

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN KETELHAVEN – ESDOORNLAAN (D1002)

NL.IMRO.0303.D1002-VA01

COLOFON

TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN
KETELHAVEN – ESDOORNLAAN (D1002)

Opdrachtgever	Van der Steeg Ontwikkelen en Bouwen B.V.
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	2 april 2021
Versie	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0303.D1002-VA01



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Beschrijving plangebied.....	6
2.3 Geldende planologische situatie	8
2.4 Strijdigheid bestemmingsplan	10
3. Beschrijving van het initiatief	11
3.1 Het plan	11
3.2 Conclusie.....	12
4. Beleidskader.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Rijksbeleid.....	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	13
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	14
4.3 Provinciaal beleid	14
4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks	14
4.3.2 Conclusie.....	15
4.4 Gemeentelijk beleid	15
4.4.1 Structuurvisie Dronten 2030	15
4.4.2 Woonvisie Groeien met kwaliteit 2016-2021	16
4.4.3 Welstandsnota 2013.....	16
4.4.4 Nota parkeernormen gemeente Dronten 2016	17
4.4.5 Archeologiebeleid.....	18
4.5 Conclusie.....	18
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2.1 Archeologie	19



5.2.2 Monumentenzorg.....	20
5.3 Flora en fauna	20
5.4 Bodem	21
5.5 Geluid	24
5.6 Water.....	25
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.8 Externe veiligheid.....	29
5.9 Luchtkwaliteit.....	30
5.10 Verkeer en parkeren.....	31
5.11 Mer-beoordeling	31
5.12 Conclusie.....	32
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	33
6.1 Algemeen.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3 Economische uitvoerbaarheid	33
7. Toelichting op de regels	34
7.1 Inleiding	34
7.2 Opzet regels.....	34
7.2.1 Inleidende regels	34
7.2.2 Bestemmingsregels	34
7.2.3 Algemene regels.....	35
7.2.4 Overgangs- en slotregels.....	35
7.3 Nadere toelichting op de regels.....	35
Bijlagen	36
Bijlage 1. Ecologisch onderzoek.....	36
Bijlage 1a. Vervolgonderzoek vleermuizen	36
Bijlage 2. AERIUS-berekening	36
Bijlage 3a. Verkennend bodemonderzoek	36
Bijlage 3b. Aanvullend bodemonderzoek.....	36
Bijlage 4. Asbestonderzoek	36
Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie Watertoets.....	36
Bijlage 5a. Principe-uitwerking verharding en afwatering	36
Bijlage 6. Vormvrije MER-beoordeling.....	36



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een woningbouwlocatie aan de Esdoornlaan in Ketelhaven (gemeente Dronten). De locatie was in het verleden in gebruik als werkplaats en opslagplaats voor bosbouwactiviteiten. Later deed de nog aanwezige schuur dienst als opslag voor een museum. Inmiddels staat de schuur al lange tijd leeg en is het plangebied gedeeltelijk overwoekerd met groen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Ligging plangebied.

Het plangebied ligt binnen het Bungalowpark Ketelhaven. Het plangebied kent een woonbestemming (Bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten', 2019). Onderliggend plan voorziet in een stedenbouwkundige opzet die afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De gewijzigde opzet is gewenst om twee redenen. Ten eerste is het de bedoeling de woningen onder de VVE Ketelhaven te brengen. Zouden de kavels op de Esdoornlaan ontsloten worden, dan hebben ze geen verbintenis met de VVE. Ten tweede heeft de eigenaar van Esdoornlaan 1 een recht van uitrit op de Esdoornlaan. Dat zou betekenen dat een strook grond van 4 m1 over de volle lengte van het plangebied vrij gehouden zou moeten worden bij de oorspronkelijke verkaveling om de Esdoornlaan 1 te ontsluiten. Met de herverkaveling wordt dit voorkomen.

Ten gevolge van voorgaande zijn de bouwvlakken in het voorziene plan anders gelegen en ook de ontsluiting wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide



planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Ketelhaven, tussen de Esdoornlaan en de Boslaan. Ketelhaven is een woonkern zonder voorzieningen, bestaande uit zeven pionierswoningen op de dijk, twee jachthavens, een mestdrogerij, de Buitenplaats Ketelhaven en Bungalowpark Ketelhaven. Voorliggend plan wordt omsloten door Bungalowpark Ketelhaven. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied binnen Ketelhaven. Bron: Google Maps.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is aan de noordzijde zowel via de Esdoornlaan (over de dijk) als via de Boslaan te bereiken. De Esdoornlaan loopt dood en is primair bedoeld voor de ontsluiting van enkele woningen aan deze dijk. De Boslaan maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van het bungalowpark.

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 5.000 m². Aan drie zijden van het plangebied bevinden zich slootjes die gedeeltelijk zorgen voor de ontwatering van het gebied. Op het terrein is een schuur aanwezig en een deel van het terrein bestaat uit opgaand groen. De oost- en de zuidzijde van het perceel zijn omzoomd met vrij forse bomen die een relict zijn van eerdere bebossing van het gebied. In het verleden was de locatie in gebruik ten behoeve van bosbouwactiviteiten in de polder. De schuur, die werd gebruikt voor opslag van werktuigen, is een overblijfsel uit die tijd.

Nadat Ketelhaven ontbost was en de woningen eind jaren '80 / begin jaren '90 zijn gebouwd, heeft de schuur nog dienst gedaan als opslag van museale maritieme objecten. Toen deze opslag naar Lelystad



verhuisde, is de schuur in verval geraakt. Ook het omliggende terrein heeft aan ruimtelijke kwaliteit ingeboet.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Boslaan. Hier bevinden zich enkele vrijstaande woningen die begin jaren '90 zijn gebouwd. Ook aan de zuidzijde en de noordzijde zijn vrijstaande woning uit deze tijd aanwezig. Aan de westzijde, de kant van de Esdoornlaan, staat de voormalige bedrijfswoning die bij de bestaande schuur hoorde. Aan de zijde van de Esdoornlaan, buiten het plangebied, bevindt zich de Hoge Vaart.

Hieronder zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.



Foto links: zuidelijke begrenzing plangebied. Foto rechts: noordelijke begrenzing plangebied.



Foto links: Boslaan met vrijstaande woningen ter hoogte van het plangebied. Foto Rechts: westelijke grens plangebied ter hoogte van voormalige bedrijfswoning.



Foto links: voormalige werkschuur. Foto rechts: bestaand groen.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten' (onherroepelijk 2019).
- Paraplubestemmingsplan 'Bijzondere woonvormen Gemeente Dronten' (2017).

Bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten'

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Archeologie – 4'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.

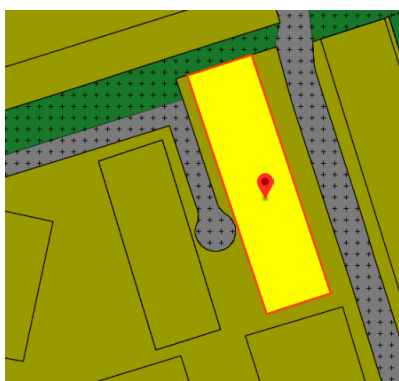


- Enkelbestemming
Wonen

- Bouwvlak

- Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 2

- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 8 m
 - maximum goothoogte: 3,5 m



- Enkelbestemming
Wonen

- Bouwvlak

- Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 3

- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 8 m
 - maximum goothoogte: 3,5 m

Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Wonen (art. 34)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;
 2. een bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 3. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 4. een zorgwoning, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
 5. een dagbesteding voor maximaal 8 personen op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dagbesteding';
 6. een sportmedisch centrum/praktijkruimte voor gezondheidszorg, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - sportmedisch centrum/praktijkruimte voor gezondheidszorg';
- b) bijbehorende bouwwerken;
- c) tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- d) nutsvoorzieningen;
- e) groenvoorzieningen;
- f) verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g) parkeervoorzieningen;
- h) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

De woningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden. De bouw- en goothoogte bedraagt respectievelijk 8 en 3,5 meter.

Groen (art. 16)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en parkeervoorzieningen.

Verkeer (art. 28)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer.

Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de mogelijk te verwachten gematigde/ middelhoge archeologische waarden van de gronden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor



bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1,7 ha, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, de aanvrager een rapport overleggen waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

2.4 Strijdigheid bestemmingsplan

Binnen het plangebied is de bouw van vijf woningen op basis van het geldende bestemming reeds mogelijk. Onderliggend plan voorziet echter in een gewijzigde stedenbouwkundige opzet voor de realisatie van deze vijf woningen, waarbij op de volgende wijze wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Aan de zijde van de Boslaan zijn twee woningen voorzien. Deze woningen worden gerealiseerd in afwijking van het bestaande bouwvlak. In de geldende situatie is hier één bouwvlak aanwezig waar drie woningen gerealiseerd mogen worden. De nieuwe situatie is hiermee in strijd. In de voorziene situatie worden twee bouwvlakken opgenomen waarbij op ieder bouwvlak één woning gerealiseerd mag worden. De bouwvlakken worden gescheiden door een verkeersbestemming. Deze verkeersbestemming is strijdig met de geldende woonbestemming.

Aan de zijde van de Esdoornlaan is in de huidige situatie één bouwvlak gesitueerd waarbinnen twee woningen gerealiseerd mogen worden. Het plan voorziet in het opknippen van het bouwvlak. Hierdoor ontstaan twee bouwvlakken. Binnen in één bouwvlak worden twee woningen voorzien en binnen één bouwvlak één woning. Het bouwvlak (met woonbestemming) waar twee woningen gerealiseerd mogen worden, ligt deels binnen een huidige groenbestemming.

De beide bouwvlakken worden gescheiden door een verkeersbestemming die over een geldende woonbestemming loop. Hierdoor is ook de ontsluiting van het plangebied strijdig met de geldende planologische situatie. Ter plaatse van de Esdoornlaan 1 wordt een ontsluiting mogelijk gemaakt in aansluiting op het plangebied. Hierdoor wordt ter plaatse van een woonbestemming, een verkeersbestemming gerealiseerd.



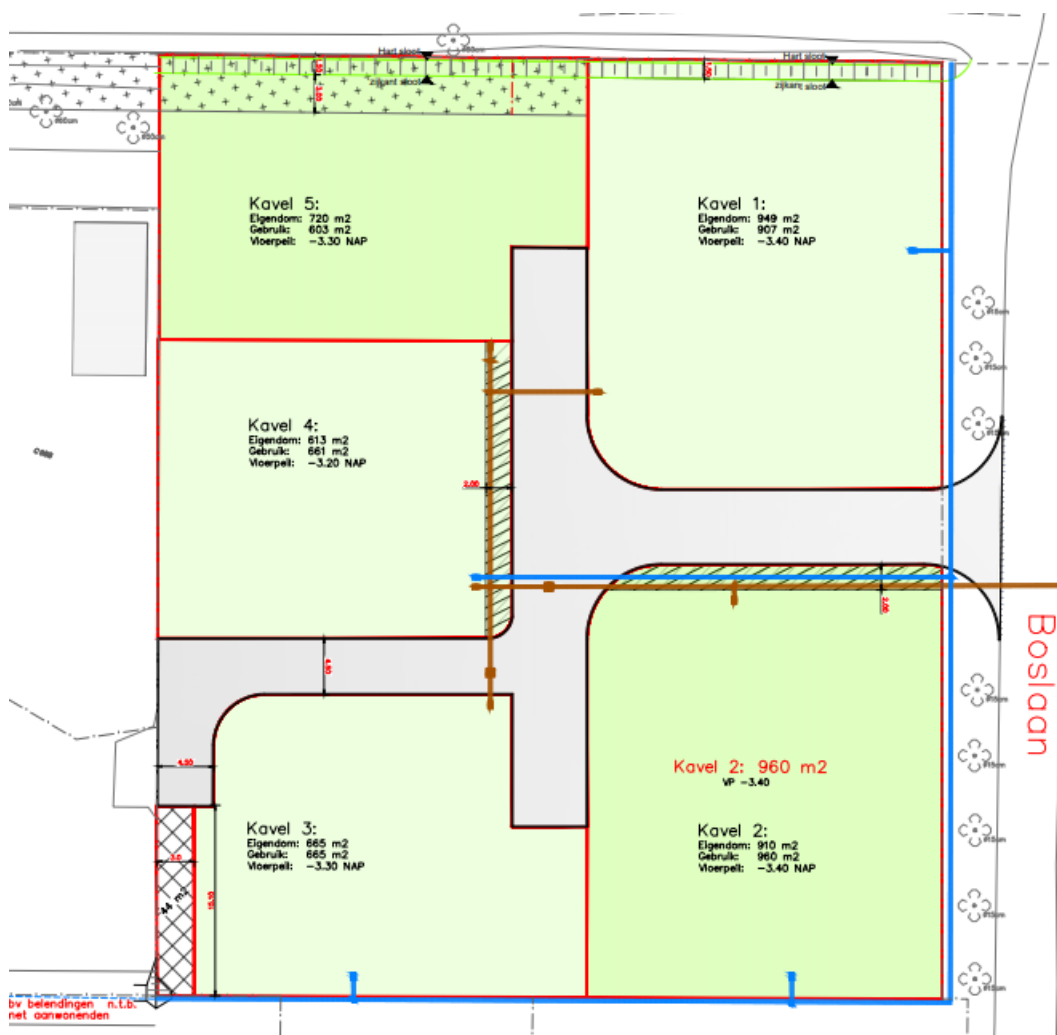
3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Het plan

Het plan voorziet, net zoals het geldende bestemmingsplan toelaat, in de realisatie van vijf vrijstaande woningen. Het plangebied ligt in de zuidwest hoek van Bungalowpark Ketelhaven. Dit bungalowpark is stedenbouwkundig ontworpen als een volstrekt in zichzelf gekeerd gebied, gesitueerd in een parkachtig landschap. Op het bungalowpark is een Vereniging van Eigenaren (VVE Ketelhaven) actief. De voorziene woningen worden onderdeel van deze VVE.

Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen die oorspronkelijk grotendeels als recreatiewoning bestemd waren. Dit veranderde in de jaren '90. Het plangebied zelf, waar oorspronkelijk bosbouwactiviteiten plaatsvonden, ligt enigszins verscholen achter het aanwezige groen en maakt ruimtelijk en functioneel nog geen logisch onderdeel uit van het bungalowpark. Op het terrein is nog een oude werkschuur aanwezig. Deze wordt gesloopt. In combinatie met uitdunning van het ter plaatse aanwezige groen, ontstaat ruimte voor vijf kavels waar vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Door vrijstaande woningen te realiseren op kavels die in omvang gelijkwaardig zijn aan de kavels in de omgeving, gaat het plangebied op een natuurlijke wijze onderdeel uitmaken van het parkachtige bungalowpark.

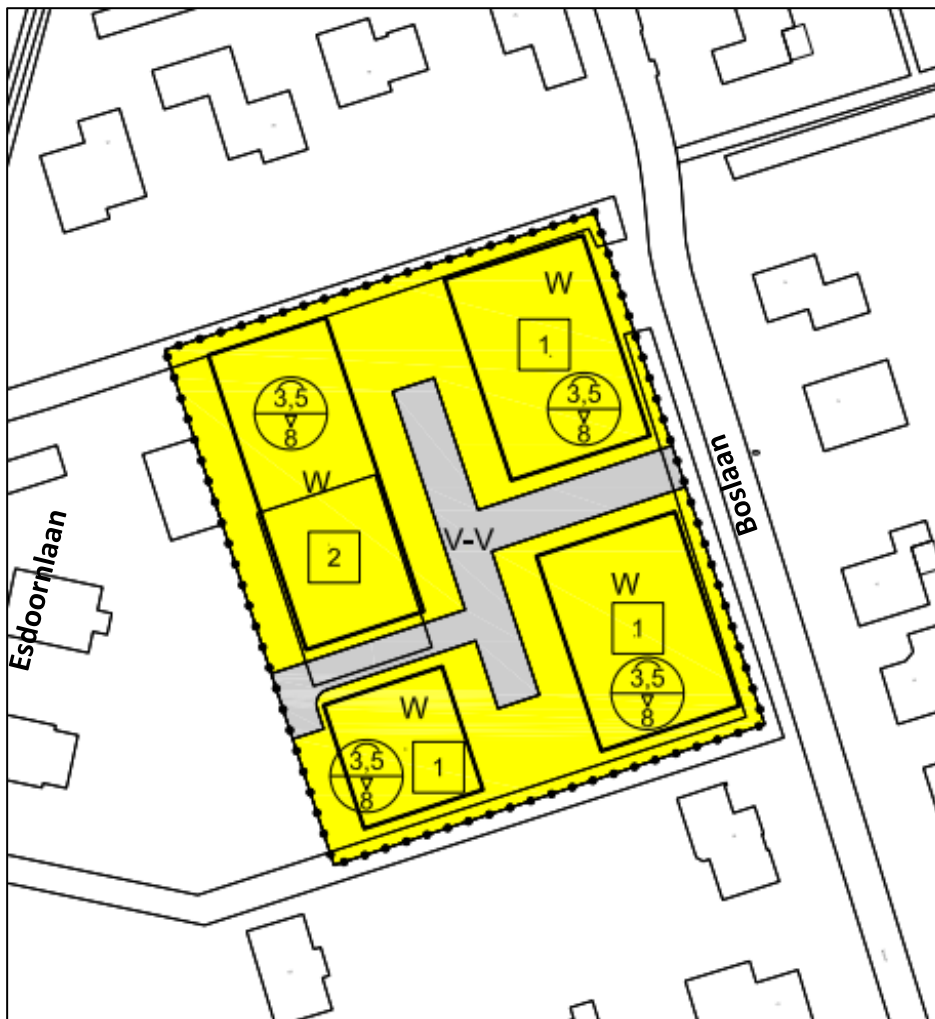
Op onderstaande afbeelding is het matenplan opgenomen, welke is vertaald in het bestemmingsplan.





Matenplan plangebied.

Op onderstaande afbeelding is de inpassing weergegeven zoals deze op de verbeelding van het bestemmingsplan is vertaald.



Vertaling matenplan in plangebied.

De woningen worden ontsloten via de Boslaan. Een van de woningen aan de Esdoornlaan wordt ontsloten via het plangebied. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De woningen worden op basis van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Het betreffen vrijstaande woningen, waarmee aansluiting wordt gevonden bij de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogte opgenomen die eveneens zijn afgestemd op de woningen in de omgeving.

3.2 Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van Bungalowpark Ketelhaven. Dit bungalowpark is stedenbouwkundig ontworpen als een in zichzelf gekeerd gebied, gesitueerd in een parkachtig landschap. Voorliggend plan is zodanig ontworpen, dat het op een natuurlijke wijze onderdeel uit gaat maken van het bungalowpark.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze beleidsmatige toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voor dit plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van de Afdeling van 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953) is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft het bouwplan aan de Esdoornlaan, dat voorziet in de realisatie van 5 wooneenheden, geen sprake is van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat binnen het plangebied reeds vijf woningen gerealiseerd mogen worden en onderliggend plan dus niet voorziet in een toename van het aantal woningen.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project niet in strijd is met nationaal ruimtelijk beleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

Algemeen

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van de provincie. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. De Omgevingsvisie is een uitnodiging van de provincie Flevoland aan iedereen die wil bijdragen.

De provinciale organisatie richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en realisatie van een aantal ontwikkelopgaven. Het accent ligt op fysieke ontwikkelingen zoals Marker Wadden, Almere 2.0 en Lelystad Airport. Maar er zijn veranderingen gaande. De fysieke structuur is in hoofdlijnen op orde gebracht. Met de ruim 400.000 inwoners in Flevoland en tal van organisaties zijn er vele krachten. Zij bepalen de ontwikkeling van Flevoland. Het zwaartepunt voor de provincie verschuift meer en meer richting het - in sociaaleconomisch opzicht - profijtelijk maken van de fysieke inrichting en het optimaal ruimte geven aan de krachten in de samenleving. Het is de stap van de maakbare samenleving naar de samenleving die het zelf wil, kan en gaat maken.

Opgaven

In de Omgevingsvisie heeft de provincie drie kernopgaven beschreven:



- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

Relatie met onderliggend plan

De rode draad van deze thema's is dat Flevoland streeft naar een duurzame leefomgeving, waarbij ruimte is voor ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke en sociaaleconomische kwaliteit van de provincie. Onderliggend plan draagt op basis van een goede ruimtelijke inpassing bij aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van de gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van de kernen. Ten aanzien van Ketelhaven is in de Structuurvisie onder ander het volgende opgenomen.

Ketelhaven is sinds enige jaren de vierde woonkern in de gemeente Dronten, maar wordt gezien als woongebied zonder voorzieningen (anders dan recreatieve voorzieningen). In Ketelhaven zijn alleen op waterrecreatie georiënteerde voorzieningen aanwezig. Recreatie en toerisme vormen de belangrijkste dragers van de identiteit van Ketelhaven. Surfers, waterskiërs en zeilliefhebbers komen het hele jaar door uit alle windstreken naar Ketelhaven om daar de goede faciliteiten te benutten.

Vooraf de verbinding met het IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer en Veluwemeer maakt Ketelhaven geliefd als watersportkern. In de periode tot 2030 wordt het woningaanbod in Ketelhaven verruimd. Zowel binnendijks als buitendijks worden bijzondere woonmilieus gecreëerd.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in een binnendijks woningbouwplan, waarmee op basis van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling, uitwerking wordt gegeven aan de realisatie van vijf woningen in Ketelhaven.



4.4.2 Woonvisie Groeien met kwaliteit 2016-2021

In de woonvisie heeft de gemeente Dronten haar prioriteiten voor de periode 2016-2021 vastgelegd. Inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen. Daarom is voor Dronten een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het woningmarktonderzoek zijn drie groeiscenario's doorgerekend. Het scenario *autonome groei* laat zien hoe de vraag naar woningen toeneemt bij een neutraal migratiesaldo; er wordt dan in feite alleen gebouwd voor de natuurlijke aanwas. Het *trendscenario* gaat uit van de autonome bevolkingsontwikkeling en het gemiddelde positieve migratiesaldo van de afgelopen tien jaar. De bevolkingsgroei bedraagt in dit scenario de komende vijftien jaar ruim 2.200 personen. In het trendscenario bedraagt de extra woningvraag ruim 2.000 woningen tot 2030.

In het *trendscenario-plus* is de huishoudensgroei groter door extra instroom van vestigers van buiten de gemeente. Het migratieoverschot bedraagt in dit scenario 240 personen per jaar. De bevolking groeit dan met ruim 5.800 personen in de komende vijftien jaar. Hiervoor zijn ruim 3.400 woningen extra nodig. Dat in het trendscenario-plus relatief minder woningen nodig zijn om de groei te accommoderen (3.400 op 5.800 nieuwe inwoners tegen 2.000 op 2.200 nieuwe inwoners in het trendscenario) heeft ermee te maken dat de geprognosticeerde instroom vooral gezinnen betreft. De gemiddelde woningbezetting van deze huishoudens is groter dan gemiddeld.

In de volgende tabel is de bevolkings- en huishoudensprognose voor Dronten in zijn geheel weergegeven. Hieruit blijkt dat er een toenemende vraag naar woningen is.

	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Bevolking trendscenario	40.360	41.150	41.910	42.570	+1.550	+2.210
Woningbehoefte trendscenario	16.470	17.410	18.110	18.540	+1.640	+2.070
Bevolking trendscenario-plus	40.360	42.170	44.170	46.200	+3.810	+5.840
Woningbehoefte trendscenario-plus	16.470	17.800	18.970	19.910	+2.500	+3.440

Bron: Prognose Companen 2016

Het gemeentelijk beleid heeft zich in de afgelopen periode gericht op een bevolkings- en huishoudensgroei die het best wordt benaderd door het trendscenario-plus.

Relatie met onderliggend plan

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat de woningbouwbehoefte in de gemeente Dronten de komende jaren toeneemt. Onderliggend plan geeft hier invulling aan.

4.4.3 Welstandsnota 2013

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013 (geactualiseerd vastgesteld 27 juni 2013). Daarmee wil de gemeente aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen.

Relatie met onderliggend plan

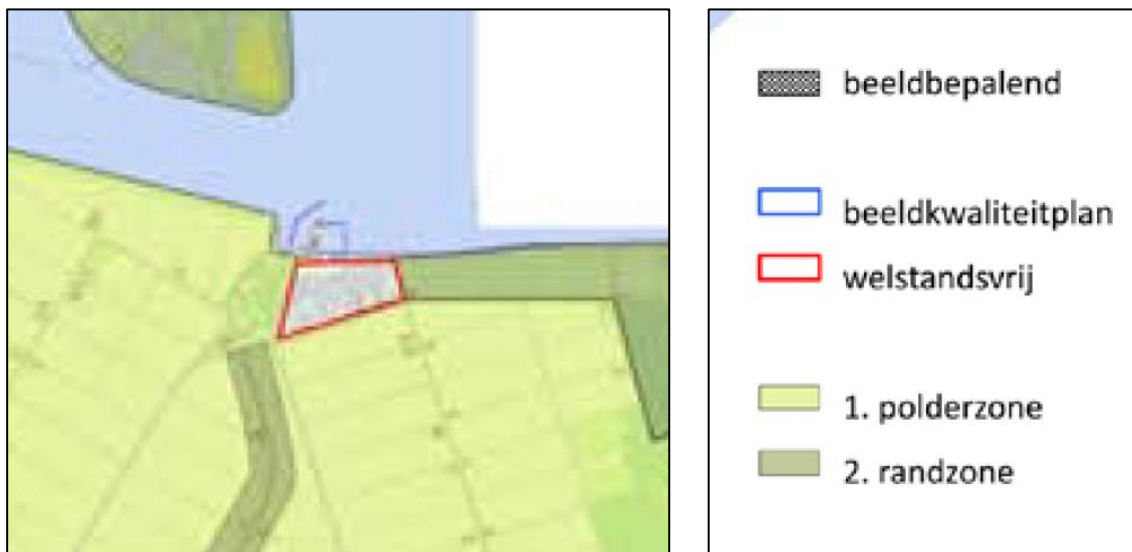
Het gemeentelijk grondgebied is ingedeeld in deelgebieden waarop verschillende vormen van welstand-toetsing van toepassing zijn. De gemeente heeft daarbij gebieden aangewezen die zodanig



visueel afgeschermd zijn van hun omgeving, dat ze haast beschouwd kunnen worden als een vrijstaat. Men dopt haar eigen boontjes (al dan niet via een vereniging van eigenaren) en als zodanig heeft men er belang bij dat de basiskwaliteit gehandhaafd blijft. Deze basiskwaliteit hoeft echter niet via een welstandsnota afgedwongen te worden. Tot deze gebieden behoren het woongebied Ketelhaven, de recreatiegebieden, Walibi World en het woonwagenterrein aan de Ganzendreef. Is een bouwplan gelegen in een welstandsvrij gebied, dan behoeft het bouwplan niet voorgelegd te worden ter toetsing aan de welstand.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plangebied ligt in een welstandsvrij gebied. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Het bouwplan hoeft daarom niet getoetst te worden door welstand.



Uitsnede kaart welstandsniveau buitengebied, bron Welstandsnota 2013, gemeente Dronten.

4.4.4 Nota parkeernormen gemeente Dronten 2016

Vanaf 1 juli 2018 zijn gemeenten verplicht de parkeereis te hebben geregeld via het bestemmingplan, omdat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder artikel 2.5.30) uit de bouwverordening zijn komen te vervallen. De gemeente Dronten heeft derhalve een Nota Parkeernormen opgesteld waar in bestemmingsplannen naar kan worden verwezen.

Voor de verkeersaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen is het berekenen van de parkeerplaatsverplichting essentieel. De parkeerplaatsverplichting is het aantal parkeerplaatsen dat een initiatiefnemer moet aanleggen bij een voorgenomen ruimtelijke functie. De parkeerplaatsverplichting wordt berekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen.

Relatie met onderliggend plan

In Artikel 9.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van de Nota Parkeernormen Dronten 2016, wordt bepaald of het meest actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag, is gehanteerd. Op deze wijze wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 5.10 wordt de parkeeropgave nader beschouwd.



4.4.5 Archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Dronten heeft op de raadsvergadering in november 2009 de archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidskaart vastgesteld. De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken dat:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties;
- Archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de cultuurbeleving.

De archeologische beleidskaart moet worden betrokken bij plan-m.e.r.'s, besluit-m.e.r.'s, gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingen, wijzigingen en ontheffingen), beheersverordeningen, projectbesluiten en bouw- & aanlegvergunningen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.

Relatie met onderliggend plan

In paragraaf 5.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan ten behoeve van onderliggend plangebied.

4.5 Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Het plan voorziet niet in een toename van het aantal woningen ten opzichte van de geldende planologische situatie, slechts tot een wijziging van het stedenbouwkundig plan waarbinnen deze woningen gerealiseerd zullen worden. Dit is in lijn met actueel ruimtelijk beleid.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

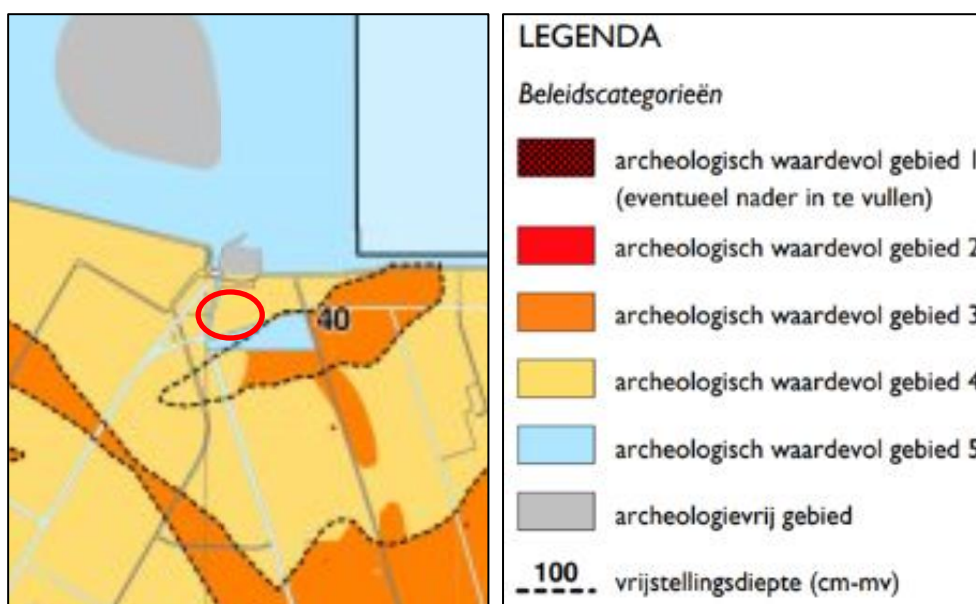
Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De gemeente Dronten beschikt over een archeologische beleidskaart en een archeologische verwachtingenkaart. Op de archeologische beleidskaart is het gebied aangewezen als archeologisch waardevol gebied 4. Zie onderstaande afbeelding. Op basis daarvan heeft de locatie op een klein deel een archeologische dubbelbestemming.



Uitsnede archeologische beleidskaart. Bron: Gemeente Dronten.



Voor gebieden die zijn aangeduid als Archeologisch waardevol gebied 4 geldt een gematigde archeologische verwachting en geldt een vrijstelling van onderzoek voor grondroerende activiteiten tot een maximale omvang van 1,7 ha.

Relatie met initiatief

Onderliggend plangebied voorziet niet in grondroerende activiteiten met een oppervlak van 1,7 ha of groter. Derhalve is archeologisch onderzoek, op basis van de gematigde archeologische verwachting, niet noodzakelijk. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is derhalve ook niet nodig.

5.2.2 Monumentenzorg

Naast een toets aan archeologie dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen ook een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

In het kader van onderliggend plan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland geraadpleegd. Er bevinden zich, op basis van deze Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland, in en rondom het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel zijn er potentiële archeologische waarden, maar dat is in voorgaande paragraaf reeds geanalyseerd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend bouwplan.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

Soortenbescherming

In het onderzoek is zowel naar soortenbescherming als naar gebiedsbescherming gekeken. Uit het onderzoek ten aanzien van soortenbescherming blijkt dat het gebied potentieel geschikt is voor



vleermuizen. Daarom dient aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd te worden. Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Wel wordt geadviseerd de zorgplicht in acht te nemen.

Uit het ander onderzoek, zoals opgenomen als bijlage 1a, komt het volgende naar voren.

In de te slopen schuur en te kappen bomen bevinden zich geen verblijfplaatsen van vleermuizen. De schuur wordt niet gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Sloop van de bebouwing en het kappen van de bomen leidt niet tot verstoring of vernieling van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. De functionaliteit van overige belangrijke onderdelen van leefgebied zoals jachtbiotoop en verbindingsfuncties wordt eveneens niet aangetast. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor vleermuizen.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt de volgende conclusie getrokken. De ontwikkelingen voortvloeiend uit de voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland), met uitzondering van stikstofgevoeligheid. Nadere toetsing naar effecten op aangewezen doelsoorten voor Natura 2000-gebieden en nadere toetsing aan het NNN zijn niet aan de orde.

Stikstof

Het voornemen leidt mogelijk tot een beperkte toename van stikstofuitstoot tijdens de sloop- en bouwphase enerzijds en de gebruiksfase anderzijds. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunningplichtig. Een berekening in Aeries Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstofuitstoot.

Uit deze berekening blijkt dat er geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Het project is op basis van de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend plangebied heeft in 2017 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden om te bepalen of de bodem geschikt is voor de voorziene woonbestemming. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3a opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.



Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. In de bovengrond, de ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde gemeten. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor bij het huidige gebruik van de locatie geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt voorts dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van het onderzoek uit 2017. In de bovengrond ter plaatse van de boringen 16, 18 en 19 zijn zintuiglijk puinresten waargenomen. Conform een uitspraak van de Raad van State (11-2016) dient bij het aantreffen van puin in of op de bodem, een locatie al als asbestverdacht te worden beschouwd. Op basis van het onderzoek dat volgens NEN-5740 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 of NEN 5897. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 3b van deze toelichting opgenomen. Hierover later meer.

Conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek

In het verkennend bodemonderzoek uit 2017 zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen.

1) Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden. Op basis van de locatie inspectie is geconstateerd dat zich ten oosten van de schuur hier en daar kleine gronddepots bevinden. De kwaliteit van de grond in de depots is in het kader van dit onderzoek niet onderzocht. Alvorens de grond in de depots toe te passen, te verwerken of af te voeren wordt geadviseerd de kwaliteit van de grond in de depots te onderzoeken.

2) In de bovengrond ter plaatse van de boringen 16, 18 en 19 zijn zintuiglijk puinresten waargenomen. Conform een recente uitspraak van de Raad van State (11-2016) dient bij het aantreffen van puin in of op de bodem, een locatie al als asbestverdacht te worden beschouwd. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 of NEN 5897.

3) Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (bovengrondmengmonster MM6) mogelijk geschikt is als toepassing grond met



bodemkwaliteitsklasse 'industrie' en als zodanig beperkt toepasbaar is. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (bovengrondmengmonsters MM2, MM5 en MM7) en de ondergrond (ondergrondmengsmonsters MM3 en MM8) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'wonen' en als zodanig eveneens beperkt toepasbaar is.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Vervolgonderzoek 2020

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en de gedane aanbevelingen, heeft in 2020 een nader bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 3b opgenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond sporen puin waargenomen. In de bodem en in de depots is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In de depots met slootmaaisel en cementgranulaat zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan arseen, chroom en/of zink overschrijden de interventiewaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, met uitzondering van de aangetoonde gehalten in de depots, geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en nieuwbouw op de locatie.

Geadviseerd wordt om de sterk met zware metalen verontreinigde depots met slootmaaisel en cementgranulaat, onder milieukundige begeleiding, te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Hierbij dient de ondergrond, nadat de depots zijn verwijderd, te worden uitgekeurd op het standaard NEN-pakket. De saneringswerkzaamheden dienen voorafgaand aan de uitvoering te worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente/omgevingsdienst).

Verder wordt geadviseerd om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.



Schuur

Ter plaatse van het plangebied is een schuur aanwezig. In het kader van onderliggend plan heeft een asbestonderzoek plaatsgevonden in het pand. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Tijdens het onderzoek zijn diverse asbesthoudende materialen aangetroffen. De sloop wordt derhalve onder specialistische begeleiding volgen wettelijke kaders uitgevoerd.

Conclusie

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de aanbevelingen ten aanzien van de bewerking en afvoer van de grond. Indien daar aan wordt voldaan is het plan uitvoerbaar. Tevens wordt bij de sloop van de bestaande schuur rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest. Dit asbest wordt volgens de geldende normen verwijderd.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidsbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. In de directe omgeving bevinden zich geen spoorwegen en luchtvaartverbindingen. Deze aspecten hebben derhalve geen invloed op onderliggend initiatief. Ten aanzien van industrie wordt verwezen naar paragraaf 5.7, waar wordt onderbouwd dat het bedrijf Gicom Jacht(service)centrum geen impact heeft.

Ten aanzien van wegverkeer geldt het volgende. Ter plaatse van het bouwplan geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Daar is in onderliggend plangebied geen sprake van. Derhalve is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar.



5.6 Water

Kader

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het Stedelijk Waterplan 'Doe meer met water' heeft de gemeente Dronten haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan De Boeg, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Watertoets en Waterkader waterschap Zuiderzeeland

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van belang. Daarom dient de normale procedure te worden doorlopen. In het kader van de watertoets is een uitgangspuntennotitie opgesteld die als bijlage 5 is opgenomen. Bij de verdere technische uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met deze uitgangspuntennotitie en dient tevens het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland gevolgd te worden. Ten behoeve van het plan heeft afstemming met het waterschap



plaatsgevonden. De resultaten van dat overleg zijn in deze paragraaf verwerkt. Als bijlage 5a is dit vertaald in een beschrijving, kaartmateriaal en in een toelichting (Notitie waterhuishouding).

In navolgende paragrafen worden de relevante randvoorwaarden van het Waterkader Waterschap Zuiderzeeland getoetst aan het voorziene plan.

Beschrijving van het watersysteem

1) Veiligheid / Waterkeringen (V)

Het plan ligt niet buitendijks of in de kern-, binnenbescherming- of buitenbeschermingzone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

2) Voldoende Water

Wateroverlast (WO)

Het voorliggende plan heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg en er zal daardoor ruimte voor waterberging verdwijnen. Deze toename is minder dan 750 m² waardoor geen compensatie noodzakelijk is. Ten behoeve van onderliggend plan is in overleg met het waterschap bepaald op welke wijze de verharding en de waterafvoer er ten gevolge van het plan uit zullen zien. Als bijlage 5a zijn hiervoor principe-uitwerkingen opgenomen en is een nadere toelichting gegeven (notitie waterhuishouding).

Afwatering

De inbreidingslocatie wordt aan de noord-, oost- en de westzijde van het plan omringd door bestaande sloten. De sloot aan de noordzijde wordt momenteel en in de toekomst door de VVE Ketelhaven beheerd en onderhouden. Om beheer en onderhoud in de toekomst mogelijk te maken wordt ter plaatse van kavel 5 een zone van 3,00 meter als onderhoudspad aangemerkt. In de koopakte van kavel 5 worden de bijbehorende verplichtingen richting de koper vastgelegd. Ter hoogte van kavel 1 is aan de noordzijde van de sloot een bestaand onderhoudspad aanwezig om de sloot te beheren en te onderhouden. Tijdens het bouwrijp maken van de locatie wordt deze sloot opgeschoond en worden de taluds opnieuw geprofileerd.

De bestaande sloot aan de oostzijde wordt momenteel niet onderhouden door de VVE Ketelhaven. Door het ontbreken van onderhoud is de sloot overwoekerd door bosschage en daarnaast staan er een tiental bomen in de sloot. Met de ontwikkeling zijn deze bomen inmiddels door de VVE gekapt en is de bosschage deels verwijderd. De stobben van de gekapte bomen en de resterende bosschage worden tijdens het bouwrijp maken gerooid. In deze fase wordt ook deze sloot opgeschoond en worden de taluds opnieuw geprofileerd. Aan de zuidzijde van deze sloot zitten twee bestaande lozingspunten van het bestaande hemelwaterstelsel. Deze lozingspunten functioneren op dit moment niet naar behoren. Tijdens het bouwrijp maken worden deze lozingspunten vrijgemaakt en opgenomen in het nieuwe talud, hiervoor wordt een eindbuis taludbeschermer van Haner toegepast. Na het bouwrijp maken komt deze sloot weer in beheer en onderhoud bij de VVE.

Voor de bestaande sloot aan de zuidzijde geldt eigenlijk hetzelfde als voor de bestaande sloot aan de oostzijde. Nauwelijks onderhouden en overwoekerd met bomen en bosschage. Deze bomen en een



gedeelte van de bosschage zijn inmiddels verwijderd. De stobben van de gekapte bomen en de resterende bosschage worden tijdens het bouwrijp maken gerooid. In deze fase wordt ook deze sloot opgeschoond en worden de taluds opnieuw geprofileerd. Het beheer en onderhoud van deze sloot ligt bij de bewoners. In de koopacte van kavel 2 en 3 wordt dit vastgelegd.

Op basis van voorgaande maatregelen en afspraken is sprake van een duurzame afwateringsmogelijkheid.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Ten gevolge van de toename van verhard oppervlak, zal infiltratie van hemelwater in de bodem vertraagd optreden. Het hemelwater van verharde oppervlakte wordt op natuurlijke wijze afgevoerd naar de sloten/wadi's gelegen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plan.

Het huishoudelijk afvalwater wordt op het dwa-rioolstelsel van de VVE Ketelhaven aangesloten.

Het is nog niet duidelijk of bij de uitwerking van het plan gebruik gemaakt wordt van bodemenergie, ofwel warmte-koude-opslag. De kavels worden verkocht en er vindt geen projectmatige bouw plaats. Het toepassen van warmte-koude-opslag of een ander systeem is ter keuze van de toekomstige kopers die logischerwijs rekening dienen te houden met de bodemgesteldheid en invloed van bodemenergie op het watersysteem.

3) Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Omdat in onderliggend plan geen sprake is van oppervlaktewater, is dit aspect niet relevant.

Ten behoeve van het voorziene bouwplan worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. In beginsel worden geen waterhuishoudkundige kunstwerken te worden aangelegd. Als dit wel dient te gebeuren, worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt.

Het hemelwater binnen het plangebied zal worden afgevoerd worden naar de riolering. Uitgangspunt is een gescheiden stelsel. Voor inbreidingsplannen kleiner dan 2,00 hectare mag het aanliggende stelsel als uitgangspunt aangehouden worden. Als bijlage 5a is de aansluiting op de riolering nader uitgewerkt.

Conclusie

Het plan is voor het waterschap van belang. Daarom is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen wordt rekening gehouden met deze uitgangspuntennotitie. Hierover heeft reeds afstemming met het waterschap plaatsgevonden en dat heeft geresulteerd in ontwerpgegevens die in het plangebied zijn en worden verwerkt. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Binnen het geldende bestemmingsplan is ook reeds een woonfunctie toegestaan. Op basis daarvan kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het voorziene bouwplan vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar is. Desondanks is getoetst aan twee bedrijven: de jachthaven en een mestdrogerij.

Jachthaven

Het bedrijf dat het dichtst in de buurt van het plangebied ligt is Gicom Jacht(service)centrum bv, op ruim 150 meter van het plangebied. Het perceel waar dit bedrijf is gevestigd heeft de enkelbestemming 'Jachthaven'. Op grond van de handreiking valt het jacht(service)centrum te rangschikken onder SBI-code 926G. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Mestdrogerij

Op circa 400 meter van het plangebied ligt mest drogerij Komeco. Op grond van de handreiking valt dit bedrijf te rangschikken onder SBI-code 382-A1 met een grootste afstand van 500 meter voor geur. De voorgenomen ontwikkeling is binnen deze richtafstand gelegen. De ontwikkeling betreft echter een stedenbouwkundige herverkaveling, van een bestaande woonbestemming uit 2009, zonder toevoeging van extra gevoelige functies waardoor het plan uitvoerbaar is. Een afstand van 400 meter is daarom niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Rond het terrein van Komeco bevindt zich eveneens een geluidszone. De geluidszone is niet gelegen over het onderhavige plangebied.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.



5.8 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied enkele risicobronnen bevinden. De risicobronnen betreffen het eerder genoemde mestverwerkingsbedrijf en twee akkerbouwbedrijven.

Voor het mestverwerkingsbedrijf is in paragraaf 5.7 reeds onderbouwd dat het bedrijf gezien de ligging op ruime afstand en de reeds geldende woonbestemming van de locatie, geen beperkende impact heeft op onderliggend plan. Ook de akkerbouwbedrijven hebben gezien de aard van de activiteiten in combinatie met de afstand (ruim 800 meter van het plangebied) geen invloed op onderliggend plan. Het betreft geen BEVI-inrichtingen. BEVI staat voor Besluit Externe Veiligheid. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico).



Risicobronnen externe veiligheid. Bron: risicokaart.nl.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 5 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.



Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt 'Nota Parkeernormen Dronten 2016' gehanteerd. In paragraaf 4.4.4 is dat reeds toegelicht.

Analyse

Parkeeropgave

Voorliggend plan dient te voldoen aan de parkeerplaatsverplichting uit de Nota Parkeernormen 2016. De parkeerplaatsverplichting is het aantal parkeerplaatsen dat een initiatiefnemer moet aanleggen bij een voorgenomen ruimtelijke functie. De parkeerplaatsverplichting wordt berekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen.

Onderliggend plan maakt 5 vrijstaande koopwoningen mogelijk. Ten aanzien van deze categorie woningen geldt in de 'overige kernen' en parkeeropgave van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekersparkeren is 0,3. Dat betekent voor onderliggend plan een parkeeropgave van $5 \times 2,3 = 11,5$, afgerond 12 parkeerplaatsen. Per woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Gezien de omvang van de kavels is redelijkerwijs aannemelijk dat dit gerealiseerd kan worden. De resterende 2 parkeerplaatsen (voor bezoekers) worden in het openbaar gebied gerealiseerd. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor aanwezig.

Ontsluiting

Het plan voorziet in een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-normeringen is de verkeersgeneratie van vrijstaande woningen in onderliggend plangebied (matig verstedelijkt, rest bebouwde kom) 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Dat betekent op basis van voorliggend plan met vijf woningen plus de bestaande woning aan de Esdoornlaan 49 a 50 verkeersbewegingen extra per dag. Met 10 à 12% van deze verplaatsingen in de spitsuren, komt dit neer op circa 6 verplaatsingen extra via de Boslaan in de drukste uren. Dit leidt niet tot onacceptabele aantallen verkeersbewegingen op deze weg.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeersgeneratie' en 'parkeren' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.



In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Als bijlage 6 is een aanmeldnotitie MER opgenomen. In de aanmeldnotitie worden de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven en wordt geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zijn. Het college heeft een apart besluit over deze notitie genomen en geconcludeerd dat geen mer-procedure doorlopen hoeft te worden. Dit besluit is toegevoegd aan bijlage 6.

5.12 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het voorziene bouwplan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis van de analyse van ruimtelijke en milieukundige aspecten is aangetoond dat het voorziene bouwplan uitvoerbaar is.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid 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 ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Diverse gesprekken met de VVE Ketelhaven en omwonenden van het plangebied hebben geleid tot het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan.

De voorziene woningen gaan onderdeel uit maken van de VVE Ketelhaven. De leden van de VVE hebben hier met grote meerderheid mee ingestemd. Initiatiefnemer gaat tevens meebetalen aan de VVE voor riool, glasvezel en groenonderhoud. Tevens worden de bewoners lid van de VVE.

Omdat het plan ook van invloed is op de woningen aan de Esdoornlaan 1 en 2, heeft ook overleg met de bewoners van deze woningen plaatsgevonden. Op basis van deze gesprekken zijn onder andere de wijze van de ontsluiting van de locatie en de afbakening van het plangebied tot stand gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn enkele zienswijzen ingediend door omwonenden en het waterschap die verband houden met de afwatering van het plangebied op de omliggende sloten. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de waterparagraaf.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van commerciële partijen. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels



- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld. De regels sluiten aan op het bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten' (2019).

Artikel 3. Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verkeer en verblijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Parkeervoorzieningen, erven en tuinen vallen ook onder de bestemming.



Bijlagen

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 1a. Vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 2. AERIUS-berekening

Bijlage 3a. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3b. Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4. Asbestonderzoek

Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie Watertoets

Bijlage 5a. Notitie waterhuishouding

Bijlage 6. Vormvrije MER-beoordeling

