

# Bestemmingsplan

## Dronten - Parkresidentie Oost

### D1005



3 maart 2022



Ruimtelijke inrichting, Stedebouw, Mediation

---

---

---

---

## **Colofon**

**Projectnaam** : PRD '19  
**Subnaam** : bestemmingsplan Dronten - Parkresidentie Oost (D1005)  
**Status** : vastgesteld  
**Datum** : 3 maart 2022  
**Opdrachtgever** : Parkresidentie Dronten BV  
**Projectpartner** : Bureau Maris BV - Zeewolde

**DC28Advies**  
**Campbellhof 28**  
**8251 TL Dronten**  
**tel : 0321 - 382654**  
**mobiel : 0650 55 79 30**

---



# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING .....               | 5         |
| 1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....         | 5         |
| 1.3. OPBOUW VAN DE TOELICHTING .....                | 6         |
| <b>2. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLING.....</b>       | <b>7</b>  |
| 2.1. REDEN TOT HET INITIATIEF .....                 | 7         |
| 2.2. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                 | 7         |
| 2.3. TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....      | 8         |
| 2.4. PRINCIPEVERZOEK .....                          | 10        |
| 3.1. ALGEMEEN .....                                 | 11        |
| 3.2. RIJKSBELEID.....                               | 11        |
| 3.3. PROVINCIAAL BELEID .....                       | 12        |
| 3.4. REGIONAAL BELEID .....                         | 15        |
| 3.5. GEMEENTELIJKBELEID.....                        | 15        |
| <b>3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>        | <b>19</b> |
| 4.1. ALGEMEEN .....                                 | 19        |
| 4.2. BODEM .....                                    | 19        |
| 4.3. GELUID.....                                    | 20        |
| 4.4. LUCHTKWALITEIT .....                           | 21        |
| 4.5. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....               | 22        |
| 4.6. EXTERNE VEILIGHEID .....                       | 23        |
| 4.7. NATUURBESCHERMING.....                         | 24        |
| 4.8. WATERPARAGRAAF .....                           | 26        |
| 4.9. CULTUURHISTORIE, LANDSCHAP EN ARCHEOLOGIE..... | 31        |
| 4.10. VERKEER EN PARKEREN .....                     | 33        |
| 4.11. RUIMTELIJKE INPASSING.....                    | 33        |
| 4.12. M.E.R.-BEOORDELING .....                      | 33        |
| <b>4. JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>                 | <b>35</b> |
| 5.1. INLEIDING .....                                | 35        |
| 5.2. JURIDISCHE SYSTEMATIEK.....                    | 35        |
| 5.3. TOELICHTING OP DE REGELS.....                  | 35        |
| 5.4. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....            | 36        |
| 5.5. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....             | 36        |
| 5.6. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....              | 37        |
| 5.7. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....      | 37        |
| <b>5. UITVOERBAARHEID .....</b>                     | <b>39</b> |
| 6.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....              | 39        |
| 6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....         | 39        |
| <b>BIJLAGEN .....</b>                               | <b>41</b> |



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en Doelstelling

Ten zuiden van de woonkern Dronten bevindt zich sinds begin 90-er jaren een golfcomplex annex woonwijk onder de naam 'Golfresidentie Dronten'. Direct grenzend aan de zuidzijde van deze bijzondere woonwijk ligt een gebied van ca. 50 ha waar zich een kleinschalige golfvoorziening (9-holes baan) bevindt. Daarbinnen, op een terreinoppervlak van ca. 10 ha, is sinds 2007 een tweede exclusief woongebied in ontwikkeling in het hogere marktsegment onder de naam "Parkresidentie Dronten".

De ontwikkeling van woningbouw op dit terrein is na de financiële crisis van 2008 stilgevallen en met het economisch herstel niet meer op gang gekomen. De praktijk wees aldus uit dat het project, met kavels tot 1600 m<sup>2</sup>, kennelijk onvoldoende aansluit op de vraag vanuit de lokale woningmarkt. Dit bleek eind 2018 toen pas enkele woningen op kavels van ca. 850 m<sup>2</sup> in aanbouw waren. De initiatiefnemer heeft het gemeentebestuur verzocht medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om tot een meer marktconforme stedenbouwkundige invulling te komen met behoud van het voorgenomen exclusieve karakter. Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders op het verzoek positief beslist en daarvan gemotiveerd mededeling gedaan aan de gemeenteraad. Het onderhavige bestemmingsplan voor het oostelijke gedeelte van de Parkresidentie is het resultaat van een geactualiseerd stedenbouwkundig ontwerp en vormt de planologische basis op grond waarvan voor de beoogde bouwplannen te zijner tijd een omgevingsvergunning verleend kan worden.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied



**Afbeelding 1** plangebied Dronten - Parkresidentie Oost

Aan de zuidzijde van Dronten ligt, tussen de Biddingringweg (N305) en de Ansjovisweg, ten zuiden van de Golfresidentie Dronten, het plangebied van het bestemmingsplan Dronten - Parkresidentie Oost. Het in blauw aangegeven (afbeelding 1) gebied beslaat een oppervlakte van ruim 4 ha. De planlocatie is inmiddels onderverdeeld in een aantal grondkavels, in handen van de ontwikkelaar Golfresidentie Dronten BV. De ontwikkelaar is voornemens de woonkavels uit te geven in particulier eigendom. De resterende ruimte wordt in mandeligheid ondergebracht in een vereniging van eigenaren.

### **1.3. Opbouw van de toelichting**

Hoofdstuk 2 bevat de projectgegevens die als uitgangspunt dienen voor het verzoek om een herziening van de bestemming, variërend van de huidige situatie en bestemming tot een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 3 staat een overzicht van de relevante ruimtelijke beleidskaders waaraan het initiatief getoetst is. Het onderzoek naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten, zoals natuur en milieu, archeologie, ruimtelijke inpassing en verkeersaspecten, komt uitgebreid aan bod in Hoofdstuk 4. De beschrijving op welke wijze invulling is gegeven aan het juridisch deel van het plan wordt per artikel samengevat in hoofdstuk 5. Tot slot geeft Hoofdstuk 6 inzicht in de wijze waarop aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid invulling is gegeven.



## 2. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLING

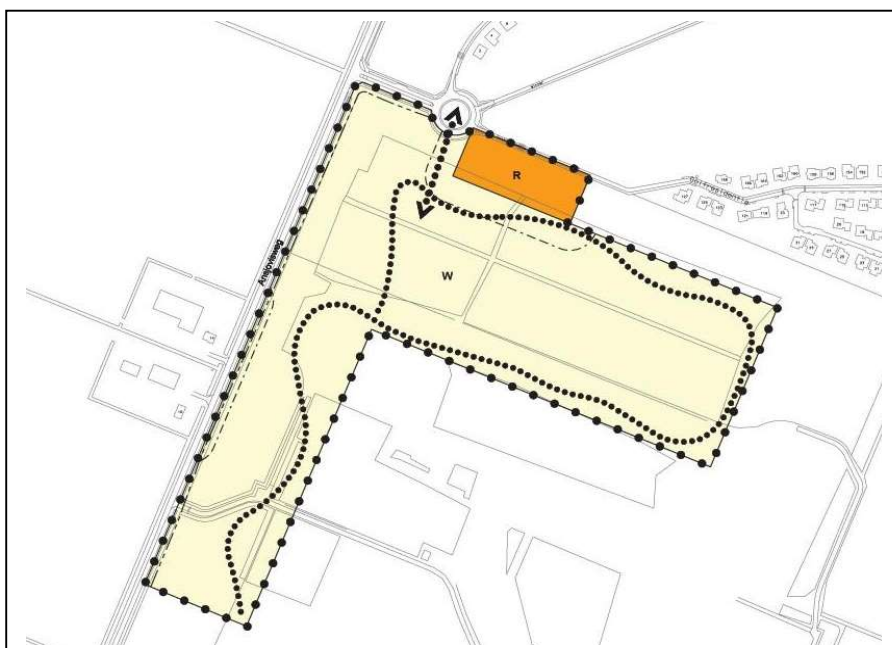
### 2.1. Reden tot het initiatief

Directe aanleiding voor het initiatief tot herverkaveling van een deel van de Parkresidentie vormt de langdurige praktijkervaring dat de huidige planopzet kennelijk deels onvoldoende aansluit bij de marktsituatie voor exclusieve woonkavels in de gemeente Dronten. Ook de inrichting en het in exploitatie nemen van het laagdrempelige golfterrein bracht in die situatie niet het verwachte effect. De mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt (§ 2.2.) vormt een beperking om de beoogde ontwikkeling ten uitvoer te brengen. Om in de gegeven situatie op verantwoorde wijze verandering te brengen is het uit 2006 daterende bestemmingsplan voor het oostelijk deel van het plangebied herzien. De ten opzichte van het vigerende plan belangrijkste noodzaken tot wijzigingen zijn:

- de vraag naar woonkavels met een gemiddelde kaveloppervlakte van 1250 m<sup>2</sup> is zodanig afgenomen dat een sluitende exploitatie van het gebied op basis van de huidige regels niet langer bereikbaar is;
- de Parkresidentie Dronten is bedoeld als een exclusieve woonlocatie met een totaal oppervlak van 10 ha. Indien de ontwikkeling gericht blijft op eenzelfde aantal kavels, maar met een marktconforme kleinere oppervlakte (het nu toegelaten minimum is 800 m<sup>2</sup>) worden de onderhoudskosten voor het mandelige gebied zodanig hoog dat dit niet leidt tot verhoogde realisatiekansen;
- een deel van de geïnteresseerde potentiële kopers heeft aangegeven te opteren voor kleinere kavels (ondergrens 600 m<sup>2</sup>);
- de eerder geplande 9-holes golfbaan is inmiddels aangelegd en vormt als zodanig een landschappelijke karakteristiek waarop een eigentijds stedenbouwkundig planontwerp kan worden afgestemd.

Gelet op de voorstaande inzichten blijft het mogelijk om op de gegeven locatie een woongebied te ontwikkelen dat voldoet aan het hoge ambitieniveau, mits de regels van het bestemmingsplan meer ruimte bieden qua minimum kavelgrootte (600 m<sup>2</sup>) en het maximum aantal te bouwen woningen in Parkresidentie Oost navenant wordt verhoogd. Dit leidt binnen het plangebied tot een maximum aantal van 72 woningen en in de gehele Parkresidentie tot een totaal van 130 woningen.

### 2.2. Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 2 bestemmingsplan Parkresidentie Dronten (9030)

Voor het plangebied is op 26 januari 2006 door de gemeenteraad van Dronten het bestemmingsplan "Parkresidentie Dronten" (9030) vastgesteld. Daarin zijn de betreffende gronden aangewezen met de bestemmingen *Woondoeleinden* (artikel 3) en *Recreatieve doeleinden* (artikel 4). Beide bestemmingen zijn zogenaamde globale eindbestemmingen. Dat betekent dat daarbinnen een hoge mate van flexibele invulling mogelijk is binnen de gestelde regels. De recreatiebestemming is bedoeld om voor het gehele golfcomplex tegemoet te komen aan voorzieningen ten behoeve van de golfsport (clubgebouw etc.). Hierin is inmiddels voorzien. Binnen de woonbestemming is, los van de gedetailleerde bouwvoorschriften per perceel, de *beschrijving in hoofdlijnen* bepalend voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Hierin is als bouwprogramma bepaald dat maximaal 80 vrijstaande woningen zijn toegestaan en dat ieder bouwperceel een oppervlakte heeft van tenminste 800 m<sup>2</sup>. Dit betekent een gemiddelde van ca. 1250 m<sup>2</sup> per kavel. Het plan biedt in zichzelf verder geen mogelijkheden om van deze kerngetallen af te wijken.

### 2.3. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De gebiedskarakteristiek en de daarmee verbonden vormgevingsaspecten van het stedenbouwkundig plan zijn weergegeven in het als separate bijlage bij de planregels gevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Dronten – Parkresidentie Oost'. Deze paragraaf is een samenvatting van het beeldkwaliteitsplan.

#### Gebiedskarakteristiek

Parkresidentie Oost kenmerkt zich, in aansluiting op het westelijke deel van de Parkresidentie, als een gebied met een sterk besloten karakter, omsloten door boomsingels. Hierdoor heeft de bouwlocatie een eigen, introvert karakter. Die eigenheid van het gebied wordt versterkt door de aanwezigheid van de golfbaan met driving range op een glooiend deel van de gronden. Feitelijk is er sprake van een kleinschalig gebiedseigen landschap dat contrasteert met het grootschalige open agrarisch landschap van Flevoland. Dit is primair bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijk. Binnen de woonlocatie betekent dit dat er ruime mogelijkheden bestaan om op basis van de landschappelijke kwaliteiten een eigen diversiteit aan woonsferen te creëren. In opdracht van de initiatiefnemer is een eigentijds stedenbouwkundig plan ontworpen voor de herverkaveling van het woongebied. Dit ontwerp is geënt op een optimaal gebruik van de gebiedskenmerken. Dit zijn aanwezige beeldbepalende elementen als: hagen, houtwallen, boomgroepen (couliissenlandschap), maar ook de centrale waterpartij, het geaccidenteerde maaiveld en de visuele relatie met de golfbaan. Hierdoor manifesteert het plan zich als een exclusief residentieel woongebied.

#### Woonresidentie

De 'Golfresidentie Dronten' en 'Parkresidentie Dronten' zijn voorbeelden van 'Gated Communities' of 'woonresorts'. Ondanks een gemeenschappelijke centraal gelegen gebiedscentree is hier overigens niet werkelijk sprake van een 'afgesloten gebied'. Een zekere mate van 'karakteristieke beslotenheid' geldt echter wel voor deze woongemeenschappen. In deze woongebieden heerst orde en regelmaat en gelden bewuste spelregels. Bewoners die specifiek kiezen voor dit woonconcept zijn veelal op zoek naar gemeenschapsgevoel, wat overigens geheel los staat van de levensfase van de bewoners.

#### Planbeschrijving

In het beeldkwaliteitsplan wordt een drietal woonsferen onderscheiden gerelateerd aan de specifieke ligging van de deelgebieden binnen het plangebied. Alle woonkavels ontleen voornamelijk hun identiteit aan een alleszins herkenbare groene setting met de beslotenheid van het residentieel wonen. Feitelijk vormt de landschappelijke kwaliteit de verbindende factor in de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Daarnaast is bij het ontwerp voor deze unieke woningbouwlocatie veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het

leefmilieu. Het wonen aan de rand van een golfterrein betekent naar de opvatting van de ontwerpers dat de groene leefomgeving tot op het eigen perceel dient door te dringen. Dat kan soms door vanuit de woning vrij uitzicht op de golfbaan te bieden. In andere situaties blijkt dat uit opgaande beplanting voor of juist achter op de woonkavel wat een vrije situering van de woning in relatie tot groenbeleving garandeert. De beleving van de groene karakteristiek van het woongebied wordt bovendien benadrukt door de ontsluitingsstructuur die deels verdiept ligt ten opzichte van het aansluitende maaiveld en op meerdere plaatsen uitzicht biedt op de groene ruimte. Door het aanbod van een variatie aan woonmilieus wordt aan potentiële bewoners voldoende ruimte geboden voor individuele keuzes. Het beeldkwaliteitsplan vormt een indicatief instrument om richting te geven aan de gebiedsontwikkeling en de beoogde kwaliteit te bewaken op zowel perceelsniveau als voor de inrichting van het mandelig gebied. In het voor Dronten unieke planconcept worden de volgende woonsferen onderscheiden:

#### A. Residentieel wonen

Voor het gehele gebied geldt de algemene ruimtelijke kwaliteit als basis. Meer dan in de oorspronkelijke opzet biedt de differentiatie in kavelgrootte als ook de ligging ten opzichte van diverse landschapselementen en de gebiedsontsluiting een ruime locatiegebonden schakering aan woonmilieus. In het kader van persoonlijke keuzes voor additionele maatregelen ten aanzien van duurzaam wonen geldt ook voor de situering van de woonkavels ten aanzien van de bezonning een ruim aanbod.

#### B. Parkwonen aan de golfbaan

Belangrijk element in de inrichting is de aanwezigheid van een golfbaan. In dit uitgestrekte en geaccidenteerde landschap is overdag in alle rust van het schaalniveau de dynamiek van de golfsport zichtbaar aanwezig. Dat gegeven levert bovendien een unieke woonsituatie op, die uitnodigt tot de situering van woningen langs de zoom van het gebied. In zowel de tuin- als de woningarchitectuur kan daarop nader worden ingespeeld. Aan de kant van de ontsluiting worden deze kavels afgeschermd door een houtwal, waarmee de privacy op kavelniveau gegarandeerd wordt.



**Afbeelding 3** woonsferen Dronten - Parkresidentie Oost

### C. Landschappelijk wonen

Het centrale deel van het plan wordt gekenmerkt door een vrije positionering van verhoogd liggende kavels (woonterpen) in een min of meer natuurlijk aangelegd landschap. Door de transparantie van het wooncluster, de specifiek afgestemde inrichting van de groene woonomgeving en de vormgeving van het geheel krijgt dit deel een sterke ruimtelijke relatie met de golfbaan. Het vormt daarvan als het ware een uitloper waarmee het woongebied bovendien meer ruimtelijke overeenkomst vertoont met de aangrenzende Golfresidentie. Deze woonsfeer leent zich in het bijzonder voor doelgroepen die weinig waarde hechten aan een eigen tuin, maar wel graag in een landelijke omgeving willen wonen.

## 2.4. Principeverzoek

Dit bestemmingsplan is de juridisch-planologische verankering van het oostelijk gedeelte van het schetsplan Parkresidentie, waarvoor eerder een principeverzoek is ingediend.

Omtrent het schetsplan is in de loop van 2019 zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg gevoerd. Dit heeft er toe geleid dat het voornemen om de capaciteit van de Parkresidentie uit te breiden tot ten hoogste 130 luxe vrijstaande woningen is meegenomen in de raadsinformatiebrief "Plancapaciteit en ontwikkelstrategie woningbouw" van 10 juli 2019. Het behoud van de exclusieve uitstraling wordt daarbij als voorwaarde gesteld omdat dit marktsegment kansen biedt om nieuwe inwoners van buiten Dronten aan te trekken. Het ontwerpplan heeft in verband daarmee vervolgens een stedenbouwkundige en landschappelijke toets doorstaan. Dit heeft op 24 maart 2020 geresulteerd in het besluit van het college van burgemeester en wethouders om planologische medewerking te verlenen aan het voornemen om het ter plaatse vigerende bestemmingsplan uit 2006 conform het verzoek van de initiatiefnemer te wijzigen. De volgende overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

- *Het verzoek past bij de groeiambitie, de woningbouwopgave uit de woonvisie en de regionale ambitie.*
- *Het verzoek past in de structuurvisie Dronten 2020.*
- *Het verzoek doet geen afbreuk aan het karakter van het plangebied en betreft geen wijziging van de landschappelijke beleving.*
- *Het verzoek levert geen ongewenste concurrentie op met andere (gemeentelijke) plannen.*
- *De in 2004 gestelde voorwaarde om slechts projectmatige bouw toe te staan is destijds ingegeven uit het voorkomen van concurrentie met gemeentelijke vrije kavels. Nu concurrentie met gemeentelijke kavels niet aan de orde is kan deze voorwaarde worden losgelaten.*

Na terinzagelegging van het voorontwerp in de eerste helft van 2021 is gebleken dat er inmiddels onvoldoende aanleiding bestaat om het westelijk deel van de Parkresidentie te herzien. Het westelijk deel van de Parkresidentie is grotendeels vergund en gedeeltelijk uitgevoerd. Voor de overige kavels in dat gedeelte geldt dat zij goed in de markt liggen. Daarom is in de ontwerpfase het plangebied verkleind en beperkt tot het oostelijk deel van Parkresidentie.

### 3. BELEIDSKADERS

#### 3.1. Algemeen

Bij de regelgeving voor ruimtelijke ordening speelt het criterium “een goede ruimtelijke ordening” een belangrijke rol (artikel 3.1 lid 1 van de Wro). Om daaraan invulling te geven dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze afweging plaats.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk kiest voor het nationale ruimtelijke beleid een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt (zie SVIR = Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte – 2012). Dit uit zich in een meer selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen waarvoor het Rijk zich verantwoordelijk voelt en in de planning tot 2040 resultaten wil boeken. Daarom brengt het Rijk ruimtelijke ordening dichterbij de burgers, en laat besluitvorming bij voorkeur over aan gemeenten en provincies onder het adagium ‘decentraal, tenzij...’. Op die manier komt de gebruiker centraal te staan in de besluitvorming die hem/haar direct raakt.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.*
- *Het verbeteren, in stand houden 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.*

##### Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en dient ter borging van het nationale ruimtelijke beleid in de plannen van de decentrale overheden. Het beschrijft een aantal projecten en stelt per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In dit geval is vooral van belang dat het Rijk verantwoordelijk is voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief een zorgvuldige en transparante ruimtelijke en infrastructurele besluitvorming. Daarbij gaat het er vooral om dat het systeem zo ingericht is dat integrale planvorming en de besluitvorming op elk denkbaar schaalniveau mogelijk is en bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Daarvan zijn ook gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde onderdeel. Voor zover van toepassing geldt dit onverkort voor dit bestemmingsplan en wordt hieraan specifiek aandacht besteed in deze toelichting. Provincies en gemeenten worden in deze opzet geacht beter in staat te zijn om maatwerk te leveren. Het Rijk beperkt haar invloed tot het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Instrument daarvoor is de toepassing van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Deze is vanaf 1 oktober 2012 als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (art.3.1.6. lid 2 Bro) en stelt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op basis van praktijkervaringen is de ladder gewijzigd (1 juli 2017). Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De laddertoets moet in dat verband alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is in de zin van een nieuw ruimtegebruik.

#### Conclusie

Omdat binnen het plan tussen de te realiseren woningen sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang dient het plan te worden gezien als één woningbouwlocatie. Met het plan wordt een gedeeltelijke herinrichting beoogd van een reeds bestaande woonlocatie met een groter aantal woningen binnen het zelfde en dus 'bestaand stedelijk gebied', dus een voorbeeld van 'planoptimalisatie'. Er is in dit geval derhalve geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De laddertoets behoeft daarom ook niet te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling is daardoor niet in strijd met het ruimtelijk beleid op rijksniveau.

### 3.3. Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie FlevolandStraks, vastgesteld op 8 november 2017, geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van haar gebied over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. In 2030 en verder wil Flevoland als kroon op de Nederlandse poldertraditie tonen dat Nederland groot is in: 'land maken uit water en hierin een samenleving tot bloei laten komen'. Nieuwe ontwikkelingen in Flevoland tonen de durf om te vernieuwen met evenwichtige aandacht voor fysieke, sociale en economische aspecten in de overtuiging dat op basis van eigentijdse inzichten betere oplossingen mogelijk zijn. Daarnaast wordt tevens de schoonheid van de oorspronkelijke opzet van de Flevopolders (Het Verhaal van Flevoland) gekoesterd. Flevoland wil de potenties van de eigen samenleving optimaal benutten (Krachtige Samenleving). Het volgende fragment uit 'FlevolandStraks' geeft kernachtig aan waar de basis ligt van de Flevolandse ambities en het te voeren beleid.

#### **Mensen maken Flevoland**

*Flevoland is gemaakt voor ontwikkeling. De ontwikkelingsgerichtheid is onderdeel van onze identiteit. Hier grijpen we met lef de kansen van nieuwe ontwikkelingen. En de ontwikkelingen blijven doorgaan. Denk aan opgaven zoals woningbouw, bedrijvigheid, herontwikkelingen, nieuwe voorzieningen, klimaatverandering, bodemdaling, waterveiligheid, transformatie in landbouw, duurzame energie. Alle opgaven - klein of groot - omarmen we op een wijze, waarbij we de kenmerkende elementen van de polder koesteren. Binnen deze kenmerken geven we ruimte aan ontwikkelingen. De overheden hebben de polders aangelegd en ingericht. Het is een plek waar inwoners, organisaties en ondernemers hun idealen kunnen realiseren. Hierdoor krijgen we meer verrassing, spontaniteit en variatie.*

De beschreven ambities zijn vertaald in de volgende 7 strategische opgaven:

- Ruimte voor Initiatief
- Het Verhaal van Flevoland
- Krachtige Samenleving
- Regionale Kracht
- Landbouw: Meerdere Smaken
- Duurzame Energie
- Circulaire Economie

De uitvoering geschiedt via een programmacyclus met een variabele looptijd van één tot vier jaar zoals de nieuwe Omgevingswet beoogt. Het eerste resultaat van deze nieuwe werkwijze is de Uitwerkingsagenda deel 1 met de titel "Samen maken we Flevoland". Vanuit de beschreven opgave zijn de volgende koersdoelen in het kader van het onderhavige bestemmingsplan van belang:

- *Ruimte voor initiatief*  
Een versterking van de economische structuur leidt tot een versterking van de economische vestigingsplaats factoren en het aanbod van woon- en vrijetijdsmilieus in het stedelijke netwerk van Flevoland. Daarom biedt de provincie ruimte en mogelijkheden voor initiatieven op het gebied van onder andere de economie, recreatie, natuur en woonmilieus.
- *Duurzame energie*  
Flevoland is met de opwekking van duurzame energie een belangrijke voorloper met betrekking tot de energietransitie. De provincie is hard op weg om in 2050 geen fossiel gas meer in de Flevolandse huizen en bedrijven te gebruiken. Dit dient in 2021 zijn vertaling te krijgen in de gemeentelijke warmteplannen. Flevoland wil zijn rol als "goed voorbeeld" blijven vervullen. Ook het opstellen van een Regionale Energiestrategie (RES) is daarin van belang. De RES maakt inzichtelijk wat er al is, wat er kan en wat een regio gaat doen. Deze reikt verder dan de Flevolandse Energieagenda (2018). Uitgangspunt is het streven naar energieneutrale steden en dorpen in Flevoland.

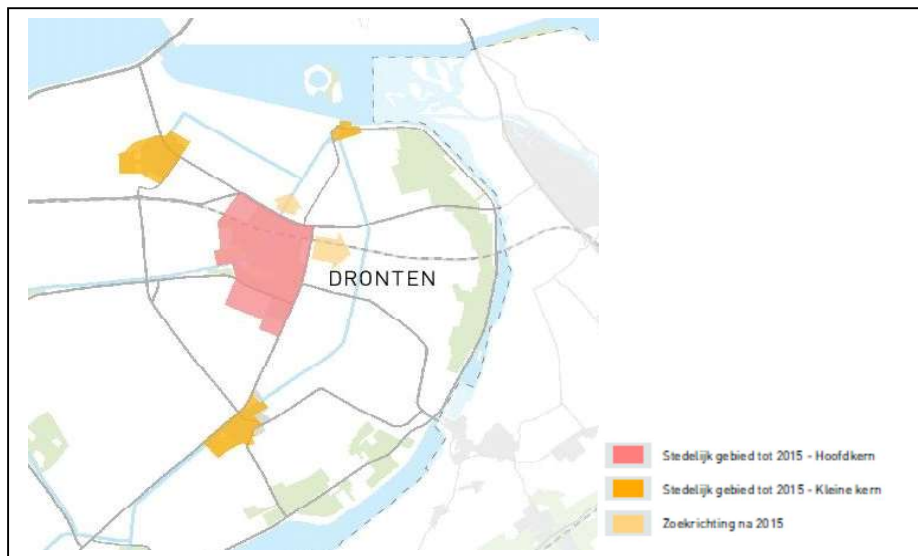
#### Omgevingsprogramma Flevoland

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (onlangs uitgesteld tot 1 juli 2022) moet elke provincie beschikken over een Omgevingsvisie, één of meer programma's en een Omgevingsverordening. Vooruitlopend op artikel 3.4 van de Omgevingswet zijn het Omgevingsprogramma Flevoland en de Omgevingsverordening Flevoland vastgesteld op 27 februari 2019. De grondslagen daarvoor werden mede gevonden in meerdere op dat moment vigerende wetten (o.a. Waterwet, Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, Wet natuurbescherming). Het Omgevingsprogramma omvat daarmee de op dit moment verplichte plannen: het milieubeleidsplan, het regionale waterplan en het verkeer- en vervoersplan. Er is voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

Het Omgevingsprogramma is in principe zelfbindend voor de provincie. Wel moet het waterschap bij vaststelling van een waterbeheerplan rekening houden met de door de provincie uitgewerkte kaderstelling in het regionale waterprogramma. In het kader van het na te streven complementair bestuur wordt voor de doorwerking van andere thema's uit het Omgevingsprogramma waar nodig gebruik gemaakt van gezamenlijke programma's, bestuurlijke afspraken, convenanten, stimuleringsregelingen en uiteraard de Omgevingsverordening Flevoland.

Het belangrijkste doel voor de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor). Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen.

Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten maken bij de uitwerking van het beoogde bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij wordt per kern optimaal gebruik gemaakt van het bestaande bebouwd gebied.



**Afbeelding 4** kaartuitsnede Stedelijk Gebied (gemeente Dronten) Omgevingsprogramma Flevoland

Bij de ontwikkeling van het stedelijke gebied nemen de gemeenten zelf het initiatief. De bevolkingsontwikkeling is sturend voor de groeiscenario's voor Flevoland. Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving. Doordat de nadruk vooral lag op ruime eengezinswoningen is de afgelopen decennia in Flevoland onvoldoende gedifferentieerd gebouwd. Dat Flevoland een opvangtaak vervult voor andere delen van Nederland werd anno 2020 nog benadrukt door een motie van de coalitiepartijen in de Tweede Kamer om de mogelijkheden te onderzoeken voor de bouw van 100.000 extra woningen. Deze woningen moeten met name komen in Almere (Pampus en Oosterwold), in Lelystad (Warande) en 'rondom Dronten'. Er bestaat onder meer behoefte aan landelijk wonen nabij de stad. Invulling hiervan is in de eerste plaats een gemeentelijke aangelegenheid.

#### Resumé

In het kader van het in Flevoland nagestreefde complementair bestuur wordt de realisatie van woningbouwlocaties primair beschouwd als gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarbij moet overigens wel worden voldaan aan de regels zoals deze op specifieke onderwerpen zijn gesteld in de provinciale omgevingsverordening.



#### Omgevingsverordening Flevoland

De omgevingsverordening is een provinciaal instrument dat regels geeft over onderwerpen die van provinciaal belang zijn. De Omgevingsverordening Flevoland is vastgesteld op 27 februari 2019 en inwerking getreden per 15 maart 2019. Door Provinciale en Gedeputeerde Staten van Flevoland zijn sindsdien nog diverse wijzigingsverordeningen vastgesteld. De omgevingsverordening is een dynamisch instrument dat in de loop der tijd naar behoefte kan worden aangepast. Inmiddels zijn al enkele wijzigingsverordeningen in de Geconsolideerde Omgevingsverordening Flevoland verwerkt. Hierdoor is het document op elk moment een integraal en actueel overzicht van de geldende provinciale regels. In de geraadpleegde versie zijn de wijzigingen opgenomen met een inwerkingtredingsdatum tot en met 1 augustus 2019. In dit verband zijn de volgende onderwerpen bij de planbeoordeling betrokken:

- Watersysteem
- Natuurnetwerk Nederland
- Natuurbescherming
- Activiteiten op gesloten stortplaatsen
- Bodemsanering

In de hoofdstukken 4 en 5 van deze toelichting worden deze onderwerpen nader onderzocht en voor zover van toepassing getoetst aan de regels van de omgevingsverordening.

### **3.4. Regionaal beleid**

#### Flevolandse Energieagenda (2018)

In de Flevolandse Energie Agenda hebben participanten zich verbonden aan de landelijke ambitie om toe te werken naar een CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening in 2050 en daarmee een volwaardige bijdrage te leveren aan de landelijke doelstellingen voor wat inmiddels bekend staat als de energietransitie. De participerende partijen willen daarvoor een goed afgestemde aanpak ontwikkelen, passend bij de eigen draagkracht en mogelijkheden, op de terreinen waar de regionale partijen het meeste effect kunnen sorteren: de gebouwde omgeving (nieuwbouw, bestaande bouw en bedrijven) en het bieden van ruimte voor duurzame energieopwekking. Onderkend wordt dat integraliteit in beleid en uitvoering meerwaarde biedt, zoals in wijk- en gebiedsplannen. Tegelijkertijd willen de betrokken partijen ook het goede voorbeeld geven door hun eigen organisatie energieneutraal te maken.

Naast de provincie Flevoland en de 6 Flevolandse gemeenten hebben een groot aantal partijen, waaronder bijna alle Flevolandse woningcorporaties, de bijbehorende intentieverklaring ondertekend. Doel van deze Energieagenda is tot afstemming van prioriteiten en acties te komen om zo gezamenlijk in te zetten op een hoog ambitieniveau en samen een groot realisatievermogen te ontwikkelen.

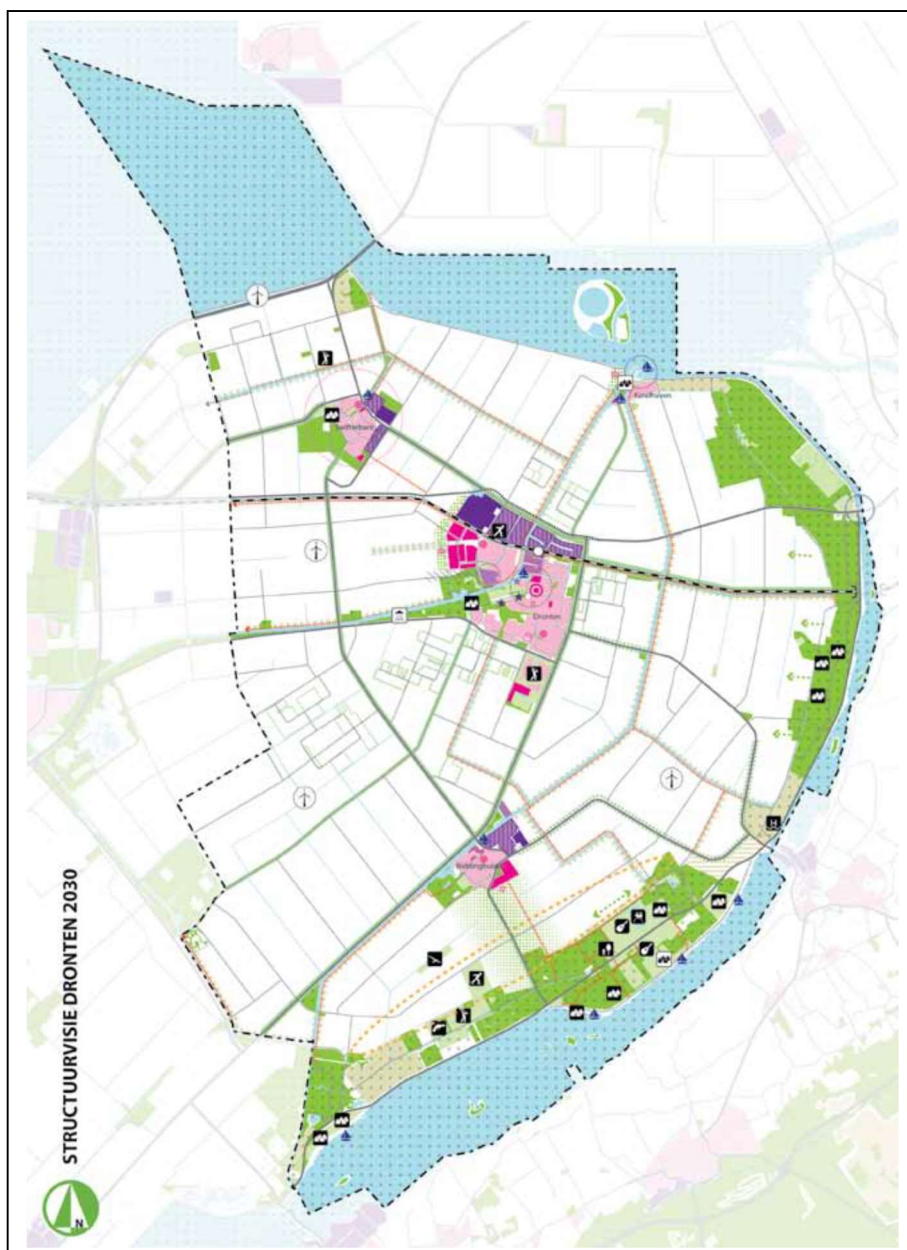
Een speciaal punt van aandacht is de verwachte bevolkingsgroei. Ondanks regionale verschillen in groei en krimp, is op de schaal van Flevoland als geheel sprake van netto groei. Hierdoor zal reeds een autonome groei van de CO<sub>2</sub> uitstoot moeten worden verwerkt van ca. 20%.

### **3.5. Gemeentelijkbeleid**

#### Structuurvisie

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is iedere gemeente verplicht om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een structuurvisie. Deze bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie vormt de basis voor elk ruimtelijk plan. In dit geval is de Structuurvisie Dronten 2030 (vastgesteld 29 november 2012) leidend voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Het document is vooral bedoeld als aanjager voor toekomstige ontwikkelingen met het streven om te enthousiasmeren, te verleiden, te inspireren en andere partijen aan te zetten tot initiatieven en investeringen. Basis voor de visie is de identiteit van de gemeente op grond van de jonge geschiedenis. Sinds de komst van de eerste polderpioniers heeft Dronten zich ontwikkeld van een overwegend agrarische gemeente naar een veelzijdige gemeente, die veel te bieden heeft op het gebied van recreatie, natuur, landschap, water, sport, bedrijvigheid en wonen. Het hebben en bieden van voldoende ruimte loopt als een rode draad door de ontwikkeling van de gemeente Dronten heen. Die rode draad is ook in de toekomst de basis voor ontwikkelingen. Het motto van de gemeente is dan ook: "Dronten geeft je de ruimte!" Op het gebied van klimaatbestendige ontwikkelingen is de gemeente Dronten een voorloper en al sinds 2007 CO2-neutraal. Dat is vooral een gevolg van de aanwezigheid van windturbines in het agrarische kerngebied. Het streven is om rond 2030 klimaatneutraal te zijn.



**Afbeelding 5a**      **Structuurvisie Dronten 2030 (kaart)**

| BESTAAND |                                | ONTWIKKELINGEN, OPGAVES en BELEID |  |
|----------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
|          | gemeentegrens                  |                                   | woningbouw stap 1: vastgelegde locatie   |
|          | agrarisch gebied               |                                   | woningbouw stap 2: locatie in voorbereiding  |
|          | woongebied                     |                                   | woningbouw stap 2: studie naar nieuwe locatie(s) in Swifterbant                                |
|          | bedrijventerrein               |                                   | woningbouw stap 3: uitbreidingsrichting bijzonder woonmilieu in het groen                      |
|          | bos / groenstructuur           |                                   | woningbouw stap 3: bijzonder woonmilieu aan het water / opstellen gebiedsvisie zone Lage Vaart |
|          | recreatie / sport              |                                   | opstellen gebiedsplan Dronten Centrum  |
|          | open natuur                    |                                   | herstructurering / revitalisering bedrijventerrein   |
|          | water                          |                                   | inbreiding bijzondere werklocatie in het groen   |
|          | bomenlaan                      |                                   | uitbreiding bedrijventerrein   |
|          | fruitteelthaag                 |                                   | opstellen gebiedsvisie Agripark / CAH-terrein  |
|          | snelweg                        |                                   | uitbouwen agrarische kenniszone Wisentweg  |
|          | N-weg                          |                                   | ecologische hoofdstructuur (inclusief Natura2000)  |
|          | ontsluitingsweg                |                                   | aanleg nieuwe open natuur  |
|          | fietsverbinding                |                                   | aanleg natuurvriendelijke oevers   |
|          | Hanzelijn en station           |                                   | behoud / aanleg brede groenstructuur   |
|          | regionaal voorzieningencentrum |                                   | versterking bossen   |
|          | lokaal voorzieningencentrum    |                                   | landschapsontwikkeling   |
|          | pretpark                       |                                   | zoekgebied voor windenergie  |
|          | evenemententerrein             |                                   | Passage Dronten nieuwe N307  |
|          | golfsbaan                      |                                   | oplossen knelpunt Roggebot   |
|          | schaatsbaan                    |                                   | aanleg fietsverbinding   |
|          | schietterrein                  |                                   | zoekgebied intensieve recreatie  |
|          | verblijfsrecreatie             |                                   | uitbreiding recreatie (nautisch gerelateerd)   |
|          | zweefvliegveld                 |                                   | ontwikkeling havengebied Ketelhaven  |
|          | outdoor activiteitencentrum    |                                   | nieuw museum   |
|          | historische havenhoofden       |                                   | nieuwe verblijfsrecreatie  |
|          | jachthaven                     |                                   |  |

**Afbeelding 5b Structuurvisie Dronten 2030 (legenda)**

In de oorspronkelijke structuurplannen voor de kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen was de omlijsting van de woonwijken door groengebieden een belangrijk uitgangspunt. Door de groene randen zijn Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen vrij introvert, wat resulteert in een intiem karakter dat sterk contrasteert met de grootschalige openheid van de landbouwgebieden waarin ze zijn gelegen. Het streven is om deze groene omlijsting te handhaven of te herstellen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daaraan bijdragen door bij nieuwe uitbreidingslocaties de aanleg van de groene omlijsting als uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling te kiezen.

Dronten is de grootste kern en tevens het hoofdoorzorgingscentrum. In de periode tot 2030 groeit Dronten door als de stedelijke hoofdkern, met een regionale verzorgingsfunctie. Om de Drontense samenleving levendig te houden wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw nagestreefd. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, zijn vooral een middel om dit doel te bereiken. Van belang daarbij is een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. De geografische ligging en het lokale voorzieningenniveau maken Dronten een aantrekkelijke vestigingsgemeente.

De structuurvisie signaleert dat ten gevolge van de economische crisis (2008 - 2013) de woningverkoop in heel het land - ook in de gemeente Dronten - zwaar onder druk is komen te staan. De stagnatie op de woningmarkt deed zich over de hele linie voor, van duur tot goedkoop, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Duidelijk werd dat de vraaguitval in de bestaande voorraad er ook toe leidde dat opties binnen nieuwbouwprojecten niet konden worden omgezet in concrete verkopen. In de "Notitie bijstelling Woningbouwprogramma 2010 – 2020" (januari 2012), waarin alle vastgelegde en in voorbereiding zijnde woningbouwlocaties zijn geëvalueerd, bleek reeds dat de woningbouw op een aantal locaties, waaronder de Parkresidentie, naar verwachting later zal worden afgerond dan aanvankelijk gepland.

Op basis van actuele prognoses wordt met de Structuurvisie Dronten 2030 een ontwikkelingsroute gekozen in 3 stappen die ervoor zorgen dat Dronten is voorbereid op mogelijke toekomstige woningbouwopgaven en -behoeftes. De eerste stap bestaat uit het afbouwen van woningen op locaties waarover al besluitvorming heeft plaatsgehad en waar de woningbouw soms al in uitvoering is, waaronder de Parkresidentie.

De structuurvisie maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet tevens bezien worden of de voorgestelde maatregelen uitvoerbaar zijn. Voor de geplande ontwikkelingen op hoofdlijnen is geconstateerd dat deze naar verwachting kunnen worden uitgevoerd.

#### Woonvisie Groeien met Kwaliteit

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Dronten de Woonvisie "Groeien met Kwaliteit" 2016 - 2021 vastgesteld. In de woonvisie beschrijft de raad zijn ambities ten aanzien woonwensen en woningbehoeften. Rode draad daarbij is de menselijke maat en schaal. Om dat te bereiken wordt ruimte geboden voor eigen initiatief en het nemen van verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij de mensen om het te kunnen verwezenlijken. Door te denken in kansen en door flexibel en creatief te zijn, wil Dronten ruimte geven om woonwensen mogelijk te maken. Daaronder wordt tevens verstaan het ruimte bieden voor bijzondere woonmilieus en (innovatieve) nieuwe woonvormen en het willen inspelen op specifieke wensen en trends. Deze visie wordt daarom vooral gezien als een dynamisch instrument om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Het is daarmee tevens een uitnodiging én uitdaging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. In de woonvisie geeft Dronten aan op welke punten een beroep wordt gedaan op haar partners. Samen met de creatieve conceptontwikkelaars, bewoners, beleggers en nieuwkomers die kansen zien om bijzondere woonmilieus of bijzondere woonwensen te realiseren, wil de gemeente de komende jaren verder vormgeven aan het woonbeleid.

#### Conclusie

De Parkresidentie is in de structuurvisie aangewezen als vastgelegde woonlocatie. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Dronten. In de structuurvisie is al rekening gehouden met een ten gevolge van de economische crisis uitgesteld ontwikkelingstempo. Daarbij wil de gemeente met haar woonvisie kansen bieden aan het voortzetten van een gedifferentieerd woningaanbod. Omdat de structuurvisie zich enkel uitspreekt over de aanwijzing van de locatie op zich en de woonvisie ruimte biedt voor bijzondere woonmilieus, kan gesteld worden dat het gemeentelijk ruimtelijk en woonbeleid zich niet verzetten tegen de intenties van het thans voorliggende bestemmingsplan.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht dient een bestemmingsplan de uitkomsten te vermelden van het verrichte onderzoek. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dient voorzienbare hinder door of vanwege milieu-belastende activiteiten deel uit te maken van de beoordeling. Nagegaan is welke ruimtelijk relevante milieuaspecten eventueel invloed kunnen hebben op de (on)mogelijkheden en/of wenselijkheden voor inrichting en gebruik van de in dit geval gegeven woningbouwlocatie.

### 4.2. Bodem

#### Inleiding

Een bestemmingsplan moet een motivering bevatten over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Het algemene uitgangspunt is dat deze als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door het grondverzet (het stand-still-beginsel). Indien sprake is van een functiewijziging op een planlocatie zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Omdat in dit geval het plangebied al in het vorige bestemmingsplan is bestemd voor wonen, is hier geen sprake van functiewijziging. Omdat hier echter wel sprake is van de bijzondere omstandigheid dat het plangebied voorheen gedeeltelijk behoorde tot het grondgebied van een voormalige vuilstortplaats is het relevant daaraan toch enige aandacht aan te besteden. De te realiseren woningbouw is overigens uitsluitend gesitueerd op gronden waar in het verleden geen stortactiviteiten hebben plaatsgevonden, namelijk ten noorden en ten westen van de op het terrein aanwezige zandwinplas.

#### Bodemonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Park Residentie Dronten (2006) heeft destijds een verkennend onderzoek plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit (2004). Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de voormalige vuilstort ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Een ter plaatse van één van de boringen aangetroffen hoeveelheid puin is door de initiatiefnemer in verband met de toekomstige gebruiksfunctie verwijderd. Overigens zijn geen bodemvreemde materialen en geuren waargenomen in, respectievelijk aan, het verkregen bodemmateriaal. Wel is langs de grens van de voormalige vuilstort en op het westelijke gedeelte van de onderzoekslocatie in het grondwater een lichte verontreiniging met metalen aangetroffen, mogelijk te relateren aan de aanwezigheid van de voormalige vuilstort of een verhoogde achtergrondconcentratie. Verder zijn in de grond en in het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen geconstateerd, zodat geen reden werd gevonden tot het uitvoeren van nader onderzoek en/of saneringsmaatregelen op de bouwlocatie. Slotconclusie van het onderzoek was dat de aangetroffen concentraties uit milieuhygiënisch standpunt geen risico's opleveren voor de (toekomstige) gebruikers of voor het milieu. Het terrein is daarmee destijds geschikt verklaard voor het voorgenomen gebruik als woongebied.

#### Voormalige stortlocatie

De voormalige vuilstort van de gemeente Dronten ligt volledig buiten het in onderhavig bestemmingsplan betrokken plangebied. Op die locatie zullen geen woningen worden gebouwd. Het terrein heeft inmiddels een parkachtige invulling gekregen, in combinatie met golf faciliteiten, conform de bestemming van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Dronten".

Vanwege de relatie tot de woningbouwplannen is uit voorzorg in opdracht van de initiatiefnemer in 2004 alsnog een saneringsplan voor de voormalige stortplaats aan de Ansjovisweg opgesteld. De provincie Flevoland heeft als bevoegd gezag ingestemd met de conclusies van bedoeld rapport. In de daarop volgende jaren zijn de aangegeven saneringsmaatregelen uitgevoerd en is de monitoring van het grondwater gestart. Op grond daarvan zijn nadien nooit alarmerende signalen ontvangen.

#### Bodemkwaliteitskaart

De gemeenten Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde voeren in samenwerking met de provincie Flevoland een gemeenschappelijk bodembeleid. Dit komt tot uitdrukking in de gezamenlijke Nota bodembeheer (2012) waardoor de regels in de gehele provincie hetzelfde zijn. In Flevoland vindt veel grondverzet plaats. Met een goed bodembeheerbeleid verloopt het grondverzet efficiënter en kunnen kosten worden bespaard.

In het kader van het gezamenlijk grondstromenbeleid is één provinciebrede Bodemkwaliteitskaart opgesteld (2018). De bodemkwaliteitskaart (BKK) kan als bewijsmiddel gebruikt worden mits sprake is van onverdachte grond uit onverdachte gebieden. Daar naast geeft de Bodemfunctiekaart ter plaatse van de planlocatie de bodemfunctieklasse 'Wonen' aan als de gevoeligste bodemfunctie binnen het betreffende gebied. Met het oog daarop is besloten binnen het gehele gebied van de Parkresidentie te werken met een zogenaamde gesloten grondbalans.

#### Conclusie

De conclusie is dat op basis van de bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de met dit plan beoogde woningbouwontwikkeling, mits de voorwaarden van de bodemfunctieklasse 'Wonen' worden gerespecteerd.

### **4.3. Geluid**

#### Inleiding

Voor een nieuw bestemmingsplan is het belangrijk rekening te houden met eventuele geluidhinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt vooral zijn grondslag in de Wet geluidhinder in samenhang met de Wet ruimtelijke ordening (de zorg voor een goed woon- en leefklimaat). Het gaat in de Wet geluidhinder (Wgh) om de bescherming van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai.

#### Akoestisch onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een tram- of metrospoor en evenmin binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein of een luchthaven. Wel valt het gebied binnen de geluidzone van de Ansjovisweg. In opdracht van Parkresidentie Dronten B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele woongebied van de Parkresidentie (zie bijlage 1). Doel van het onderzoek is om de geluidmissie ten gevolge van het wegverkeer op de weg ter plaatse van de geprojecteerde woningen inzichtelijk te maken. Binnen het plangebied geldt overigens een maximumsnelheid van 30 km per uur waardoor op de interne ontsluitingswegen zelf geen zoning van toepassing is. Het akoestisch rapport richt zich daarom enkel op de Ansjovisweg als enige gezoneerde weg met invloed binnen het plangebied.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB Lden. In geval het akoestisch onderzoek uitwijst dat de geluidbelasting op de gevel van woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB Lden voor buitenstedelijke wegen, zoals de Ansjovisweg. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Ansjovisweg de grens van 48 dB Lden niet overschrijdt (inclusief aftrek artikel 110g).

Conclusie

Een deel van de geprojecteerde woningen bevinden zich binnen de onderzoekszone van de Ansjovisweg. Akoestisch onderzoek wijst uit dat de voorkeursgrenswaarde voor deze woningen niet wordt overschreden. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de met dit bestemmingsplan toegelaten ontwikkeling.

**4.4. Luchtkwaliteit**Inleiding

Via wet- en regelgeving draagt de overheid zorg voor een goede luchtkwaliteit om de burgers te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De belangrijkste normen zijn sinds 2007 als grenswaarden opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2: luchtkwaliteitseisen). Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel sprake is van overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. In Nederland betreft overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen voornamelijk de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). De normen voor deze stoffen zijn dus wel relevant en kunnen een knelpunt vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 2015 zijn ook de Europese normen en blootstellingscriteria voor de fijnere fractie van fijnstof (PM<sub>2.5</sub>) van kracht. Hiervoor zijn in 2016 in Nederland geen overschrijdingen geconstateerd.

| Stof                               | Toetsing van                | Grenswaarde          |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> |

vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (Bijlage 2 Wet milieubeheer)

Niet-in-betekende-mate

Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, onder c, Wet milieubeheer). De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die bij één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten. In het 'Besluit-niet-in-betekende-mate-bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn daar regels voor gesteld. Een project draagt niet in betekende mate bij als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) is.

In de praktijk vertaalt zich dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Gelet op het maximaal in het plangebied te realiseren aantal van 72 woningen is in dit geval de praktijksituatie als maatgevend aangehouden. Niet ieder plan wordt direct gerealiseerd, maar vaak pas na enkele jaren. Door verschillende ontwikkelingen wordt er een trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit verwacht. De bijdrage van een plan dat later gerealiseerd wordt is daardoor lager dan als hetzelfde plan nu gerealiseerd zou worden. Om te beoordelen of het plan wel of niet NIBM bijdraagt, is dus het jaar van realisatie van belang. In verband daarmee is het jaar 2025 als peiljaar genomen. Om te toetsen of de jaargemiddelde bijdrage de norm niet in betekende mate overschrijdt, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (zie onderstaande tabel). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde bijdrage niet boven het maximum van 1,2 µg/m<sup>3</sup> uitkomt.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|  |      |
|--|------|
| Jaar van planrealisatie  | 2025 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   | 591  |
| Aandeel vrachtverkeer  | 6,8% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>   | 0,47 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,11 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

#### Conclusie

Aangetoond is dat uitvoering van de beoogde plannen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Met het voorgaande is in voldoende mate aangetoond dat in casu voldaan wordt aan het gestelde in artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer.

#### 4.5. Bedrijven en Milieuzonering

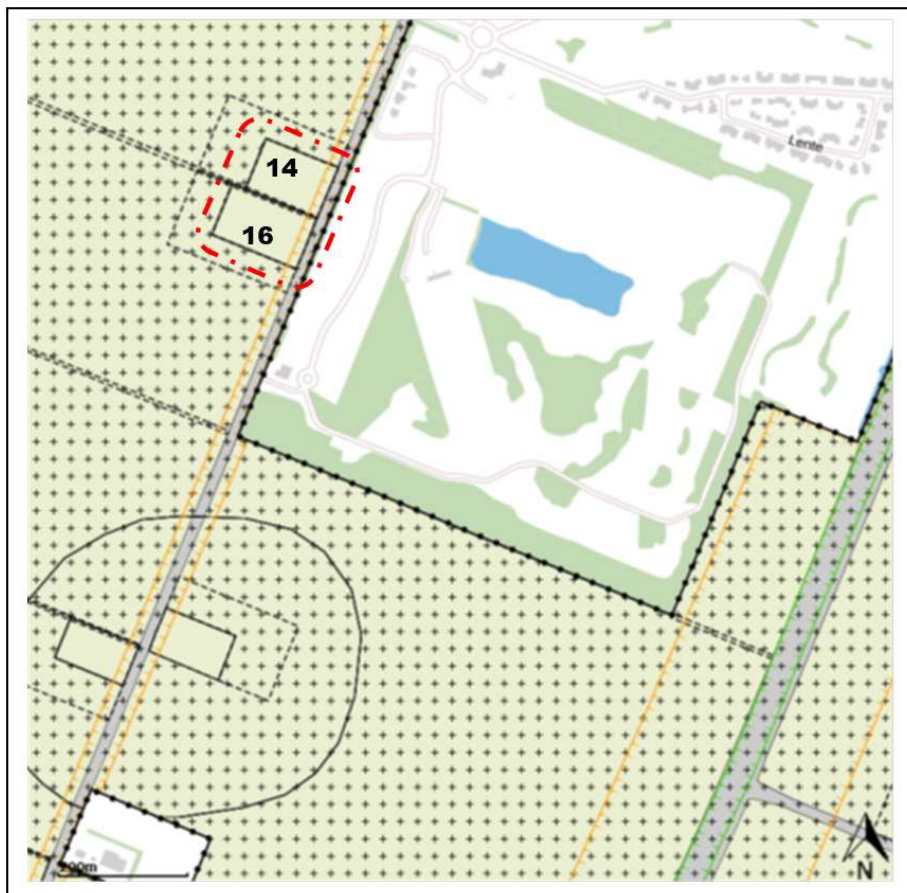
De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en/of gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De milieuhinder van bedrijven dient te worden beoordeeld op basis van hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Om te toetsen of de afstand tussen de milieubelastende functies en milieugevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals gegeven in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Deze zijn afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het plangebied is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn twee akkerbouwbedrijven aan de Ansjovisweg 14 en 16. Om enerzijds eventuele hinder binnen de aanvaardbare normen te houden en anderzijds de milieurechten van deze bedrijven duurzaam te kunnen waarborgen, dient voor woningen een afstand van 30 meter uit het bebouwingsvlak te worden aangehouden. De bedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 160 meter van het plangebied. Daarmee ligt het woongebied ruimschoots buiten de eventuele invloedssfeer van de bedrijven (zie afbeelding 7).

#### Conclusie:

De in de omgeving van het plangebied gelegen agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor uitvoering van de geplande woningbouw.





**Afbeelding 7 Uitsnede bp Buitengebied Dronten (D4000) met contour conform Bedrijven en Milieuzonering (Ansjovisweg 14 - 16)**

#### 4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de (spoor)weg en water en door buisleidingen. Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) heeft tot doel de risico's die gerelateerd zijn aan externe veiligheid te beperken. Het Bevi legt grenswaarden vast die moeten worden toegepast bij het verlenen van vergunningen in relatie tot ruimtelijke ordening. Het besluit bevat normen voor de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving mag worden gebouwd. Daarnaast regelt het besluit dat overheden moeten motiveren welk risico zij in de omgeving van risicovolle inrichtingen accepteren (omgevingsvergunning). Om de betreffende risico's voor ruimtelijke toetsing inzichtelijk en beheersbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Risicokaart. Deze is wettelijk verankerd in de Wet Veiligheidsregio's.

Voor de Risicokaart zijn, algemeen verbindende voorschriften opgenomen in een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), waarin wordt beschreven welke kwetsbare objecten en risicovolle situaties op de risicokaart moeten worden getoond. Om vast te stellen of de externe veiligheid de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling toestaat, is de digitale risicokaart geraadpleegd. Op basis van de feitelijke situatie is geconstateerd dat het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via de N307 en de Hanzelijn, beide gesitueerd aan de noordzijde van de kern Dronten. Een aan De Zuid te Dronten gevestigd tankstation bevindt zich op een afstand van ruim 1 km van het plangebied. Daarvoor geldt echter 35 meter als de grootste in acht te nemen afstand met betrekking tot veiligheid voor de omgeving.

Conclusie:

In de omgeving van Parkresidentie Oost zijn geen situaties aanwezig waarbij de normen ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico) worden overschreden. Dit betekent dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.7. **Natuurbescherming**

Wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' (Wnb) van kracht. Doel van deze wet is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

Voor elke ruimtelijke ingreep geldt dat het effect daarvan op beschermde planten- en diersoorten en op beschermde natuurgebieden moet worden bepaald. Dat betekent dat in verband met de uitvoerbaarheid inzicht gegeven moet worden omtrent de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden. In dat verband is het van belang te vermelden dat met het onderhavige plan weliswaar de woningdichtheid wordt verhoogd van ca 8 won/ha naar ca 12 won/ha, maar binnen dezelfde oppervlakte. In die zin heeft het voorliggende plan geen andere betekenis voor de natuur dan het bestemmingsplan van 2006. Teneinde de beoordeling te baseren op actuele gegevens is in januari 2021 een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd (zie bijlage 2). De bevindingen daarvan zijn in het kort weergegeven in deze paragraaf onder 'Flora & Fauna'. Wat recentelijk ook veranderde is dat de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden, ten gevolge van de "PAS-uitspraak" van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) inzake strijd met de Habitatrichtlijn, om een specifiek onderzoek vraagt. Een dergelijke voortoets heeft eveneens plaatsgevonden (zie separate bijlage 3) en de conclusies daarvan komen elders in deze paragraaf aan de orde onder 'Beschermde gebieden 2'.

Flora & Fauna

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. Voor de soortenbescherming is bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. De verbodsbepalingen zijn in de Wnb afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. In gevolge de Wnb is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht zich op de hoogte te stellen van mogelijk voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen ruimtelijke plannen en projecten getoetst te worden aan de verbodsbepalingen uit de Wnb. De uitgevoerde quickscan geeft hiervoor het nodige inzicht, inclusief de eventueel vanuit de algemene zorgplicht te nemen mitigerende maatregelen.

Quickscan

De ecologische waarde van het plangebied is onderzocht door middel van een literatuuronderzoek en een veldinventarisatie. Op deze manier is bepaald of in het plangebied binnen de Wet natuurbescherming beschermde soorten voorkomen en beoordeeld of de voorgenomen ingrepen effecten hebben op plaatselijke natuurgebieden of beschermde houtopstanden.

Beschermde soorten

Hoewel is gebleken dat de meeste beschermde soorten zijn uitgesloten binnen het plangebied is niet uit te sluiten dat algemene broedvogels tot broeden kunnen komen in het plangebied. De uitvoeringswerkzaamheden van het plan kunnen tijdens het broedseizoen algemene broedvogels en in gebruik zijnde nesten verstoren en/of vernietigen (overtreding van artikel 3.1

Wnb). Door het tijdig nemen van de juiste mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 6 van de quickscan. Voorts is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten niet noodzakelijk.

#### Houtopstanden

Bij de aanleg van de Parkresidentie (inclusief het golfcomplex) is in verband met de noodzakelijke kap van aanwezig bos een compensatieplan opgesteld. In het kader van de toenmalige Boswet is aan de compensatieplicht voldaan door enerzijds compenserende beplanting binnen de Golf Residentie Dronten te verrekenen en anderzijds door binnen de aanleg van de openbare golfbaan Dronten in herplant te voorzien. Het vernieuwde stedenbouwkundig plan voorziet bovendien in extra aanplant van bomen binnen het woongebied. Uit de quickscan is overigens gebleken dat aanwezige houtwallen voor een groot deel bestaan uit wilg en bovendien op de meeste locaties geen aaneengesloten rij vormen. Vast staat dat er geen houtopstanden geveld worden waar de regels van de Wnb op van toepassing zijn.

#### Beschermde gebieden 1 (Natuur netwerk Nederland - NNN)

Sinds het in werking treden van de Wet natuurbescherming heet de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) Natuur Netwerk Nederland (NNN). De verantwoordelijkheid voor de begrenzing van het NNN ligt bij het College van Gedeputeerde Staten. De Flevolandse gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland zijn vastgelegd in de provinciale verordening voor de fysieke leefomgeving. Het plangebied maakt geen deel uit van de als zodanig aangewezen gebieden. De dichtstbij gelegen beschermde gebieden liggen op relatief grote afstanden: de Lage Vaart (ca. 2,5 km), de Hoge Vaart (ca. 3 km) en de kustzone langs het Drontermeer op ruim 8,5 km. Met het onderhavige bestemmingsplan ontstaat in planologische zin geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Geconstateerd wordt dat het plan geen significante schade toebrengt aan de waarden van genoemde gebieden.

#### Beschermde gebieden 2 (Natura 2000-gebieden)

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen met per gebied elk zijn (instandhoudings)doelen voor soorten en vegetatietypen. In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde als onder de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van 'Natuurmonumenten' is komen te vervallen. Daarvoor in de plaats kunnen provincies in hun beleid maatregelen treffen. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn/haar handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Om te beoordelen of mogelijk sprake is van significante effecten op het Drontermeer ten gevolge van de aanpassingen die met het bestemmingsplan worden beoogd is een voortoets nodig. Indien uit de voortoets blijkt dat 'mogelijk sprake is' van een (significant) negatief effect op het betreffende Natura 2000-gebied moet een 'passende beoordeling Wet natuurbescherming' worden uitgevoerd.

Volgens de gebiedsinformatie voor het Drontermeer is hier nog ontwikkelruimte aanwezig. Op een afstand van ruim 8,5 km zullen mogelijke effecten als versnippering, verdroging, verstoring etc. zich niet voordoen. Het enig denkbare effect dat op grotere afstand invloed kan hebben is de depositie van stikstofoxiden en ammoniak (hierna: stikstof). De Voortoets Natura 2000-gebieden kan zich hier beperken tot het berekenen van de stikstofdepositie. Deze is in opdracht van de initiatiefnemer medio 2020 uitgevoerd waarbij een 3-tal ontwikkelingsfases onderzocht is op de te verwachten stikstofemissie (zie bijlage 3). Uit deze berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de daarvoor kwetsbare Habitats van het Drontermeer (Natura 2000-gebied) 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt. De rapportage dateert van 3 augustus 2020 en ten gevolge van het uitkomen van een nieuwe versie van de AERIUS-calculator (oktober 2020) heeft in december 2020 een herberekening

plaatsgevonden. Deze heeft geen wijziging opgeleverd in de uitkomst van de voornoemde voortoets.

Conclusies:

Uit de informatie in deze paragraaf en de onderliggende onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de flora en fauna in het plangebied. Evenmin levert het plan significante schade op voor het Natuur Netwerk Nederland. Evenmin doen zich situaties voor waarbij het plan significante gevolgen heeft op de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling kan daardoor achterwege blijven. Vast staat dat blijkens de onderzoeksresultaten uit hoofde van natuurwetgeving niets aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

## 4.8. Waterparagraaf

### *Inleiding*

Sinds 1 november 2003 is voor bestemmingsplannen de toepassing van de watertoets verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro). De watertoets heeft betrekking op de grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten, zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Het Bro geeft ook expliciet aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het ontwerp rekening is gehouden met de waterhuishouding. Uit deze waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van het waterschap Zuiderzeeland in het planproces en de wijze waarop het wateradvies is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure 'geen waterschapsbelang', de 'korte procedure' en de 'normale procedure'. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het betreffende ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Op basis van de digitale watertoets is gebleken dat in dit geval de normale procedure van toepassing is. Deze is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Dat betekent concreet dat actieve betrokkenheid van het waterschap Zuiderzeeland nodig geacht wordt. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's: Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water.

### *Wet- en regelgeving en beleid*

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleidsaspecten op het gebied van waterbeheer zijn hieronder weergegeven en waar nodig aangevuld met concrete gegevens.

### *Kaderrichtlijn water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding, infiltratie en kwelgebieden). Door inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag, rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling werd noodzakelijk geacht. De adviezen van de commissie staan in het rapport *Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw* (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

### Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden en stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. Deze wet legt de verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en de gemeenten vast. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein. Op grond van onder meer de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend stedelijk afvalwater een formele taak weggelegd voor het beheer van overtollig regenwater.

Voor zover het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het stedelijk afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor de mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente als watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, is aangegeven wat wel en wat niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld op basis van de Waterwet en de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke ambities hierin zijn het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. Het NW geeft maatregelen aan die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Met dit plan voldoet Nederland aan de Europese eisen beschreven in de KRW, de Richtlijn Overstroming risico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS). Het plan geldt formeel als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

### Waterbeheerplan Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterbeheerplan 2016-2021 (WPB3) bevat langetermijndoelen (zichtjaar 2050). Het zijn doelen voor de planperiode (2016-2021) en maatregelen die het waterschap (samen met gebiedspartners) uit gaat voeren. De doelen en maatregelen hebben betrekking op de kerntaken van het waterschap te weten: waterveiligheid, schoon water, voldoende water en het thema *water en ruimte*. Hierbij gaat het om reguliere werkzaamheden, zoals peilbeheer, onderhoud aan dijken en het zuiveren van afvalwater en verder om nieuwe ontwikkelingen.

## A. Thema Veiligheid

Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt evenmin in een beschermingszone van een overige waterkering. Op basis van deze aspecten zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

## B. Thema Voldoende Water

### Wateroverlast (Streefbeeld)

**Streefbeeld:** Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

**Uitgangspunt:** Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het watersysteem dient ook bij extreme neerslag over voldoende bergingscapaciteit te beschikken om het wateraanbod aan te kunnen. Deels zal de neerslag in de bodem infiltreren. Alle oppervlakteverharding is van invloed op de hoeveelheid water die afgevoerd moet worden. De toename van verhard oppervlak door realisatie van ruimtelijke plannen is daarom van bijzondere betekenis. In Parkresidentie Oost betreft het verhard oppervlak met name de wegen, daken, en erfverhardingen, waarvan het hemelwater tot afstroming komt. Gezien de lage woningdichtheid en de bescheiden maatvoering van de wegprofielen is hier sprake van een relatief beperkt percentage verharding. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 72 woningen mogelijk. Doordat deelgebied C (afbeelding 3) op basis van de planregels op twee wijzen kan worden ingericht (naar woningtypologie), kunnen voor berekening van de oppervlakteverharding twee inrichtings-scenario's worden onderscheiden. Onderstaande berekening is gebaseerd op kengetallen voor verharde oppervlakken, gedetailleerd naar: wegen, voetprint van de woningen, terrassen, inritten op privéterrein en overgangsgebieden tussen woonkavel en wegverharding.

| Berekening verhard oppervlak Parkresidentie Dronten   |                 |                 |                 |    |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----|
| Gebruik   | scenario 1      | scenario 2      |                 |    |
|   |                 | 1               | 2a              | 2b |
| a woning  | 130 - 200 = 165 | 130 - 200 = 165 | 100 - 150 = 125 |    |
| b terras/tuin   | 50 + 25 = 75    | 50 + 25 = 75    | 20 + 15 = 35    |    |
| c oprit/erf   | 50              | 50              | 75              |    |
| d semiopenbaar  | 15              | 15              | 5               |    |
| e wegen   | 5.644 : 72 = 78 | 5.644 : 72 = 78 | 5.644 : 72 = 78 |    |
| Totaal/won  | 383             | 383             | 338             |    |
| aantal (max)  | x 72            | x 48            | x 24            |    |
| oppervlakte verhard   | 27.576          | 18.384          | 7.632           |    |
| Verhard oppervlak Scenario 1 = 27.576 m <sup>2</sup> (bij 72 grote woningen)                        |                 |                 |                 |    |
| Verhard oppervlak Scenario 2 = 26.016 m <sup>2</sup> (bij combinatie 48 grote + 24 kleine woningen) |                 |                 |                 |    |
| <i>Toelichting op tabel (in m<sup>2</sup>)</i>  |                 |                 |                 |    |

*Mede door een efficiënte ontsluitingsstructuur kent het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp een minimum aan wegverharding. Zoals blijkt uit kolom 1 levert dit bij elkaar een totaal op van 27.576 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak (scenario 1). Het bestemmingsplan biedt in het westelijke deel mogelijkheden tot het realiseren van 24 woningen met een kleinere voetprint (scenario 2). De consequenties daarvan zijn weergegeven in kolom 2b. Naast deze woningen resteren nog 48 woningen in het overige deel van het plangebied. De daarbij behorende verharde oppervlakte is weergegeven in kolom 2a. Voor het hele plangebied komt de combinatie van scenario 2 op een verhard oppervlak van totaal 26.016 m<sup>2</sup>.*

### Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

De toename van de berekende oppervlakteverharding is in dit geval hoger dan de drempelwaarde voor landelijk gebied (2.500 m<sup>2</sup>) waardoor compensatie noodzakelijk is. De oppervlakte te realiseren waterberging wordt gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap Zuiderzeeland vastgesteld. Vanaf

het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nul-situatie. De compensatieplicht geldt als zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak in het plangebied sinds begin 2013. Bij de hantering van de bergingsnorm (onderdeel van de beleidsregel) gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 4,0% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Met deze beleidsregel streeft het waterschap naar het behoud van de bergingsruimte in het watersysteem. De hoeveelheid extra water die bij piekbelasting aangeboden wordt aan het watersysteem, wordt met behulp van een bergingsnorm berekend. De bergingsnorm, die het waterschap hanteert om afwenteling op het omringende watersysteem te voorkomen bedraagt 4% van de maximale toename in verhard oppervlak. In dit geval is dat 1.103 m<sup>2</sup> (4% van 27.576 m<sup>2</sup>).

Aan de bergingsnorm van 4% kan als volgt worden voldaan:

1. Bij het landschappelijk wonen (woonsfeer C, zie afbeelding 3) infiltreert het dakwater ter plekke in de grond via grindkoffers.
2. De overige woningen wateren af op de zandwinplas. In samenspraak met het waterschap zal in het kader van de vergunningsaanvraag de bergingscapaciteit van de aanwezige zandwinplas definitief bepaald worden. De mogelijkheid tot afwenteling bestaat gedeeltelijk uit het infiltreren in de onderliggende zandlaag, het bergen door de waterstand tijdelijk te verhogen en het vertraagd afvoeren naar de Palingtocht (overstort).

#### Goed functionerend watersysteem (Streefbeeld)

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied wat realisatie van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk maakt. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties. Het streven is gericht op een robuust klimaatbestendig watersysteem met grote peilvakken. Nieuwe ontwikkelingen sluiten daarom aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en de daarbij al gegeven aanwijzingen van het waterschap (watertoets) is anno 2021 het eerste deel van de Parkresidentie volop in ontwikkeling. Dat betekent dat op basis van de huidige afspraken het gebied grotendeels bouwrijp is gemaakt, inclusief een deel van de wegenstructuur. Het maaiveld ter plaatse van de (toekomstige) woningen bevindt zich op een licht variabel niveau tussen NAP -3,5 m en -4,0 m.

### **C. Thema Schoon Water**

#### Goed omgaan met afvalwater (Streefbeeld)

*Streefbeeld:* Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

Overeenkomstig eerder overleg met het waterschap Zuiderzeeland is het plangebied al voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Dat betekent dat het vuilwaterriool (dwa), met tussenkomst van een pomp (aan de Noordwijkselaan, nabij de rotonde), is aangesloten op het gemeentelijke persriool dat het afvalwater afvoert naar de afvalwaterzuivering (AWZI) aan de Installatieweg te Dronten. Het neerslagwater wordt geloosd op open water. De meeste neerslag, voor zover dat niet in de bodem infiltreert, wordt via het hemelwaterriool (hwa) en de in het plangebied aangebrachte drainage, zonder verdere zuiverende voorzieningen, direct geloosd op het oppervlaktewater van de naastgelegen zandwinplas (afkoppeling). Deze plas loost via een overstortleiding, indien nodig, direct op de Palingtocht. Hierdoor

kan zelfs bij extreme weersomstandigheden in het woongebied geen wateroverlast ontstaan. De zandwinplas valt binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Dronten' (D1000) en is als zodanig aanwezig met de bestemming "Water". Daarmee is de waterbergende functie van de plas zowel kwantitatief als juridisch bestendigd. Het is aannemelijk dat de zandwinplas over voldoende bergingscapaciteit beschikt voor compensatie van de toename aan verhard oppervlak ingevolge het voorliggende bestemmingsplan. Met het vastleggen van de ontwikkeling (inclusief de overstort) in een watervergunning zal het waterschap de plas formeel als waterberging aanwijzen.

Bij de inrichting van het watersysteem is het streven tevens gericht geweest op een ecologisch gezond watersysteem, waaronder goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden worden verstaan voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Het oorspronkelijke plan ging al uit van het standstill-beginsel (géén verdere achteruitgang in de chemische en ecologische waterkwaliteit), zeker voor het water van de voormalige zandwinplas. Om die doelstellingen te bereiken is 'schoon houden, scheiden, zuiveren' vanaf het begin als uitgangspunt gehanteerd. In principe kent dit besloten woongebied een extensief gebruik van de wegen door enkel bestemmingsverkeer. Daarbij zijn en worden deze wegen aangelegd met groene bermen (infiltratie) en is het plangebied voorzien van een drainage. Daarom bestond er vanuit het waterschap geen bezwaar om de neerslag zonder lokale zuivering direct op het oppervlaktewater te lozen. Voor zover het hemelwater afkomstig is van daken blijft natuurlijk voorwaarde dat deze geen 'uitlogende stoffen' mogen bevatten. In de keuze van de bouwmaterialen wordt daarmee nadrukkelijk rekening gehouden. De directe afvoer van neerslag richting zandwinplas heeft een (licht) positief effect op de waterkwaliteit. De verbetering is echter niet zodanig dat de plas geschikt is als zwem- of recreatiewater. Het gebied rond de plas is daarom zodanig ingericht dat recreatie op of rond de plas niet wordt gestimuleerd. De randen van de plas zijn gevormd tot ecologische oevers en voorzien van ruigtestroken, een en ander als vergund door het waterschap. Daardoor zijn er plas-dras bermen ontstaan zonder dat daarmee de kans op algengroei is toegenomen. Dit vergroot zowel de lokale beeldkwaliteit als de ecologische kwaliteit van de plas en draagt zo bij aan een natuurvriendelijk woonmilieu.

### **Watertoets**

Het werken aan een toekomstbestendige ruimtelijke inrichting vraagt om een continue inzet van het waterschap, waarbij steeds op strategisch, tactisch en operationeel niveau de verbinding wordt gelegd tussen ruimtelijke initiatieven / plannen en waterbelangen. De inbreng van de waterbelangen vraagt ook om een continue doorontwikkeling, zodat nieuwe thema's, zoals klimaatadaptatie, worden meegenomen in de wateradviezen. De betekenis van water in de ruimtelijke planvorming komt met name tot uitdrukking in de watertoets.

Op 2 november 2020 is de 'digitale watertoets' doorlopen. Daarvan was het resultaat dat de normale procedure moest worden gevolgd. Dat impliceert dat dit bestemmingsplan mogelijk consequenties kan hebben voor de waterhuishouding. Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan aan het waterschap Zuiderzeeland aangeboden in het kader van het formele vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit heeft op 29 juli 2021 geresulteerd in een schriftelijk advies (zie bijlage 5). De aanwijzingen uit de digitale watertoets en het wateradvies zijn, voor zover van toepassing op het plangebied van Parkresidentie Oost, overgenomen en verwerkt in deze waterparagraaf.



#### 4.9. Cultuurhistorie, Landschap en Archeologie

De ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied betreft woningbouw op een eerder als zodanig aangewezen locatie. De groene kaders langs het gebied geven het terrein een introvert karakter dat versterkt wordt door de combinatie met de functie golfsport en de gebiedseigen landschappelijke kwaliteiten. Van 'invloed op het omringende landschap' is daarom in casu geen sprake. Wat cultuurhistorie betreft, moet in de relatief jonge gemeente Dronten altijd onderscheid worden gemaakt in de perioden vóór en ná de inpoldering. Hoewel de ontwikkeling na de ingebruikname van Oostelijk Flevoland zeker interessante cultuurhistorische elementen bevat, is daarvan in dit geval voor zover bekend geen sprake.

In algemene zin herbergt de bodem van Dronten waardevol erfgoed, van vóór de inpoldering. Op verschillende plaatsen zijn in de bodem wrakstukken van vliegtuigen uit de Tweede Wereldoorlog gevonden en restanten van schepen die op de vroegere Zuiderzee hebben gevaren. Binnen het plangebied is daarvan geen sprake. Er zijn in de gemeente echter ook nederzettingen van prehistorische gemeenschappen bekend, waarvan de archeologische sporen van de neolithische Swifterbantcultuur (circa 5200 - 3800 v. Chr.) ten noordwesten van Swifterbant de meest bekende en waardevolle zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom altijd rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen.

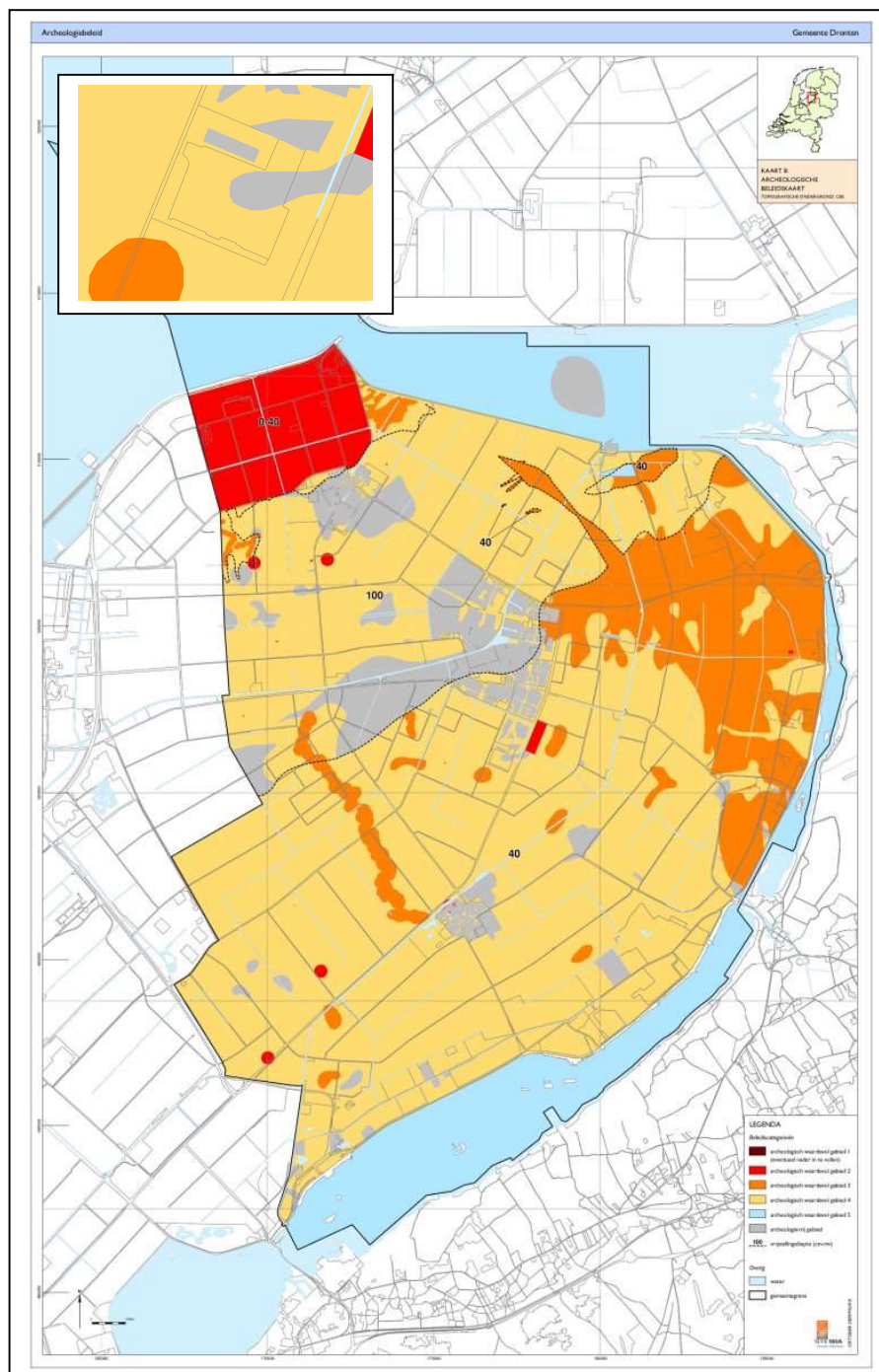
De gemeente Dronten beschikt over een archeologische beleidskaart (zie afbeelding 6) die samen met de 'voorbeeld planregels' voor bestemmingsplannen deel uitmaakt van het beleid.

Uitgangspunt is behoud in de bodem. Daarbij geldt dat alleen de belangrijke archeologische waarden bescherming dienen te krijgen, zonder andere ruimtelijke belangen uit het oog te verliezen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied 4". Dat betekent dat voor dit gebied een gematigde archeologische verwachting bestaat en daarom een vrijstelling geldt van onderzoek voor grondroerende activiteiten tot een maximale omvang van 1,7 ha.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Park Residentie Dronten (2006) is overigens veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische betekenis van het gebied te achterhalen. Op basis van de Archeologische Monumenten-kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) had de nooit eerder onderzochte locatie toen een lage archeologische verwachting.

Uit een voorverkenning (d.d. 6 december 2004) blijkt dat er in het plangebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen die duiden op aanwezigheid van (pre)historische menselijke activiteiten. Toch werd alsnog geconstateerd dat de planlocatie een hoge archeologische verwachtingswaarde verdient vanwege de topografische ligging bij een dekzandopduiking (ten noordoosten van het plangebied), de aanwezigheid van een archeologisch monument ten noorden van de planlocatie en het (gedeeltelijk) nog intacte bodemprofiel. Vondsten nabij het bedoelde monument verwijzen naar bewoningssporen uit het laat-neolithicum (ca. 2850 - 2200 v. Chr. Veluwe Klokbeercultuur). Doordat de onderzoekslocatie vanaf de late prehistorie tot halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw vrijwel voortdurend onder water heeft gestaan is de archeologische betekenis voor deze periode beperkt tot datgene wat de drukke scheepvaart hier heeft achtergelaten.

De slotconclusie van het vooronderzoek heeft in 2005 alsnog geleid tot een inventariserend veldonderzoek d.m.v. aanvullende boringen (IVO-2). Met dit (boor)onderzoek is aangetoond dat de top van het pleistocene dekzand over de gehele locatie door erosie is verdwenen. Het zeven van de monsters leverde eveneens het beeld op dat er zich op dit terrein geen archeologische waarden bevinden.



**Afbeelding 6 Archeologische beleidskaart Dronten (met inzet)**

Daarmee is aangetoond dat het terrein op het gebied van archeologie geen belemmeringen kent voor bebouwing. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-)historische bewoningsactiviteiten dan geldt alsnog de wettelijke meldingsplicht bij het bevoegd gezag (i.c. de provincie Flevoland).

### Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Het voorbehoud, dat geldt voor een deel van het plangebied, van de 'gematigde archeologische verwachting' op grond van de gemeentelijke beleidskaart, wordt vertaald in een dubbelbestemming ter bescherming van het bodemarchief.

#### 4.10. Verkeer en Parkeren

##### Ontsluiting

De Parkresidentie wordt gezamenlijk met de aangrenzende Golfresidentie centraal ontsloten op de Ansjovisweg en van daaruit via het externe wegenstelsel. Binnen het plangebied worden de woonstraten integraal met de stedenbouwkundige en landschappelijke gebiedsinrichting vormgegeven. In het plangebied van Dronten - Parkresidentie Oost liggen alleen wegen met tweerichtingsverkeer en aan twee zijden een bermstrook. De overigens groene bermen worden plaatselijk semi-verhard uitgevoerd om daarmee het groene karakter van het gebied te benadrukken.

##### Parkeren

Vanwege de wijziging van de Woningwet (2014) respectievelijk het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (2018) dient bij nieuwe bestemmingsplannen de parkeerverplichting in de plannen te worden geregeld. Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro biedt de mogelijkheid om een planregel op te nemen die ertoe leidt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor het bouwen) moet worden getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen. Een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan garandeert voor iedere willekeurige situatie voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Dronten heeft daarin voorzien met de Nota Parkeernormen Dronten 2016 (d.d. 29 september 2016 / rapportnummer: 5491-R-E). Als norm voor het parkeren geldt in dit geval dat bij elke woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Algemeen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woonkavel.

##### Conclusie

Binnen de stedenbouwkundige opzet van de planherziening kan ruimschoots worden voldaan aan de eisen ten aanzien van parkeren voor zowel bewoners als bezoekers. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats middels spreiding van parkeerplaatsen in de wegbermen en langsparkeren op de bredere wegen.

#### 4.11. Ruimtelijke Inpassing

De bebouwing van het plangebied is reeds voorzien in het bestemmingsplan Park Residentie Dronten dat begin januari 2006 werd vastgesteld. In 2012 is de locatie in de 'Structuurvisie Dronten 2030' dan ook opgenomen met de aanduiding 'woningbouw stap 1 - vastgelegde locatie'. Het herstel na de economische crisis heeft aangetoond dat ten aanzien van het exclusieve woonsegment het nodige is veranderd. Met dit nieuwe ontwerp wordt zo realistisch mogelijk tegemoet gekomen aan die verandering met behoud van de oorspronkelijke uitgangspunten. Positieve ontwikkelingen in de afgelopen periode zijn dat de centrumfunctie van Dronten sinds 2012 versterkt is door de verbeterde bereikbaarheid dankzij de Hanzelijn en de provinciale weg N307. Ook is de economische positie verbeterd mede door deelname in het samenwerkingsverband Regio Zwolle.

#### 4.12. M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat vastgesteld dient te worden of realiseren van de beoogde woningen in het plangebied belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., maar die beneden de drempelwaarden van onderdeel D valt, moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Dat geldt dus ook voor dit initiatief. Voor deze activiteiten dient een vormvrije

m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling.

Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' uit Onderdeel D. De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken:

In de gewenste situatie worden maximaal 72 vrijstaande woningen gerealiseerd in een parkachtige omgeving.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Dronten. De locatie maakt deel uit van een voormalige vuilstortlocatie. Op het aangrenzende deel van deze locatie is in een eerder stadium een golfbaan aangelegd. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

Conclusie

In deze onderbouwing zijn de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis is de conclusie dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor voorliggende ontwikkeling is het daarom niet noodzakelijk om een milieueffectrapportage op te stellen en een formele m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze conclusie is bekrachtigd met een collegebesluit (zie bijlage 6).

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is een planologische verantwoording gegeven hoe essentiële factoren in het plan zijn beoordeeld. Hieruit is gebleken dat er geen doorslaggevende belemmeringen zijn die de uitvoering van het plan in de weg staan. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Uitgangspunt voor de regels is de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 2 van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is bepaald dat de planwetgever – veelal de gemeenteraad – bestemmingsplannen moet vormgeven en inrichten overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen ('SVBP 2012'). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de (digitale) verbeelding van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is dat niet, ondanks dat juist de toelichting de bedoelingen van de planwetgever beoogt weer te geven. De SVBP heeft daarom geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan.

### 5.2. Juridische systematiek

Evenals het voorgaande plan is het bestemmingsplan Dronten - Parkresidentie Oost (D1005) een 'globaal eindplan'. Dit betekent dat het plan primair bedoeld is als de grondslag voor de ontwikkeling van het plangebied. Karakteristiek is een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. De regels geven de kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. Ze zijn geënt op het nieuwe stedenbouwkundig planontwerp en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten. De belangrijkste daarvan zijn de regels die tot de uiteindelijk gewenste verdichting bijdragen. Kenmerkend voor een globaal eindplan is dat de regels een hoge mate van flexibiliteit kennen. Zo geeft het plan ruimte aan fysieke aanpassingen indien die - na verloop van tijd - wenselijk zijn. De beoogde ruimtelijke kwaliteit is verwoord en verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan Dronten Parkresidentie Oost, dat als separate bijlage bij de regels is opgenomen.

Anders dan binnen de reguliere uitbreidingslocaties gaat het in dit geval om een ontwikkeling waarvan de uiteindelijke looptijd moeilijk voorspelbaar is, maar een langere periode gaat beslaan. Met het voorgaande bestemmingsplan (2006) is inmiddels duidelijk gebleken dat de woningmarkt ten gevolge van onvoorziene omstandigheden plotseling kan veranderen. Dit plan komt daarom met een zekere mate van flexibiliteit tegemoet aan de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden binnen vaste richtlijnen.

### 5.3. Toelichting op de regels

#### Indeling

De bestemmingsregels zijn ingedeeld naar de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen of definities (artikel 1). Deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels. Artikel 2 is vervolgens een bepaling over de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 bevat in alfabetische volgorde de bestemmingen. De artikelen hebben een min of meer vaste opbouw. Kernpunten van de bestemmingsregels zijn regels voor het bouwen en regels voor het gebruik. Deze bevatten naast begrenzingen van de mogelijkheden ook een aantal flexibiliteitsbepalingen.
- Hoofdstuk 3 bevat de regels die van algemeen belang zijn voor een juiste uitvoering van het plan.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en de slotregel (titel).

### Verbeelding

Op de verbeelding (lees: plankaart) zijn overeenkomstig de in de SVBP 2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden en extra aanduidingen weergegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding is feitelijk een visualisering van de regels.

## 5.4. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft een verklarende omschrijving van de in het plan gebruikte begrippen. Door deze omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen juridisch begrensd en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan sterk vergroot. Via de definitie van het begrip ruimtelijke kwaliteit (1.40) is het Beeldkwaliteitsplan Dronten - Parkresidentie Oost gekoppeld met de planregels.

### Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden toegepast.

## 5.5. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Woongebied

De naam woongebied en de wijze waarop dit in de verbeelding is aangegeven maakt duidelijk dat in dit geval nog niet vooraf in detail is bepaald waar de woningen en de wegen precies komen. Het gaat om een nog in te richten ontwikkelingsplan. In de bestemmingsomschrijving is daarom aangegeven welke functies en/of voorzieningen noodzakelijk zijn om het woongebied nader te kunnen inrichten. Naast de woningen betreft dat de verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en eventuele waterlopen en waterpartijen en mogelijke andere bouwwerken dan gebouwen, zoals kunstwerken en/of kunstobjecten.

De karakteristieke uitgangspunten en doelstellingen van het plan komen met name tot uitdrukking in de bouw- en gebruiksregels. Bepaald is dat in het gebied ten hoogste 72 vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden en dat de bouwpercelen niet kleiner mogen zijn dan 600 m<sup>2</sup>. Deze cijfers resulteren in combinatie met de totale oppervlakte in een relatief zeer lage woningdichtheid van ca 18 woningen per ha, wat past bij het beoogde exclusieve karakter van dit woongebied. De ontsluitingsstructuur is voor een belangrijk deel bepalend voor de uiteindelijke gebiedsindeling. Het plan staat het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen toe op een wijze die zich verdraagt met de woonbestemming. Daarnaast bieden enkele flexibiliteitsbepalingen in het plan mogelijkheden om - onder voorwaarden - op specifieke locaties enigszins af te wijken van de regels als daaraan behoefte blijkt te bestaan.

#### **Onder "Aan-huis-verbonden beroepen" wordt verstaan**

1. het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee vergelijkbaar te stellen gebied;
2. de beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied.

Onder de onder 1 genoemde beroepen, vallen de beroepen in de (zakelijke) dienstverlening (zoals de vrije beroepen: notaris, advocaat, architect), alsmede de beroepen die daarmee vergelijkbaar zijn (accountant, assurantie/verzekerings-bemiddeling, advies- en ontwerp bureaus).

Bij de onder 2 genoemde beroepen moet gedacht worden aan een individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, etc.

#### Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

Het betreft hier een zogenoemde dubbelbestemming welke voortkomt uit het gemeentelijke archeologiebeleid. Dronten wil, naast verplichte bescherming van het bodemarchief, de archeologische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied inzetten ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving. Het plangebied valt grotendeels binnen de categorie “archeologisch waardevol gebied 4”. Dat betekent dat, hoewel bij de eerdere veldonderzoeken geen archeologische waarden zijn aangetroffen die duiden op aanwezigheid van (pre)historische menselijke activiteiten, desondanks een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Omdat realisatie van een woongebied per definitie gepaard gaat met graven, dient het bestemmingsplan bescherming te bieden voor het geval er toch sprake kan zijn van bedreiging van het bodemarchief. Deze bescherming strekt zich over een groot deel van het plangebied en ook daarbuiten uit. Daarom wordt gebruik gemaakt van een dubbelbestemming die toegevoegde betekenis heeft voor de mede aan die gronden toegekende bestemming.

### **5.6. Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Teneinde eenheid te brengen in de regels van een bestemmingsplan zonder de autonome bevoegdheid van de planwetgever/gemeenteraad aan te tasten zijn een aantal algemene regels wettelijk voorgeschreven. Ze zijn verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en dienen letterlijk te worden opgenomen in elk bestemmingsplan.

#### Artikel 6 Anti-dubbelregel

In dit artikel (in gevolge artikel 3.2.4 Bro) is een regel opgenomen die moet voorkomen dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onderscheid wordt gemaakt in het gebruik van open gronden en dat van bouwwerken. Aangegeven is welk gebruik als ‘in strijd met de bestemming’, wordt aangemerkt. Hiermee wordt voorkomen dat hinder ontstaat voor de omgeving. In juridische zin betekent dit dat rechtszekerheid wordt geboden aan eigenaren en/of gebruikers van gronden en gebouwen dat gehandeld wordt naar de bedoelingen van de gegeven bestemmingen.

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Net als flexibiliteitsregels die direct gekoppeld zijn aan een bestemming heeft een bestemmingsplan soms in concrete gevallen enige ruimte nodig om van de strikte regels te kunnen afwijken. Dat terughoudendheid bij het toepassen van deze regels wenselijk is blijkt uit de binding van de afwijking aan een omgevingsvergunning, zodat altijd een (juridische) beoordeling aan het besluit ten grondslag ligt.

#### Artikel 9 Overige regels

Zoals in paragraaf 4.3 al beschreven is door wijziging van de Woningwet in 2018 voor gemeenten de plicht ontstaan om de parkeereis te regelen via het bestemmingsplan. Hieraan is invulling gegeven door in artikel 9 te eisen dat te allen tijde in afdoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig de normering van de gemeentelijke parkeernota.

### **5.7. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken als ook met betrekking tot het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. Het gaat om zaken die feitelijk in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt maar voor die tijd legaal waren.

Om te voorkomen dat eigenaren hierdoor gedupeerd worden mogen op basis van het overgangsrecht reeds vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, danwel bestaand gebruik worden voortgezet. Het overgangsrecht is voorzien van bepaalde voorwaarden. Deze regel geeft een belangrijk stuk rechtszekerheid aan eigenaren en gebruikers doordat een nieuw bestemmingsplan niet zonder meer bestaande rechten kan ontnemen. Om zeker te stellen dat hierbij de nodige zorgvuldigheid betracht wordt is de tekst voorgeschreven.

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam of titel dit plan kan worden aangehaald.



## 6. UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bestaat de plicht om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. In dat verband worden met name onderscheiden de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in afdeling 6.4 bepalingen omtrent een verplichte grondexploitatie voor ruimtelijke plannen. De gemeenteraad kan echter op basis van artikel 6.12 Wro bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In de plaats daarvan is het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (art. 6.2.3 t/m 6.2.6). Dit gebeurt in de vorm van een anterieure overeenkomst die vrijwillig wordt gesloten tussen de gemeente en particuliere initiatiefnemer(s).

In dit geval is de initiatiefnemer zowel eigenaar van de betreffende gronden als de ontwikkelaar van het plan. Alle daartoe strekkende investeringen en kosten behoren derhalve volledig tot het ondernemersrisico. De kosten die de gemeente Dronten voor dit plan maakt welke niet vallen onder te ontvangen leges zullen worden gedekt middels de anterieure overeenkomst. Dit is ook van belang in verband met eventuele planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De belanghebbenden die menen nadeel te ondervinden van een herziening van het bestemmingsplan kunnen bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen tot tegemoetkoming in de vermeende schade. De genoemde anterieure overeenkomst is voor de gemeente één van de manieren om kosten, zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van de Bro op de initiatiefnemer(s) te verhalen. De financiële dekking is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd.

#### Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 lid 1) bepaalt dat de gemeente in het kader van de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan overleg pleegt met alle betrokken overheden en andere instanties. Dit noemen we formeel het 'vooroverleg' waarbij in ieder geval de provincie en het waterschap in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van het ruimtelijk plan en een reactie te geven op de inhoud. Deze worden in een 'nota van inspraak en overleg' opgenomen en van commentaar voorzien. Inspraak en vooroverleg kunnen aanleiding vormen om het bestemmingsplan aan te passen. Anderzijds biedt dit de mogelijkheid om nadere uitleg te geven op punten in het plan die kennelijk om verduidelijking vragen. Daarvan wordt melding gedaan in de Nota van inspraak en overleg. Het aldus aangepaste plan volgt daarna de wettelijke vaststellingsprocedure. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan nog 6 weken ter inzage gelegd om belanghebbenden gelegenheid te bieden eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

#### Inspraak

De gemeente Dronten kent een gemeentelijke inspraakverordening (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR4025/1>) waarin is geregeld hoe op ruimtelijke plannen inspraak verleend wordt.

In aanvulling op deze inspraakverordening heeft de initiatiefnemer in dit geval al gedurende de planontwikkeling direct betrokkenen als ook geïnteresseerden geïnformeerd omtrent het vernieuwde plan door middel van onder andere: planpresentatie, nieuwsbrief, brochures en websites. In de loop van 2020 is op locatie in De Vier Seizoenen meerdere keren een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de vereniging van eigenaren, bewoners en kopers uitgebreid kennis hebben kunnen nemen van de beoogde plannen.

#### Conclusie

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 heeft het bestemmingsplan met een groter plangebied onder de titel Parkresidentie Dronten (D1005) ter inzage gelegen. Met dit plan is ook het vooroverleg gevoerd.

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft in het kader van het formele vooroverleg als enige partij gereageerd op het voorontwerp door het uitbrengen van een wateradvies. Deze reactie is verwerkt in de toelichting. De brief met het wateradvies is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

De in het kader van de inspraak geboden mogelijkheden hebben geen reacties opgeleverd. Tot slot is het plangebied verkleind en zijn nog enkele onderschikte tekstuele ambtelijke aanpassingen verwerkt. De reactienota is opgenomen in bijlage 7.

De tervisielegging van het ontwerp heeft evenmin tot zienswijzen geleid. Wel heeft het waterschap een positief advies uitgebracht en een verzoek ingediend tot het ambtelijk doorvoeren van enkele tekstuele wijzigingen. Deze wijzigingen zijn aangebracht in paragraaf 4.8 onderdeel B en C.

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bestemmingsplan Dronten - Parkresidentie Oost uitvoerbaar kan worden geacht.

**BIJLAGEN**

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Parkresidentie Dronten - projectnummer 203384 - d.d. 22 juni 2020
- Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna Parkresidentie Dronten d.d. 8 februari 2021
- Bijlage 3 Voortoets Natura 2000-gebieden Parkresidentie Dronten - projectnummer 506-2001 - d.d. 3 augustus 2020 met 4 bijlagen:
1. brief Herberekening Parkresidentie Dronten d.d. 14 december 2020
  2. Aeriusberekening Situatie 1 d.d. 14 december 2020
  3. Aeriusberekening Situatie 2 d.d. 14 december 2020
  4. Aeriusberekening Situatie 3 d.d. 14 december 2020
- Bijlage 4 Watertoets Waterschap Zuiderzeeland (dossiercode 20201102-37-24664) d.d. 2 november 2020
- Bijlage 5 Wateradvies Waterschap Zuiderzeeland d.d. 29 juli 2021
- Bijlage 6 Collegebesluit MER-beoordeling
- Bijlage 7 Geanonimiseerde reactienota BP Dronten – Parkresidentie