

**Zienswijzennota
bestemmingsplan
Ketelhaven-Binnendijks**

Inleiding

Vanaf 10 februari tot en met 23 maart 2011 heeft de inzage van het ontwerpbestemmingsplan Ketelhaven-binnendijs plaatsgevonden. Het bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen en voorziet in een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie. Daarnaast geeft het plan een eerste uitwerking aan de ontwikkelvisie Ketelhaven die in voorjaar van 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Door middel van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden worden de volgende ontwikkelingen op de langere termijn mogelijk gemaakt:

- Ontwikkeling van maximaal 10 wooneenheden ten behoeve van ontwikkeling van dagrecreatie en natuur/cultuur op de kavel die gelegen is naast het raakpunt van de Rendierweg en de Colijnweg;
- Ontwikkeling van maximaal 200 recreatiewoningen op het terrein tussen de Hoge en de Lage vaart;
- Ontwikkeling van maximaal 120 wooneenheden op het terrein van de mestdrogerij aan de Colijnweg 2.

Daarnaast wordt de kern Ketelhaven voorzien van een woonbestemming.

Tijdens de inzageperiode zijn er 8 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is nog een 9^e zienswijze ontvangen. Deze is niet ontvankelijk maar wordt ambtshalve beoordeeld. In deze rapportage wordt een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijzen. Per punt wordt er een overweging gegeven hoe er met het ingebrachte punt om zal worden gegaan.

Naast enkele wijzigingen die uit de zienswijzen voort komen, zijn er ook enkele wijzigingen voort uit ambtshalve bevindingen. Deze zijn in hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota geformuleerd en onderbouwd.

HOOFDSTUK 1 SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

1. Provincie Flevoland, ambtelijke aanvulling zienswijze (ontvangen 24 maart 2011)

- 1.1 De voorwaarden met betrekking tot de Flora en Fauna wet en de Natuurbeschermingswet moeten aangescherpt worden in de wijzigingsbevoegdheden.

Overweging

In de wijzigingsbevoegdheden is een onderzoek in het kader van de flora- en faunawet en de Nb-wet verplicht gesteld. Dit is met de bedoeling om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de natuur en ecologische waarden die mogelijk in het gebied aanwezig zijn. De voorwaarde die nu is opgenomen zal aangescherpt worden tot: "de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts plaatsvinden, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden."

De tekst in artikels 3.4.e, 4.5.5 en 21.a.1 zal worden aangevuld tot "de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts plaatsvinden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden."

- 1.2 In artikel 3.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een landgoed. Deze ontwikkeling valt onder de Boswet. De wijzigingsbevoegdheid moet hieromtrent een voorwaarde opnemen.

Reactie gemeente

Er is sprake van verwarring tussen de locaties van de diverse wijzigingsbevoegdheden. Het voorgenomen landgoed zal niet gerealiseerd worden binnen een groenstructuur, maar op een agrarisch perceel. Er zal voor deze ontwikkeling dus geen sprake zijn van een compensatieplicht in het kader van de Boswet. De wijzigingsbevoegdheid die door de indiener bedoel wordt, is de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van 200 recreatiewoningen op het terrein bij de Vaarten (artikel 21). Per e-mail heeft indiener dit bevestigd. Deze ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar nu voor een groot deel bos aanwezig is. Zolang er geen belemmering vanuit de bestemming is voor de aanwezigheid van bos, is er echter nog geen compensatieplicht. Pas wanneer de bestemming dusdanig wijzigt dat er geen bos meer aanwezig kan zijn, maar er recreatiewoningen worden gerealiseerd geldt er een compensatieplicht.

In de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 21 is opgenomen, zal daarom een voorwaarde worden opgenomen tot compensatie in het kader van de Boswet bij wijziging van de bestemming. Ook zal er in artikel 7.4 een voorwaarde voor boscompensatie worden opgenomen. De boscompensatie heeft overigens alleen betrekking op feitelijk bos en dus niet op plaatsen met een ander gebruik en reeds aanwezige verhardingen op het terrein.

Deze reactie leidt tot aanpassing van de planregels in artikel 7.4 en artikel 21.a. Deze artikels worden aangevuld met de voorwaarde "er compensatie plaats vindt in het kader van de Boswet".

- 1.3 Indiener geeft in overweging de artikelen 14.4.f en 15.4.f te schrappen vanwege de vragen die dit oproept. Daarnaast verzoekt indiener in artikel 14.2.a en 15.2.a het woordje "onevenredig" te schrappen, aangezien deze term niet concreet is in relatie tot het belang van de te beschermen archeologische waarden.

Reactie gemeente

De bepalingen zoals deze zijn opgenomen, maken deel uit van het gemeentelijke archeologiebeleid in Dronten. Voor alle bestemmingsplannen die nu in voorbereiding zijn wordt gebruik gemaakt van deze standaardvoorschriften. De indiener heeft een punt

voor wat betreft de onduidelijkheid die er kan bestaan omtrent de artikelen die hij noemt. De artikelen 14.4.f en 15.4.f zullen daarom in dit bestemmingsplan achterwege worden gelaten. Voor wat betreft het woord "onevenredig" in artikel 14.2.a en 15.2.a, aangezien deze term verschillende interpretatie tot gevolg kan hebben, wordt deze geschrapt.

De planregels worden aangepast door het schrappen van artikel 14.4.f en 15.4.f. In artikel 14.2.a en 15.2.a zal het woord "onevenredig" worden geschrapt.

2. Provincie Flevoland officiële zienswijze (ontvangen 25 maart 2011)

- 2.1 Vanuit het provinciale belang wil indiener ons wijzen op de Ecologische verbindingzone in het plangebied.

Uit het plan blijkt dat de ontsluitingsweg van het plangebied een dubbelbestemming Ecologische VerbindingsZone (EVZ) heeft. Dit geldt ook voor de jachtwerf in het plangebied. De bestemmingen verkeer en jachtwerf vallen echter niet onder de doelstelling van de EHS. Daarnaast moet de EVZ langs de Hoge Vaart 50 meter breed zijn. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om een breedte van 25 meter aan weerszijden van de Hoge Vaart op te nemen, in verband met de weg kan dit niet. Indiener geeft daarom aan dat een deel van het "bos" binnen de zonering moeten worden opgenomen.

Reactie gemeente:

In de "Totaalvisie Ecologische Verbindingen" van de provincie Flevoland staan per verbinding de doelen geformuleerd. Ook wordt per verbinding beschreven op welke wijze hiermee omgegaan moet worden.

Voor de hoge Vaart staat op pagina 63 beschreven dat er doorgaande oeverstroken van 25 meter breed aangelegd moeten worden. De oeverstroken worden natuurvriendelijk ingericht met overgangen naar ruigten en struwelen. Daarnaast zouden om de 3 kilometer stapstenen aangelegd moeten worden. In het bestemmingsplan is een strook van 25 meter aan beide zijdes van de Hoge Vaart voorzien van een dubbel bestemming "Ecologische verbinding". Voor de Lage Vaart is conform pagina 60 van de "Totaalvisie Ecologische Verbindingen" een zone van 15 meter langs de oevers aangeduid. Op sommige locaties kruist de zonering andere functies. Dit gebeurt ter hoogte van de Colijnweg, maar ook bij de bedrijfsbestemmingen. Aangezien de hoofdbestemming "bijt" met de aanduiding Ecologische Verbinding" zal de aanduiding op deze plaatsen worden aangepast, zodat deze niet meer conflicteert met de hoofdbestemming. Dit is ook afgestemd met de indiener van deze reactie en akkoord bevonden.

Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding door het verwijderen van de aanduiding "Ecologische verbindingzone" ter hoogte van de bestemmingen "Bedrijf-Mestdrogerij", "bedrijf- Jachtwerf" en "Verkeer".

3. Ambtshalve reactie VROM inspectie (10 maart 2011)

- 3.1 Het advies van indiener bij het vooroverleg was gericht op het voorkomen van onrechtmatige bewoning van de recreatiewoningen welke door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt in artikel 21. Indiener heeft aangeraden in de regels op te nemen dat het park bedrijfsmatig geëxploiteerd dient te worden. Dit advies is overgenomen en dit is als eis in de regels vastgelegd. Het begrip "bedrijfsmatige" exploitatie is ook opgenomen in de begrippenlijst.

Indiener geeft aan dat het ook gebruikelijk is om in de regels een verbod op te nemen voor het permanent wonen. Het werkt verduidelijkend als ook het begrip "verblijfsrecreatie" en "recreatiewoning" in de begrippenlijst worden opgenomen.

Indiener raadt daarom aan dit ook in dit bestemmingsplan op te nemen, om misverstanden in een later stadium te voorkomen.

Reactie gemeente

De begrippen “verblijfsrecreatie” en “recreatiewoning” worden aan de begrippenlijst toegevoegd. Aan artikel 1 worden de volgende omschrijvingen toegevoegd:

- *Recreatiewoning: een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.*
- *Recreatieve bewoning: de bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie.*
- *Verblijfsrecreatie: Een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt.*

In de planregels wordt artikel 1 aangevuld met de definities van “verblijfsrecreatie”, “Recreatiewoning” en “Recreatieve bewoning”.

4. DC28 advies namens Fam. Salomons (ontvangen 22 maart 2011)

4.1 indiener geeft aan dat één van de uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie Ketelhaven de onderlinge samenhang betreft tussen de beoogde ontwikkelingen. Het verbaast indiener dat dit bestemmingsplan (juridisch kader) niet blijkt weer te geven wat de visie op Ketelhaven destijds voor ogen had.

Overweging

Het bestemmingsplan geeft door middel van wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid om de beoogde ontwikkelingen uit de ontwikkelingsvisie mogelijk te maken. Alle ontwikkelingen die beschreven zijn in de visie kunnen elkaar versterken, maar kunnen ook zonder elkaar doorgang vinden. Daarom zijn er tussen de wijzigingsbevoegdheden onderling geen relaties in de trant van voorwaarden opgenomen. Hier is mede voor gekozen om de ene ontwikkeling de andere niet te laten vertragen en de markt de mogelijkheid te bieden om tot ontwikkeling over te gaan wanneer de situatie zich voor doet.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4.2 Eén van de basiskwaliteiten is het bos dat aan de noord-westzijde van Ketelhaven (tussen beide vaarten en de Colijnweg) ligt.

4.2.1 In het eerdere bestemmingsplan had dit bos een bestemming waarbinnen de bescherming van de bomen en het houtgewas was gewaarborgd door een aanlegvergunning. Dit is in het nu in voorbereiding zijnde plan niet meer het geval.

Overweging

In de bestemming Groen is per abuis geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd. Hierdoor is een waarborging van het huidige bos aanwezig en kan er niet zondemeer worden overgegaan tot kap.

Deze reactie leidt tot het aanvullen van artikel 7.5 met een lid b met de volgende tekst “b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: 1. Het kappen en/of aanplanten van bomen.

- 4.2.2 Het wegbestemmen van bos kan niet zonder compensatieplicht. Indiener krijgt graag inzicht waar de compensatie plaats gaat vinden.

Overweging

Zie reactie 1.2

- 4.2.3 Indiener vraagt om de bestemming groen (ter plaatse van het werkterrein) te wijzigen in de bestemming bos.

Overweging

Aangezien het terrein een terrein is met gemengde functies is het conform het huidige gebruik meer passend om de bestemming Groen hieraan toe te kennen. Voor het overige verwijzen wij u graag naar de reactie onder 1.2.

- 4.3 Het werkterrein dat met een tijdelijke ontheffing is toegestaan is nu definitief inbestemd terwijl de noodzaak hiertoe volgens indiener niet aanwezig is. Ook ontbreekt in de plantoelichting een onderbouwing van de keuze om dit terrein dusdanig in te bestemmen. Indiener vraagt deze bestemming te wijzigen in een Wro-zone waar een wijziging naar recreatiewoningen plaats kan vinden.

Overweging

In het bestemmingsplan is het gebied conform het huidige gebruik in bestemd. Dit geldt ook voor het werkterrein, wat nog steeds al werkterrein in gebruik is.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.4 Wijzigingsbevoegdheid kavel Salomons:

- 4.4.1 de provincie heeft als regeling voor landgoederen dat er 1 woning per hectare mag worden ontwikkeld. De gemeente Dronten heeft hier een fictieve regeling voor opgenomen door 1 woning per 1,4 ha toe te staan. Dit wordt niet nader onderbouwd en lijkt een subjectieve maatstaf welke leidt tot rechtsongelijkheid. Indiener verzoekt om een aantal woningen van 1 per hectare toe te staan.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid is op basis van de ontwikkelingsvisie Ketelhaven (2008) tot stand gekomen. De gemeenteraad heeft in deze visie besloten dat er 10 wooneenheden op het agrarische perceel ontwikkeld mogen worden. De 10 wooneenheden zijn in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en daarom overgenomen in dit bestemmingsplan. De 10 wooneenheden zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie om een economische drager voor de natuurontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien het hier gaat om een specifieke situatie is ervoor gekozen om een specifieke planregel op te nemen en niet aan te sluiten op de standaard van de provincie in haar omgevingsplan. In het omgevingsplan is het namelijk het uitgangspunt dat er één woongebouw van allure per 5 ha natuurontwikkeling mag worden ontwikkeld. Dit zou betekenen dat er maximaal 2 woongebouwen mogelijk zouden zijn op dit terrein. Dit is minder dan in de ontwikkelingsvisie Ketelhaven mogelijk wordt gemaakt en verlaagd ook de economische draagkracht van de ontwikkeling. Het is dus in het belang van de ondernemer om te huidige regeling te laten staan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

- 4.4.2 De voorwaarde voor het realiseren van 1,4 ha natuur en extensieve dagrecreatie per wooneenheid is niet realistisch en overbodig. De ondernemer heeft tevens tot doel om met name de natuur en landschap te versterken zodat er aan de westzijde een overgang van de kern Ketelhaven naar het open agrarische gebied ontstaat. Indiener vindt de eis tot ontwikkeling van dagrecreatie en natuur overbodig.

Overweging

In de ontwikkelingsvisie Ketelhaven worden de wooneenheden mogelijk gemaakt om een economische drager te vormen voor de ontwikkeling van natuur op de kavel. Daarnaast is het bij het ontwikkelen van een landgoed conform het provinciale beleid verplicht om een openstelling van 80% van het landgoed te realiseren. De ontwikkeling zou echter ook zonder woningbouw plaats kunnen vinden. Artikel 3.4 suggereert echter dat de woningen een voorwaarde voor de natuurontwikkeling zijn. Dit is niet de bedoeling. Het versterken van natuur en landschap juicht de gemeente toe, daarom zal artikel 3.4 zodanig aangepast worden dat dit ook zonder woningbouw zou kunnen. Ontwikkeling van natuur en recreatie kan in samenhang met een goede landschappelijke inpassing plaatsvinden en kan een onderlinge wisselwerking hebben. Daarom zal er in artikel 3.4 voor de gehele ontwikkeling een door het college goedgekeurd inrichtingsplan moeten liggen, voordat de wijziging wordt toegepast (zie ook de reactie onder 4.4.3). Binnen dit inrichtingsplan mogen de functies genoemd onder 3.4 (recreatie, sociaal-cultureel, natuur en wonen) een rol krijgen. Aan deze functies zal "Landschappelijke inrichting" worden toegevoegd.

Deze reactie leidt tot aanpassing van de voorwaarden in artikel 3.4 door toevoeging van het aspect "landschappelijke inrichting" aan de genoemde toegestane functies. Daarnaast zal het 5^e opsommingsstreepje worden aangepast naar "er per 1,4 ha ontwikkelde natuur en/of landschappelijke inpassing één wooneenheid mag worden gerealiseerd".

- 4.4.3 Indiener verzoekt de landschappelijke inpassing niet koppelen aan een beeldkwaliteitsplan, maar aan een landschapsplan.

Overweging

De gemeente waardeert het meedenken in het waarborgen van het landschap rondom Ketelhaven. Om de beeldkwaliteit en de landschapskwaliteit te waarborgen is het beter om te kiezen voor een instrument waarin beide aspecten belicht worden. Daarom zal in artikel 3.4.b de tekst worden aangepast naar "er een door het college van B&W goedgekeurd inrichtingsplan de basis vormt voor de ontwikkeling". Deze methodiek biedt voldoende waarborging van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Deze reactie leidt tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan. Artikel 3.4.b zal worden aangepast naar "er een door het college van B&W goedgekeurd inrichtingsplan de basis vormt voor de ontwikkeling". In artikel 1 zal de definitie van "inrichtingsplan" worden opgenomen.

- 4.4.4 Indiener verzoekt de eis m.b.t. natuurwaarden te schrappen in verband met de wettelijke kaders die hierop van toepassing zijn (overbodige regelgeving)

Overweging

Om verrassingen in een later stadium te voorkomen en helderheid naar andere overheden te bieden is er bewust voor gekozen om ook de wetgeving voor wat betreft natuurwaarden te vermelden in de wijzigingsbevoegdheid.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.5 De realisatie van 120 woningen d.m.v. toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is niet goed onderbouwd. Enkel omwille van de haalbaarheid getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan niet voldoende waarborging voor de uitstraling van het gebied. Indiener verzoekt hiervoor in artikel 5.4 stedenbouwkundige randvoorwaarden voor op te nemen. Tevens verzoekt indiener ook hier een landschapsplan te vragen in plaats van waarborging door een beeldkwaliteitsplan.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde visie. Daarin is ook een nadere onderbouwing van de keuze voor de hoeveelheid woningen te vinden. Dit is niet alleen voor de haalbaarheid van de plannen, maar ook vanwege de unieke potenties van de locatie. Op deze locatie kan een stedenbouwkundig accent bij de entree van Ketelhaven aan landzijde gerealiseerd worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de beeldkwaliteit in eerste instantie door een beeldkwaliteitsplan in het college wordt behandeld. Na beoordeling hiervan wordt besloten om al dan niet de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Bij vaststelling van het wijzigingsplan worden vanuit het beeldkwaliteitsplan criteria geformuleerd welke vertaald worden in de welstandsnota. Bij het daadwerkelijk vergunnen van de bouwwerken moet er worden voldaan aan de bestaande maar ook aan de nieuw geformuleerde welstandseisen. Een beeldkwaliteitsplan kan ook ingaan op de landschappelijke aspecten. In het geval van deze ontwikkeling is het niet ondenkbaar dat er een combinatie van beide instrumenten wordt gehanteerd. Daarom zal in artikel 5.4 de voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid worden aangepast naar een "door het college van B&W goedgekeurd inrichtingsplan". Deze methodiek biedt voldoende waarborging van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in de planregel artikel 5.4 zal de voorwaarde worden aangepast tot "een door het college van B&W goedgekeurd inrichtingsplan". Als ambtshalve wijziging zal ook in artikel 21.a.2 de planregel worden aangepast n.a.v. het bovenstaande. In artikel 1 zal de definitie van "inrichtingsplan" worden opgenomen.

5. Komeco BV (22 maart 2011)

- 5.1 De door de raad vastgestelde visie op Ketelhaven kan geen bindend karakter hebben (blz 15). Het lijkt indiener geen realistisch plan.

Overweging

De nota "Ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden" is door de gemeenteraad op 24 april 2008 behandeld. Tijdens deze behandeling zijn alle randvoorwaarden en visiepunten vastgesteld. Hiermee is deze visie tegelijk een beleidskader geworden waaraan de gemeente de ontwikkelingen in en rondom

Ketelhaven toetst. Ondanks dat er in de tussentijd wijzigingen in de mogelijke ontwikkelingen zijn geweest is, vertaalt dit document nog steeds de ambitie die de gemeente met dit gebied voor ogen heeft.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Wijzigingsbevoegdheid:

- 5.2.1 Indiener stond welwillend tegenover de geschetste ontwikkelingen in de visie op Ketelhaven, maar heeft in 2007 door de economische omstandigheden in Nederland de visie op het terrein moeten herzien. Indiener heeft er voor gekozen om het bedrijf daarom te exploiteren conform de verleende milieuvergunning. Aangezien het bedrijf blijft bestaan is het zinloos om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De plantoelichting geeft hier (blz 16, 21, 35, 44, 45) een verkeerde weergave van zaken. Er zal hier een ander beeld moeten worden geschetst.
- 5.2.2 De hogere grenswaarde welke nodig is voor de ontwikkeling van de woningen op het terrein van de mestdrogerij is overbodig en mag niet op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd.
- 5.2.3 De stelling dat de woningmarkt zich binnen 10 jaar hersteld is niet gebaseerd op aanwijzingen of bewijzen daarvoor.

Overweging:

5.2.1 t/m 5.2.3: De passages waar indiener naar verwijst hebben allemaal betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van woningen op het terrein waar nu de mestdrogerij is gevestigd. De gemeenteraad heeft in 2008 de kaders voor de toekomst van Ketelhaven vastgesteld. Op 21 oktober 2010 heeft de raad de kaders met betrekking tot de mestdrogerij en de toekomstige ontwikkeling daarvan specifiek nog eens benadrukt. Juist om het gewenste beeld op termijn mogelijk te maken en te laten blijken dat dit wat de gemeenteraad betreft nog steeds het beleidsuitgangspunt is, is er voor gekozen deze ontwikkeling in het bestemmingsplan te laten staan. Aangezien de hogere grenswaardeprocedure hiermee samenhangt wordt ook deze voortgezet.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.2.4 De wijzigingsbevoegdheid heeft een negatieve invloed op een gezonde bedrijfsvoering. Zowel bedrijfseconomisch als milieutechnisch. Indiener vreest hierdoor schade aan zijn bedrijf op te lopen.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid heeft bij inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen invloed op de milieutechnische situatie van het bedrijf en levert dan geen beperkingen op voor het bedrijf. De wijziging kan pas toegepast worden op het moment dat er de mogelijkheid bestaat om de ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Hierbij moet ook de milieusituatie ter plekke getoetst worden. Aangezien indiener belanghebbende is kan er niet zondermeer en wijzigingsbevoegdheid worden doorlopen, maar zal er ook rekening met zijn belangen worden gehouden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- 5.2.5 Er moet een exploitatie opzet geleverd worden voordat de wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast. Omdat deze er niet is wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Overweging

Zoals eerder vermeld in de inspraakrapportage onder punt 8.4 waarin deze reactie van indiener al eerder behandeld is, is in dit stadium alleen de situatie zoals deze rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingsplan relevant voor de economische uitvoerbaarheid. Deze huidige situatie leidt niet tot economische consequenties voor de gemeente en zal daarom ook niet nader onderbouwd hoeven te worden.

Voor wat betreft de ontwikkelingen die in wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, geldt dat wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast er een economisch paragraaf moet worden opgesteld. Deze geeft een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid van een dergelijke ontwikkeling hoeft nog niet in het moederplan gegeven te worden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.2.6 Indiener vraagt zich af waarom er gekozen is voor een ruimtelijk instrument waarbij de belangen van hem minder gewaarborgd zijn dan bij bijvoorbeeld een reguliere bestemmingsplanprocedure. Indiener geeft aan nu minder rechtszekerheid te hebben.

Overweging

Op beide ruimtelijke instrumenten (zowel een wijzigingsplan als een bestemmingsplan) bestaat de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen en beroep. Hierdoor is in beide gevallen de rechtspositie van derden beschermd. De keuze voor een wijzigingsplan of een bestemmingsplan maakt voor de rechtspositie van indiener geen verschil.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

- 5.3 Paragraaf 3.3 moet worden aangepast aan de huidige situatie.

Overweging

In paragraaf 3.3 staat beschreven dat in 2007 een vergunning is verleend voor het mestdrogen, maar dat er nog een aantal aanpassingen moeten worden doorgevoerd aan het bedrijf om aan de vergunning te voldoen. Komeco heeft in de tussenliggende periode diverse aanpassingen getroffen. De eerste alinea van paragraaf 3.3 zal daarom gewijzigd worden naar: "Aan de Colijnweg bevindt zich de mestdrogerij van Komeco. In september 2007 is een nieuwe milieuvergunning onherroepelijk geworden. Komeco heeft de mestdrogerij medio 2010 in werking gesteld."

Deze reactie leidt tot aanpassing van de plantoelichting in de eerste alinea van paragraaf 3.3 "Aan de Colijnweg bevindt zich de mestdrogerij van Komeco. In september 2007 is een nieuwe milieuvergunning onherroepelijk geworden. Komeco heeft de mestdrogerij medio 2010 in werking gesteld."

- 5.4 Op pagina 22 staat ten onrechte dat Gicom Jachtservice BV opdracht heeft verleend voor het opstellen van een schetsplan op het terrein tussen de vaarten.

Overweging

Gicom is destijds (in 2006) mede-initiator geweest van de plannen tussen de vaarten (samen met Waagmeester, Kontour Vastgoed en Min2 architecten) voor recreatieve woningbouw. Er hebben verschillende studies plaatsgevonden waarop ook de naam van Gicom vermeld is¹.

In de tekst op pagina 22 wordt gesproken over "in opdracht van" dit suggereert dat de opdracht bij Gicom vandaan komt, beter is om te spreken van "Op initiatief van Gicom, Waagmeester, Kontour Vastgoed en Min2 architecten is er in 2006 een globaal schetsplan ingediend dat onderdeel uitmaakt van een integrale gebiedsontwikkeling. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van recreatieve woningbouw in het bosgebied tussen de vaarten."

De tekst in de plantoelichting op pagina 22 zal worden aangepast naar: Op initiatief van Gicom, Waagmeester, Kontour Vastgoed en Min2 architecten is er in 2006 een globaal schetsplan ingediend dat onderdeel uitmaakt van een integrale gebiedsontwikkeling. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van recreatieve woningbouw in het bosgebied tussen de vaarten.

- 5.5 Er wordt wel geluisterd naar de wensen van een andere belanghebbende, maar niet naar die van Komeco. Er wordt met 2 maten gemeten.

Overweging

Deze opmerking suggereert dat de gemeente niet voldoet aan het gelijkheidsbeginsel. De andere belanghebbende was net als Komeco (toen nog Gicom voor die locatie) betrokken bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven. De ontwikkelingen zoals deze destijds met partijen besproken zijn, zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen waarover met Gicom is gesproken. Door het doorvertalen van beide ontwikkelingen wordt er juist één uitgangspunt gehanteerd bij de opstelling van het bestemmingsplan: het doorvertalen van de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven in een nieuw bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.6 Paragraaf 4.1: wanneer het bedrijf beëindigd is er vanuit de milieuvergunning de plicht tot bodemsanering. Indiener verzoekt dit in de tekst aan te passen.

Overweging

Bij beëindiging van potentieel bodembedreigende activiteiten zal er in ieder geval bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden bij beëindiging van de activiteiten en bij een sterk vermoeden van bodemverontreiniging door activiteiten in de inrichting. Als bij toekomstig bodemonderzoek blijkt dat de activiteiten in de inrichting hebben geleid tot bodemverontreiniging dan moet deze verontreiniging in principe volledig worden gesaneerd. Deze voorwaarde is ook in de milieuvergunning opgenomen.

¹ "Studie naar vakantiewoningen en identiteit dorpsbouwkundige verkenning" d.d. 28 juni 2006, "Studie naar recreatiewoningen passend bij de identiteit van de locatie" d.d. 28 juni 2006, "Studie naar transformatie mestdrogerij in een dorp voor permanent recreatief wonen, uitbreiding jachthaven en upgrading zeilsportwinkel, met 'n draaiende woning" d.d. 28 juni 2006

Er zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ook een beoordeling plaatsvinden over de bodemkwaliteit. Als er dan reeds een bodemrapport in bezit is hoeft er uiteraard niet nogmaals onderzoek plaats te vinden, maar kan men gebruik maken van de reeds bekende gegevens. Dat dit ook in de milieuvergunning is gewaarborgd nemen wij ter kennisgeving aan, maar dit hoeft niet te worden gewijzigd in de tekst van de plantoelichting.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.7 Indiener vermoed dat de gemeente bij bestemmen van de ecologische verbindingzone een eigen visie heeft vertaald in het bestemmingsplan. Indiener verwijst naar de Totaalvisie voor Ecologische verbindingen in Flevoland die door provincie is opgesteld. Hierin is aangegeven dat de natuurvriendelijke oeverinrichting aan één zijde van de vaarten kan worden gerealiseerd daar waar dat kan. Op de plaatsen waar dit niet kan kunnen stapstenen worden gerealiseerd. Het is juridisch onjuist om de ecologische verbinding op de bestemming "bedrijf" te leggen.

Overweging

Zie reactie onder 2.1

Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding door het verwijderen van de aanduiding "Ecologische verbindingzone" ter hoogte van de bestemmingen "Bedrijf-Mestdrogerij", "bedrijf- Jachtwerf" en "Verkeer".

- 5.8 Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling van 200 recreatiewoningen of van de 120 woningen is niet mogelijk zonder daar nu al een degelijke exploitatieoverzicht voor te geven.

Overweging

Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder punt 5.2.5.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.9 Op blz 38 van de toelichting mag, onder het kopje Komeco, de 2^e alinea geschrapt worden. Het bedrijf is reeds in werking.

Overweging

De huidige situatie is inderdaad dat het bedrijf reeds in gebruik is conform de verleende vergunning. De tekst in paragraaf 4.7 zal hierop worden aangepast door het schrappen van de laatste alinea.

De laatste alinea van paragraaf 4.7 zal worden geschrapt.

- 5.10 Op pagina 38 moeten de consequenties van de geluidzone worden toegelicht.

Overweging

In paragraaf 4.7 op pagina 38 staat beschreven welke consequenties de geluidzonering hebben voor het gebied dat binnen de zonering ligt.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.11 Wijzigingsbevoegdheid 200 recreatiewoningen:

- 5.11.1 Staatsbosbeheer geeft d.m.v. vooroverlegreactie aan dat ze niet instemt met de wijzigingsbevoegdheid. Indiener vindt dat deze stellingname niet ongeargumenteerd afgewezen kan worden.

Overweging

Zoals op pagina 12 van de inspraakrapportage te lezen is, was Staatsbosbeheer in gesprek met derden over eventuele herontwikkeling van de gronden. De stellingname is dus niet onbeargumenteerd van de hand gedaan, maar in navolging van ontwikkelingen die aan de orde zijn. Overigens heeft Staatsbosbeheer niet meer gereageerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

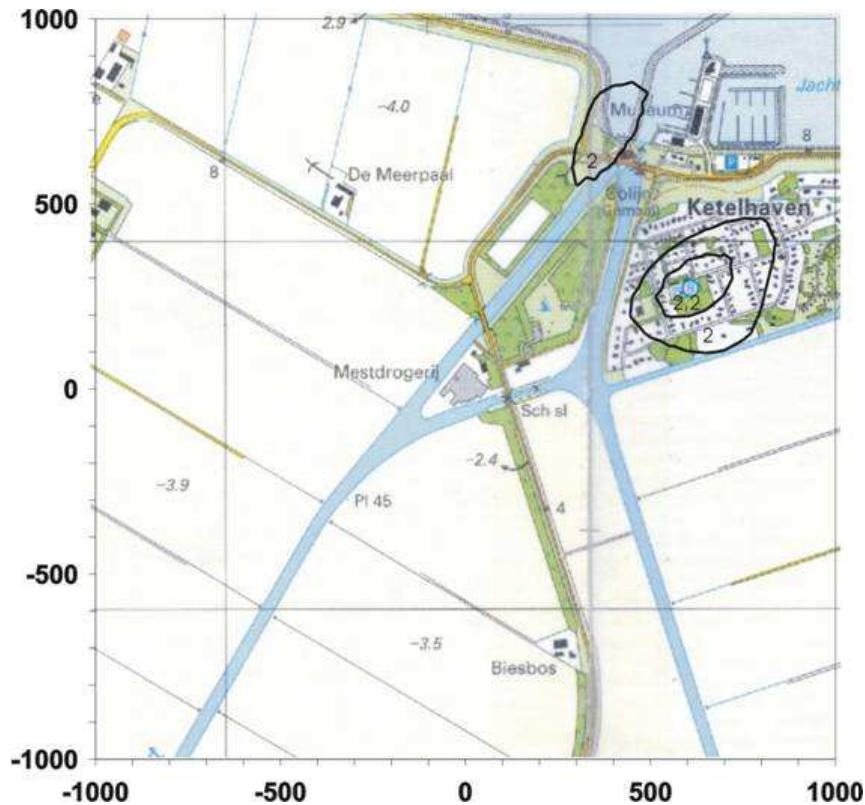
- 5.11.2 De ontwikkeling van recreatiewoningen heeft volgens de Provinciale Milieubeleidsplan strengere eisen tot gevolg voor de toegestane geuruitstoot. Het is te makkelijk om dit gegeven niet te betrekken bij de wijzigingsbevoegdheid

Overweging

De provincie Flevoland heeft in 2008 de "beleidsregels voor de beoordeling van geurhinder 2008" vastgesteld. Beleidsregel 2 onderscheid gevoelige, minder gevoelige en niet-gevoelige bestemmingen. Gevoelige bestemmingen zijn gebieden waar grote aantallen mensen veelal langdurig verblijven. Hieronder worden woon- en leefgebieden, ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, dagverblijven, winkelcentra, dag- en verblijfrecreatie (kampeerterreinen, volkstuinten met verblijfsaccommodatie, recreatiebungalows, drukbezochte recreatieobjecten) en kantoren gevestigd in algemene woon- en leefgebieden (niet op bedrijventerreinen) verstaan. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen en reguliere woningen in de beleidsregel.

Op de onderstaande afbeelding is de geurconcentratie als 98-percentiel (ge/m^3) ten gevolge van Komeco af te lezen. Uit het kaartje (geuronderzoek milieuvergunning i.v.m. schoorsteenhoogte) blijkt dat de geurconcentratie ter hoogte van Ketelhaven max. $2.2 \text{ ge}/\text{m}^3$ (98-percentiel) bedraagt.

Dit betekent dat wanneer de recreatiewoningen daadwerkelijk ontwikkeld worden, er ook gekeken moet worden naar de geurhinder en de provinciale richtlijnen hiervoor. In artikel 21 (wijzigingsbevoegdheid) ontbreekt hier echter een voorwaarde voor. Daarom zal dit artikel aangevuld worden met een 5^e lid in artikel 21.a "bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een afweging plaatsvindt met betrekking tot de plaatselijke milieusituatie".



Deze reactie leidt tot aanpassing van de planregels: artikel 21.a (wijzigingsbevoegdheid) wordt aangevuld met een 5^e lid “bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een afweging plaatsvindt met betrekking tot de plaatselijke milieusituatie”.

- 5.12 Indiener is het niet eens met de beantwoording onder het genoemde in 8.5 van de inspraaknota. De ontwikkelingen die binnendijs en buitendijs plaats zullen vinden kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Overweging

Aangezien indiener geen nieuwe argumenten aandraagt en er geen wijzigingen in de situatie zijn opgetreden blijft ons standpunt beschreven als onder punt 8.5 van de vooroverleg- en inspraakrapportage van kracht.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.13 Bouwmogelijkheden

- 5.13.1 Indiener is het niet eens met het feit dat de bouwmogelijkheden afhangen van een milieubeoordeling. Hij wil dezelfde bouwmogelijkheden als in het nu geldende bestemmingsplan. Daarnaast is indiener is tegen de terminologie “cosmetische aanpassingen”. Wanneer er strengere milieueisen komen wil indiener graag een schoorsteen van 70 meter hoog kunnen bouwen, het bestemmingsplan mag daarin geen belemmering vormen. Indiener verzoekt de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan uit 1974 over te nemen in dit nieuwe plan. Het gaat hier om de doeleindenomschrijving, de bouwregels en het bebouwingsoppervlak.

Overweging

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van het in bestemmen van de huidige situatie. Daarnaast is er per bestemming gekeken welke ontwikkelingen er op termijn wenselijk zijn in het kader van de ontwikkelingsvisie die de gemeenteraad in februari 2008 heeft vastgesteld voor Ketelhaven. Binnen de randvoorwaarden en kaders van deze visie is een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van de mestdrogerij niet wenselijk geacht. Daarom is er voor gekozen om in het bestemmingsplan alleen de huidige bebouwing en bedrijvigheid in te bestemmen en geen uitbreidingsmogelijkheden op te nemen op dit perceel.

Op 21 oktober 2010 heeft de gemeenteraad besloten om beperkte bouwmogelijkheden aan indiener te bieden om de mogelijkheid te bieden hier een duurzaam bedrijf van te maken. Daarbij is het uitgangspunt de effecten voor de omgeving tot het minimum te beperken. Indiener krijgt dus beperkte bouwmogelijkheden, voornamelijk op het gebied van milieu (geurhinder en geluidhinder). Om die reden wil indiener namelijk graag de schoorsteen verhogen, maar ook de voorgevel van het pand dichtmaken. Daarnaast wil indiener graag op een duurzame manier energie besparen door ook de warmte die benodigd is voor het drogen op te slaan en te hergebruiken. Hiervoor heeft het bedrijf ook meer bouwmogelijkheden nodig.

Om deze mogelijkheid te bieden is er in het ontwerpbestemmingsplan een beperkte bouwmogelijkheid gegeven door het bouwvlak iets ruimer te maken, waardoor kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn. Door middel van een ontheffing is bouwen van gebouwen tot 15 meter mogelijk. Door middel van een ontheffing zullen ook ontwikkelingen die ten gunste zijn van de omgeving en het milieu (duurzaamheid) mogelijk worden gemaakt. Hieronder vallen een schoorsteenpijp (max. 70 meter), maar ook eventuele technieken om warmte terug te winnen.

De op te nemen ontheffingen kunnen worden toegepast mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *de ontwikkeling is ter verbetering van milieusituatie (duurzaamheid)*
- *de ontwikkeling is ter verbetering van het leefmilieu (beperking overlast)*

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.13.2 Indiener heeft de silo's en schoorsteen conform vrijstelling uit het vigerende plan gebouwd. Deze moeten in het nieuwe plan ook mogelijk worden gemaakt.

Overweging

De silo's en schoorsteen welke reeds vergund zijn, zijn in het ontwerpbestemmingsplan wegbestemd. Eventuele wijzigingen aan de silo's of schoorsteen zullen conform de bouwregels in artikel 5.2 moeten plaatsvinden, maar hierin worden voor de silo's geen toereikende hoogtes genoemd. Afwijking van de genoemde hoogtes is mogelijk, maar dan onder de voorwaarden die in artikel 5.3 genoemd worden. Hiervoor geldt dat deze ontheffing niet voor silo's toepasbaar is. Om de huidige silo's planologisch toe te staan zal artikel 5.2.a.3 gewijzigd worden in "de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, en de hoogte van silo's mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan."

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in de planregel artikel 5.2.a.3 tot de volgende tekst "de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen (zoals schoorstenen) en de hoogte van silo's mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan."

- 5.13.3 Vanwege Europese voorschriften waar het bedrijf aan moet voldoen moeten er bouwtechnische aanpassingen aan het bedrijf worden aangebracht. Dit houdt concreet een uitbreiding van de loods aan de westzijde (in de punt) in met 25 meter. Dit kon in het huidige bestemmingsplan wel, maar in het nieuwe bestemmingsplan niet meer.

Overweging

In het nieuwe bestemmingsplan is een afwijking van de planregels mogelijk, mits het gaat om het realiseren van duurzame technieken. Tijdens een toelichtend gesprek dat heeft plaatsgevonden met de indiener is gebleken dat het gaat om een uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde met 20 meter en het gelijk trekken van de beide loodsen aan de voorzijde. Dit in verband met het voldoen aan de eisen die er vanuit de voedsel en waren autoriteit worden gesteld. Aangezien het hierbij niet gaat om een capaciteitsvergroting, maar om het verbeteren van de bestaande bedrijfsvoering is er geen bezwaar om aan deze ontwikkeling mee te werken. Dit zal in het bestemmingsplan ook worden aangepast.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan m.b.t. verbeelding. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde verlengd met een diepte van 20 meter en aan de voorzijde wordt het bouwvlak gelijk getrokken.

- 5.14 Planregels:

- 5.14.1 De benaming "mestdrogerij" wil indiener in artikel 5 gewijzigd zien in mestverwerking/korrelfabriek conform de benaming in de VNG bedrijvenlijst (versie 2006)

Overweging

De term "Mestdrogerij" komt niet voor op de VNG lijst, maar geeft wel een goede weergave van de huidige activiteiten die plaatsvinden binnen het bedrijf. Wat belangrijker is, is de bestemmingsomschrijving die in het artikel 5.1 is opgenomen. Hierin zijn de activiteiten beschreven welke plaats mogen vinden binnen de bestemming Bedrijf-Mestdrogerij, te weten "het drogen en opzakken van mest" en "een ondergeschikte kantoorfunctie". Hierbinnen is een korrelfabriek van restproducten van de mestdrogerij ook mogelijk, zolang het maar om drogen en opzakken van mest gaat. Om dit gebruik echter te verduidelijken zal artikel 5.1.a worden aangevuld met "Mestverwerking/Korrelfabriek". Artikel 5.1.a komt er dan als volgt uit te zien: "De voor 'Bedrijf - Mestdrogerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. "Mestverwerking-/korrelfabriek, alsmede het drogen, verwerken en bewaren van mest en meststoffen".

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft artikel 5. Het gebruik in artikel 5.1.a wordt aangepast naar "Mestverwerking-/korrelfabriek, alsmede het drogen, verwerken en bewaren van mest en meststoffen".

- 5.14.2 Indiener wil de bedrijvenlijst in bijlage 1 aangevuld zien met de complete bedrijvenlijst van de VNG.

Overweging

De bedrijvenlijst die in het bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op de kleinschalige bedrijven en dus geen betrekking op de bestemming "bedrijf". Aangezien de gemeente niet alle typen bedrijvigheid aan huis wil toestaan zal deze lijst beperkt blijven tot de kleinschalige bedrijvigheid welke passend is in een woonwijk.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De zienswijze van Komeco wordt aangevuld met de zienswijze welke door JPR advocaten is opgesteld (ontvangen 22 maart 2011)

6.1 indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en dat de toelichting op het bestemmingsplan onvoldoende uitkomsten van het in artikel 3:2 Awb bedoelde onderzoek en inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan weergeeft. Aangezien Komeco niet binnen 10 jaar zal sluiten zal er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. De woningbouw zal Komeco dusdanig beperken dat bedrijfsvoering niet meer mogelijk is. De belangen van de betrokkenen zijn onjuist afgewogen.

Overweging

De ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven (2008) geldt nog steeds en is op 21 oktober 2010 door de gemeenteraad nog eens bekrachtigd. De lange termijn visie blijft dat de mestdrogerij op termijn zal sluiten en hier een woningbouwontwikkeling plaats kan vinden. Deze wijzigingsbevoegdheid staat de bedrijfsvoering van het bedrijf niet in de weg, aangezien deze nog niet toegepast is en er niet "zomaar" woningbouw kan plaatsvinden. De gemeente beseft dat wanneer het bedrijf in werking is, op de locatie van dit bedrijf geen woningbouw mogelijk is. In de planperiode van 10 jaar kunnen zich echter allerlei situaties zich voor doen waardoor een dergelijke ontwikkeling toch weer aan de orde komt. Wanneer bedrijfsbeëindiging zich voor doet, kan er overgegaan worden tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid welke invulling geeft aan de gemeentelijke visie.

Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden wordt verwezen naar de reactie onder 5.2.5

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 De bouwmogelijkheden worden onnodig beperkt en dit gebeurt zonder ruimtelijke relevante onderbouwing. De omvang van gebouwen en bouwwerken hebben geen negatieve invloed op de milieugevolgen. Een verhoging van de schoorsteen is per definitie een verbetering van het leefmilieu en de milieusituatie.

Overweging

Graag verwijzen wij u naar de reactie onder 5.13

6.3 In het bestemmingsplan wordt zonder enige ruimtelijke relevante afweging de gebruiksmogelijkheid van het bedrijf beperkt tot alleen "mestdrogen".

Overweging

Zoals bekend is het uitgangspunt van het bestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks het inbestemmen van de huidige functies en het anticiperen op de toekomstplannen welke in de toekomstvisie voor Ketelhaven (2008) zijn beschreven. Het huidige gebruik van het terrein is een Mestdrogerij, dit is ook op die wijze in de gebruiksvoorschriften opgenomen. Na aangegeven te hebben bij de ondernemer dat het bestemmingsplan: "3^e wijziging bestemmingsplan Landelijk gebied" weer van toepassing zou kunnen worden is op zijn nadrukkelijke verzoek de bestemming gebleven bij "Bedrijf- Mestdrogerij".

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een onzekere ontwikkeling. Door recente investeringen van de ondernemer is het vrijwel uitgesloten om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen.

Overweging

Voor de overweging verwijzen wij naar de overweging onder 5.2

- 6.5 Er moet bij de wijzigingsbevoegdheid overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, die beoordeling moet nu al plaatsvinden en niet bij de uitvoering pas. Indiener trekt in twijfel of dit wel gebeurt.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid valt onder de centrale norm van een "goede ruimtelijke ordening". Slechts wanneer op voorhand duidelijk is dat de na wijziging vigerende bestemming in strijd is met een "goede ruimtelijke ordening" is deze wijzigingsbevoegdheid met de centrale norm in strijd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6.6 De voorwaarde dat de wijziging afgestemd moet zijn op het woningbouwprogramma is niet concreet genoeg, er zijn geen concrete normen genoemd.

Overweging

In artikel 5.4.6 wordt als voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw op het terrein van de mestdrogerij een "afstemming met het actuele woningbouwprogramma van de gemeente Dronten" genoemd. Om dit concreter te maken kan er verwezen worden naar de actuele Woonvisie van de gemeente Dronten welke op moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van kracht is. Artikel 5.4.6. wordt hierop aangepast.

Deze reactie leidt tot aanpassing van artikel 5.4.6 naar de volgende tekst: "de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt afgestemd met het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de op dat moment van kracht zijnde Woonvisie Dronten, van de gemeente Dronten."

- 6.7 De EVZ ligt ook over de bestemmingen bedrijf en verkeer. Deze bestemmingen conflicteren met elkaar en kunnen niet tegelijk van kracht zijn.

Overweging

Zie reactie onder 2.1

7. Gicom Jachtcentrum Ketelhaven (22 april 2011)

- 7.1 Verzocht wordt om alle reeds verleende ontheffingen te verwerken in dit bestemmingsplan. De laatste (portocabains) zijn in 2009 verstrekt.

Overweging

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen alle vergunde gebouwen aanwezig zijn. Binnen het bouwperceel is een bebouwingspercentage van 20% opgenomen. Met die 20% zijn alle aanwezige vergunde gebouwen in het bestemmingsplan toegestaan. Alle ontheffingen zijn dus verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.2 Er wordt verzocht om de complete bedrijvenlijst op te nemen met daarop ook de SBI-code 1993-351 nummers 0 t/m 3.

Overweging

Zie overweging onder 5.14.2

- 7.3 De botenlift wordt mogelijk in de toekomst overdekt, daarbinnen wil indiener ook een spuitplaats realiseren voor het schoonmaken van boten.

Overweging

Tijdens het vooroverleg heeft indiener aangegeven welke activiteiten hij op zijn perceel wil uitvoeren. Er is hieraan tegemoet gekomen door een opsomming van activiteiten in artikel 4.1 op te nemen. Dit is echter beperkend voor de ondernemer, waardoor de spuitplaats, maar ook de functie 'loswal' ontbreekt in de lijst. Het is raadzamer om te kiezen voor een algemene gebruiksomschrijving "jachthaven". In artikel 4.1 zal onder het kopje "met daaraan ondergeschikt:" worden opgenomen: "voorzieningen gerelateerd aan het genoemde in sub a waaronder in ieder geval een botenberging, onderhoudswerkplaats, kantoor, botenlift, ligplaatsen, mastenkraan, mastenberging, spuitplaats en loswal worden verstaan". De detailhandel zal voor de duidelijkheid apart worden genoemd.

Deze reactie leidt tot aanpassing van artikel 4.1.a naar "Jachthaven" en artikel 4.1.c "voorzieningen gerelateerd aan het genoemde in sub a waaronder in ieder geval een botenberging, onderhoudswerkplaats, kantoor, botenlift, ligplaatsen, mastenkraan, mastenberging, spuitplaats en loswal worden verstaan." Het overige artikel 4.1 zal op de juiste manier worden doorgenummerd.

- 7.4 Indiener verzoekt om de “verkoop en (ver-/af-)bouw van schepen” en “verkoop van scheepsmotor brandstoffen” onder punt b in artikel 4.1 te noemen.

Overweging

Aangezien deze activiteit (verkoop en ver-/afbouw van schepen) momenteel ook al plaatsvindt zal deze in artikel 4.1 worden opgenomen onder het kopje “met daaraan ondergeschikt:”. De verkoop van scheepsmotor brandstoffen valt onder de reguliere beschrijving van jachthaven en zal niet expliciet in de doeleinden omschrijving worden opgenomen.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan artikel 4.1 door onder het kopje “met daaraan ondergeschikt:” de “verkoop en verbouw/afbouw van boten” toe te voegen.

- 7.5 Voor het in bestemmen van de ecologische verbindingszone lijkt de gemeente een eigen visie te hebben vertaald in het bestemmingsplan. Indiener verwijst naar de Totaalvisie voor Ecologische verbindingen in Flevoland die door provincie is opgesteld. Hierin is aangegeven dat de natuurvriendelijke oeverinrichting aan één zijde van de vaarten kan worden gerealiseerd daar waar dat kan. Op de plaatsen waar dit niet kan kunnen stapstenen worden gerealiseerd. Het is juridisch onjuist om de ecologische verbinding op de bestemming bedrijf te leggen.

Overweging

Zie overweging onder 2.1

- 7.6 De bouwhoogte en bebouwingspercentage voor het jachtcentrum zijn niet goed leesbaar of ontbreken op de verbeelding.

Overweging

Op de verbeelding staat een bebouwingspercentage van 20% opgenomen. De bouw- en goothoogtes zijn in artikel 4.2 vermeld. In artikel 4.3 is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingspercentage te verhogen tot 80%.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.7 Op de verbeelding staan de botenlift en de berging ten noorden daarvan niet afgebeeld. Verzocht wordt om deze alsnog in te tekenen.

Overweging

Er is gebruik gemaakt van een GBKN-ondergrond voor de verbeelding. Deze is echter alleen als onderlegger opgenomen om de kaart leesbaarder te maken, maar heeft geen invloed op de bouw mogelijkheden.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.8 Het bouwvlak mag aan de noordzijde gelijk getrokken worden aan het bestemmingsvlak. Verder wordt verzocht om de bebouwingspercentage te verlagen van 80% naar 60%.

Overweging

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage van 20% opgenomen. Deze blijft op 20% staan, aangezien in die 20% ook al een uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt

gemaakt. In artikel 4.3 is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, deze blijft vanwege de flexibiliteit op die wijze ook in het bestemmingsplan staan.

Voor wat betreft het aanpassen van de bouwperceelsgrens is er geen bezwaar om deze 3 meter te verleggen aan de noordzijde. Deze zal in het vastgestelde bestemmingsplan komen te liggen op 2 meter van de bestemmingsgrens. Op deze manier ontstaat er een beheerstrook voor eventueel onderhoud dat er aan het pand gepleegd moet worden. Bebouwen tot op de perceelsgrens wordt niet wenselijk geacht.

De plankaart zal worden aangepast door het verschuiven van de bouwperceelsgrens aan de noordzijde, zodat deze op 2 meter van de bestemmingsgrens komt.

- 7.9 De bestemmingsgrens aan de zijde van de Hoge Vaart moet op de onderkant van het talud liggen.

Overweging

Deze gronden zijn in eigendom van de provincie Flevoland. Na afstemming met de provincie hierover is besloten om de bestemmingsgrens niet aan te passen, aangezien er bij de provincie Flevoland geen schriftelijke overeenkomst m.b.t dit stukje van de Hoge Vaart aanwezig is. De Provincie is op dit deel belanghebbende en heeft de meeste baat bij de bestemming "Water".

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.10 Het water tussen de remmingwerken van de sluit en het talud moeten bestemd worden voor ligplaatsen voor recreatievaartuigen inclusief steigers overeenkomstig de huidige (met de provincie afgestemde) situatie.

Overweging

Op de gronden die door indiener worden bedoeld, ligt de bestemming "Water". Binnen deze bestemming is het mogelijk om aanlegsteigers te realiseren ten behoeve van de recreatievaart. Deze opmerking geeft daarom geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. LTO, namens belanghebbende aan de Rendierweg (22 maart 2011)

- 8.1 indiener maakt bezwaar tegen de ontwikkeling van 120 woningen en 200 recreatiewoningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt:

- 8.1.1 de ontwikkelingen zullen een toename van verkeersbewegingen met zich meebrengen op de wegen waarvan indiener gebruik maakt voor zijn agrarische bedrijf i.v.m. vervoer van producten
- 8.1.2 toekomstige bewoners zullen waarschijnlijk onterechte klachten indienen over de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf
- 8.1.3 toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf zullen door de plannen beperkt worden.

Overweging

Wanneer de wijzigingsbevoegdheden zijn toegepast kunnen de ontwikkelingen die beoogd zijn, in het maximale scenario een toename van 1.580 vervoersbewegingen per etmaal genereren.

De Colijnweg is in het GVVP (gemeentelijk verkeer en vervoersplan) benoemd als gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent volgens onderstaand CROW-schema dat 1400 motorvoertuigen per uur per rijstrook hier gebruik van kunnen maken. Dit komt neer op 16.800 per etmaal. Gezien de functie van de Colijnweg (gebiedsontsluitingsweg), maar ook die van de Ketelmeerdijk, zal de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen voor het merendeel via de Colijnweg en de Ketelmeerdijk plaatsvinden en in een veel geringere mate via de Rendierweg. Bij daadwerkelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal ook aandacht moeten worden besteedt aan de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling, dit alles om eventuele overlast te voorkomen.

Als er onterechte klachten bij de gemeente worden ingediend met betrekking tot (milieu)overlast, dan hoeft de ondernemer aan de Rendierweg zich geen zorgen te maken. De ondernemer heeft een milieuvergunning waaraan hij zich moet houden, wanneer hij hieraan voldoet hebben de klagers geen gegronde redenen tot klagen.

In het bestemmingsplan Buitengebied waarin het perceel van indiener ligt, heeft het perceel een agrarische bestemming. Daarbinnen is het mogelijk om 3500m² aan intensieve veehouderij te houden. Van de intensieve veehouderij zijn varkenshouderijen het zwaarst gecategoriseerd. De afstand tussen de toekomstige ontwikkelingen en de betreffende kavel (aan de rendierweg 7) bedraagt ca. 850- 950 meter. In het meest maximale scenario (3500m² aan varkens) komt de berekening uit op een lichte overschrijding van de geurnorm op de landgoedontwikkeling (1,1 terwijl de norm 1 is), maar een forse overschrijding bij de buurman van de indiener (16,1 de norm is 8). In dit geval is de buurman van de indiener dus de beperkende factor en niet de toekomstige ontwikkelingen in Ketelhaven. Dit betekent dat de ontwikkelingen geen beperkingen tot gevolg hebben voor de bedrijfsvoering van de indiener.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

1. Niet ontvankelijke zienswijzen eigenaar perceel aan Boslaan (begin april 2011)

- 1.1 indiener geeft allereerst een omschrijving van omstandigheden waardoor zijn zienswijze buiten de termijn is ingediend. Dit heeft te maken met het op 15 maart ontvangen van de brief (dus een ruime maand na de verzenddatum) i.v.m. verhuizing, het maken van een afspraak die door diverse redenen is verschoven waardoor de buiten de termijn plaatsvond en indiener niet op tijd kon reageren.

Overweging

De zienswijze zal door een ambtshalve worden beoordeeld, aangezien deze zienswijze niet ontvankelijk is.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 Indiener heeft bij realisatie van het "plan Lisman" 6 kavels afgenomen. Hierop heeft indiener 1 woning laten bouwen, met de intentie er later nog een woning bij te plaatsen. Indiener geeft aan dat er van de oorspronkelijk 227 geplande woningen er 216 gerealiseerd zijn. In het bestemmingsplan is echter een bouwvlak om de bestaande woning ingetekend, maar is de kavel niet voorzien van een bebouwingsstrook zoals bij de rest van de kavels in Ketelhaven. Indiener verzoekt om een bouwvlak over zijn perceel te leggen (conform de bijlage bij zijn brief), zodat hier op termijn een woning gerealiseerd kan worden.

Overweging

Gezien het feit dat de verkaveling in Ketelhaven dusdanig is aangepast na verkoop van de percelen, is het niet meer mogelijk om 6 woningen op de kavel van reclamant te realiseren. Gezien de open structuur aan de buitenzijde (Boslaan) is dit ook niet wenselijk. Verdichting van de kavel door toevoeging van één woning heeft echter geen nadelige gevolgen voor de open structuur. Daarom zal er een bouwvlak (strook) worden opgenomen op de betreffende kavel, waarbinnen 2 woningen mogelijk gemaakt worden, waarvan er één reeds aanwezig is. Voor deze woning gelden dezelfde uitgangspunten als voor de reeds gerealiseerde woning (bijv. afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, bouwhoogtes, oppervlaktematen, etc).

Deze reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding m.b.t het bebouwingsvlak ter plaatse van het perceel van de indiener.

- 1.3 Indiener ziet het bestemmingsplan niet als conserverend van aard, aangezien er 200 recreatiewoningen en 120 woningen op termijn mogelijk maakt.

Overweging

Het bestemmingsplan zoals het meteen zal gelden na vaststelling, is conserverend van aard. Er zijn echter een aantal anticipatiemogelijkheden opgenomen, zodat er op termijn een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze ontwikkelingen zijn echter na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks nog niet direct mogelijk. Vandaar dat er gesproken wordt van een bestemmingsplan dan conserverend van aard is.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Artikel 5.3: afwijken bouwregels Mestdrogerij

In artikel 5.3 wordt ondermeer de verhoging van de schoorsteen van 40 meter naar 70 meter mogelijk gemaakt. In deze planregel is het echter niet mogelijk om de nieuwbouw van een schoorsteen te realiseren. Vanwege de slechte staat waarin de schoorsteen momenteel verkeerd is het niet realistisch om de vereisen dat deze verhoogd moet worden, maar niet opnieuw gebouwd kan worden met meteen een verhoging van 30 meter. Daarom is het beter om de tekst in artikel 5.3 het tweede opsomningsstreepje te veranderen in “de bouw van een schoorsteen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 70m.”

De tekst in artikel 5.3 het tweede opsomningsstreepje wordt aangepast naar: “de bouw van een schoorsteen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 70m.”

3. “Specifieke vorm van groen- waterschap”

In artikel 7.1.j wordt beschreven dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van groen- waterschap” het gebruik uitsluitend ten behoeve van waterstaatsdoeleinden plaats mag vinden. In de praktijk zijn deze bergingen echter in gebruik bij particulieren. Het is daarom beter om de bergingen aan te duiden als “Specifieke vorm van groen- bergingen”. Op deze manier is het zowel voor particulieren als voor het waterschap een bruikbaar begrip.

De teksten in de toelichting welke ingaan op de aanduiding “Specifieke vorm van groen- waterschap” zullen aangepast worden n.a.v. het bovenstaande. In artikel 7.1.j en 7.2.g zal de aanduiding en het gebruik aangepast worden.