat hier maximaal 3.000 m² aan bebouwing is toegestaan.

- 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 verder geen overkappingen toegestaan. Middels een algemene ontheffing worden erkers binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

- Verkeer - Verblijfsgebied -

Alle wegen binnen het plangebied hebben een verblijfsfunctie. Deze wegen zijn daarom allemaal bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Naast wegen mogen binnen deze bestemming onder andere ook parkeer- en groenvoorzieningen opgericht worden. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

- Wonen - 1 -

De woningen die projectmatig zijn gebouwd en waarbij het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig is, hebben de bestemming 'Wonen - 1' gekregen. Het gaat hier om gerijde, geschakelde en deels vrijstaande woningen. Door middel van bouwgrenzen is de gewenste situering van de hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het stellen van een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte. Bij recht is toegestaan dat buiten het bouwvlak nog eens 60 m² gebouwd mag worden met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits tenminste 50% van het erf onbebouwd blijft. Aan- en uitbouwen mogen maximaal 4,00 meter achter de achtergevel worden gebouwd. De achtergevel is de van de weg gekeerde gevel van de woning. Onder aan- en uitbouwen vallen woninguitbreidingen, aangebouwde garages, etc. Een bijgebouw is altijd vrijstaand.

Dit vanwege het feit dat een overkapping al snel als een gebouw moet worden aangemerkt (twee of meer wanden). Daarnaast worden overkappingen functioneel veelal ten behoeve van dezelfde doeleinden opgericht. Het is van belang dat het bestemmingsplan dus ook rekening houdt met overkappingen. Temeer omdat dan ook bij de oppervlaktebepalingen rekening gehouden kan worden met aanwezige overkappingen, die veelal een zelfde uitstraling en ruimtelijke invloed hebben als de bijgebouwen.

- Wonen - Woongebouw -

Het nieuwbouwproject 'De Tas' is bestemd als 'Wonen - Woongebouw'. In dit gebouw zullen in drie lagen appartementen worden gebouwd.

Hiervoor is middels een aanduiding bepaald dat de maximale bouwhoogte 11 meter mag zijn. De binnenplaats, met bergingen en parkeerplaatsen, zijn ook binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht.

5. 3. Wijzigingsbevoegdheid

Voor het mogelijk maken van fase 2 van de ontwikkeling van het multifunctioneel gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk de bestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' en/of 'Groen' te wijzigen in 'Maatschappelijk' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor kunnen de plannen worden gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplan­procedure. Voorafgaand aan deze procedure zullen belanghebbenden en burgers gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid worden geboden een inspraakreactie te plaatsen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens zal het voorontwerpbestemmingsplan aan de overleg­partners worden gezonden in verband met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

Ten aanzien van alle ingekomen inspraakreacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Vervolgens wordt de procedure zoals de Wro die voorschrijft op­gestart en wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het be­stemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, bin­nen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen wor­den hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmings­plan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 3. Exploitatieplan

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.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw educatief cen­trum. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de gebruikers van het educatief centrum (Stichting Educatief Centrum Biddinghuizen, Stichting Meerpaal (beheerder Het Koetshuis) en Kerkcentrum De Voorhof) is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere de verdeling van de kosten. De bebouwing wordt door de Oost Flevolandse Woondienst (OFW) in samenwerking met de gebruikers gerealiseerd. Omdat de gemeente zorg dient te dragen voor huisvesting van onderwijs, zal de gemeente de benodigde ruimtes ten behoeve van het onderwijs huren van de eigenaren. Daarnaast regelt de gemeente vanuit haar publieke taak de zaken die benodigd zijn voor realisatie van het educatief centrum (ruimtelijke procedures, riolering, parkeren, buitenterreinen, speeltoestellen, etc.). Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het multifunctioneel gebied is in de meerjarenbegroting van de gemeente Dronten opgenomen en zal worden gefinancierd middels dekking uit de algemene middelen binnen de algemene dienst. Waaronder een bijdrage uit de 'reserve vrij aanwendbaar', 'vrijvallende structurele lasten (kapitaallasten) en dergelijke', 'grondverkoop' en de 'normvergoedingen' zoals opgenomen in de verordening 'voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Dronten, 2004' en mogelijk Europese subsidie.

Voor het overige heeft dit bestemmingsplan betrekking op een volledig ingericht woongebied van Biddinghuizen. Hier zijn geen ontwikkelingen aan de orde. Gesteld kan worden dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan Biddinghuizen - centrum (4050) heeft het traject van de Inspraak en het Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen. De reacties uit de Inspraak en het Overleg zijn beantwoord in de Vooroverleg en inspraakrapportage Voorontwerpbestemmingsplan Biddinghuizen-Centrum. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft deze rapportage onderschreven. In de rapportage wordt verantwoording afgelegd van de aanpassingen aan het voorontwerp (toelichting, regels of verbeelding) naar de volgende stap, het ontwerpbestemmingsplan. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 6. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast conform de reacties uit de rapportage. De aanpassingen zijn hieronder samengevat.

Aanpassingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak:

- in paragraaf 4.3 van de toelichting is beschreven dat ook de nieuwe weg achter De Baan een 30 km/uur-weg wordt;
- de veiligheidsafstanden van het LPG-tankstation zijn op de verbeelding gezet;
- in paragraaf 4.8 van de toelichting zijn de maatregelen beschreven die zijn genomen in het kader van het groepsrisico. Ook zijn de onderliggende onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- in paragraaf 4.5 van de toelichting is beschreven dat een aantal gebieden worden afgekoppeld van het gemengde riool.

Ambtelijke aanpassingen:

- de bouwhoogte van het nieuwe MFG is aangepast naar 8,50 meter;
- de ligging van het bouwvlak van het MFG (en daarmee het plangebied) is aangepast;
- de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO)(m2)' is gewijzigd in de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)';
- achter het Koetshuis wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Verkeer - Verblijf';
- voor de kerktoren wordt een bouwvlak opgenomen;
- de hoogte van de kerk aan de voorzijde wordt gewijzigd naar 12 meter;
- op het grasveld, in het zuiden van het plangebied, is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen om hier evenementen toe te staan;
- achter het bedrijf aan de Havenstraat 4 is de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Verkeer - Verblijf';
- het gebouw ten behoeve van groenvoorziening naast het Koetshuis, is bestemd als 'Maatschappelijk';
- bij het LPG-tankstation is een bouwvlak gelegd ter plaatse van de shop en de overkapping;
- bij het woongebouw De Tas is het bouwvlak uitgebreid;
- in paragraaf 4.3 van de toelichting is de tekst aangepast omdat de Dreef pas buiten het plangebied een 50 km/uur-weg wordt.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Biddinghuizen - centrum (4050) heeft vanaf 23 februari 2011 tot en met 30 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- de situering van het bouwvlak van het MFG is aangepast;
- de plangrens aan de noordzijde is verschoven naar de zuidelijke rand van de straat 'De Akkerhof';
- het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' ter plaatse van het Voorhuis en het MFG zijn aangepast;
- de oppervlakte voor het MFG is aangepast van 3000 m² naar 3500 m²;
- de bouwvlakken van het kerkgebouw de Voorhof en het buurthuis de Koetshuis zijn aangepast.

Gezien de aanpassingen aan het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 30 juni 2011 gewijzigd vastgesteld.

===