

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
FUNCTIEWIJZIGING COLOMBINEHUIS
BIDDINGHUIZEN**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
FUNCTIEWIJZIGING COLOMBINEHUIS
BIDDINGHUIZEN**

CODE 149969.01 / 28-10-2014

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	5
2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	11
4. 1. Wegverkeerslawaaï	11
4. 2. Milieuzonering	11
4. 3. Bodem	12
4. 4. Water	12
4. 5. Externe veiligheid	13
4. 6. Luchtkwaliteit	14
4. 7. Ecologie	14
4. 8. Cultuurhistorie	15
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	16
4. 10. Vormvrije mer-beoordeling	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	17
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	19
<u>Bijlage 1</u>	Onderzoek effecten op de EHS
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In de randmeerzone van de gemeente Dronten is aan de Spijkweg 38 te Biddinghuizen het voormalige Colombinehuis gelegen. Dit was een vakantieverblijf voor gezinnen met kinderen met een ziekte of een beperking. Helaas is het Colombinehuis onlangs failliet gegaan, waardoor ook de activiteiten op het perceel zijn gestopt. Om deze reden is zo snel mogelijk een herontwikkeling gewenst. De initiatiefnemers willen het Colombinehuis herontwikkelen tot een woon-zorglocatie. In samenhang met deze ontwikkeling willen de initiatiefnemers het naastgelegen perceel Spijkweg 36/36A, dat momenteel in gebruik is als locatie voor Staatsbosbeheer, herontwikkelen voor verblijfsrecreatie met mogelijkheden voor zorg met dagbesteding. De omliggende bospercelen moeten ten behoeve van deze activiteiten gebruikt kunnen worden. Het voorgestelde gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voor de gehele ontwikkeling is een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding. (Bestemmingsplan *Biddinghuizen - Spijkweg 36-38 (8066)*). Dit bestemmingsplan heeft voor overleg en inspraak als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De resultaten uit deze procedure zijn in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Bing Maps)

Het is de wens om het nieuwe gebruik van het Colombinehuis rond de jaarwisseling te starten. Omdat het bestemmingsplan dan nog niet in werking is getreden, wil de aanvrager hierop vooruitlopen. De gemeente Dronten wil hieraan medewerking verlenen. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet

in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het project heeft betrekking op het perceel Spijkweg 38 te Biddinghuizen. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Randmeerzone Dronten (8060)* dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 5' met mogelijkheden voor recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Het gebruik van de bebouwing voor een zorginstelling met zorgwoningen is niet toegestaan.

Zoals genoemd bereid de gemeente Dronten momenteel een nieuw bestemmingsplan voor (onder andere) het projectgebied voor. Hierin krijgt het perceel Spijkweg 38 een juridisch-planologische regeling die is afgestemd op de beoogde zorginstelling met zorgwoningen. De nieuwe functie wordt dus ook nog in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Spijkweg (N306) ten zuidoosten van Biddinghuizen, in de randmeerzone van de gemeente Dronten. De randmeerzone kenmerkt zich door de vele toeristisch-recreatieve voorzieningen die daar voorkomen. Het attractiepark Walibi World en het evenemententerrein (waar onder andere het Lowlands-festival wordt georganiseerd) zijn hierbij bekende voorbeelden. Deze voorzieningen zijn gelegen ten oosten en zuiden van het projectgebied. De noord- en de westzijde van het projectgebied bestaat uit bos, dat ook mede wordt gebruikt voor recreatie en educatie. Het projectgebied is te beschouwen als een soort overgangsbied tussen het attractiepark en het evenemententerrein en het bos.

De Spijkweg is een provinciale weg (met een maximumsnelheid van 80 km/uur) en vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor de voorzieningen in de randmeerzone. Langs deze weg is aan de zijde van het projectgebied ook een vrijliggend fietspad aanwezig. Via de Spijkweg zijn de nabijgelegen plaatsen Elburg, Harderwijk en Biddinghuizen snel te bereiken.

Een luchtfoto van en een vogelvluchtperspectief op het projectgebied en de directe omgeving zijn weergegeven in de figuren 2 en 3.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied en directe omgeving (bron: Bing maps)



Figuur 3. Vogelvluchtperspectief projectgebied en directe omgeving

De bebouwing bij het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 bestaat uit een hoofdgebouw (het moederhuis) met daarnaast en daarachter acht (geschaalde) recreatiewoningen. Helemaal achterop het perceel is een schuur aanwezig. De bebouwing is voltrokken uit 1 bouwlaag met kap, waarbij het moederhuis een forsere omvang heeft die 2 etages mogelijk maakt. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een parkeerterrein. Dit is door een forse groenpartij vanaf de Spijkweg aan het zicht onttrokken. Tussen het parkeerterrein en het moederhuis is een schutting met opgaande beplanting aanwezig, dit is nog niet te zien in figuur 3. Ook aan de overige randen is het perceel door groenpartijen aan het zicht onttrokken.

Naast het projectgebied ligt een locatie van Staatsbosbeheer. Beide percelen zijn vanaf de Spijkweg bereikbaar door middel van een gezamenlijke op- en afrit. Ten westen van het projectgebied is een dierenweide aanwezig. Op de dierenweide staan enkele losstaande bomen, van bos kan hier niet worden gesproken. Aan de achterzijde van de dierenweide en aan de achterzijde van de Staatsbosbeheerlocatie is het bos via een pad te bereiken. Het bos wordt in de huidige situatie gebruikt voor dagrecreatieve en educatieve doeleinden en tot voor kort ook voor activiteiten vanuit het Colombinehuis.

2. 2. Voorgenomen initiatief

Dit project heeft uitsluitend betrekking op het mogelijk maken van het gebruik van het Colombinehuis ten behoeve van een zorginstelling met zorgwonen. Het is de bedoeling dat mensen met een zorgbehoefte hier kunnen wonen en gebruik kunnen maken van dagverpleging/dagbesteding (zorg). Het is niet de bedoeling dat de gebouwen gebruikt worden voor reguliere vormen van wonen, dus voor niet-zorgbehoevenden. In eerste instantie wordt alleen de functie van de bestaande gebouwen gewijzigd. In de toekomst bestaat de mogelijkheid de nog resterende te bouwen bungalows te kunnen gebruiken voor zorgwonen. Dit wordt nu niet mogelijk gemaakt, maar wel in het nieuwe bestemmingsplan.

2. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid

Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie zijn de percelen landschappelijk ingepast zoals in de vorige paragraaf is omschreven. De beoogde functiewijziging brengt hier geen veranderingen in aan.

Verkeer en parkeren

Het projectgebied is veilig te bereiken via de bestaande ontsluiting op de Spijkweg. Het vrijliggende fietspad waarborgt ook de veiligheid voor langzaam verkeer. Op de percelen is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor parkeren. Hier kan gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeergelegenheid bij het voormalige Colombinehuis (met 24 parkeerplaatsen).

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. Alhoewel het project de functiewijziging van de bestaande gebouwen tot doel heeft, zijn de nieuwe zorgwoningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen, onder andere voor wonen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

In de gemeente Dronten is het in het buitengebied gebruikelijk dat mogelijkheden worden geboden voor zorgwoningen. De bestemmingsplannen voor het buitengebied en de Randmeerzone voorzien onder andere in deze mogelijkheid bij vrijkomende agrarische bedrijven. De nieuwe zorginstelling is vergelijkbaar met een zorgboerderij. De functieverandering komt in dit geval alleen niet voort uit een vrijkomend agrarisch bedrijf, maar uit een vrijkomend recreatiebedrijf. Alhoewel er geen specifiek beleid is voor vrijkomende recreatiebedrijven als de onderhavige, kan hiermee een parallel worden getrokken. In dat opzicht is een zorginstelling in het projectgebied geen unieke functie, maar een functie die gebruikelijk is in het buitengebied. In recente onderzoeken is ook aangetoond dat er veel behoefte is naar zorgboerderijen/zorginstellingen in het buitengebied, zoals ook blijkt uit publicaties van het Kenniscentrum Wonen-Zorg (dit Kenniscentrum is onderdeel van Aedes, vereniging van woningcorporaties en ActiZ, organisatie van zorgondernemers). Er is een groeiende vraag naar zorgwoningen in een beschutte, veilige omgeving.

Momenteel is het Colombinehuis niet in gebruik. Indien het perceel niet opnieuw in gebruik wordt genomen, leidt dit op termijn tot ongewenste verpaupering. Voor de locatie van het voormalige Colombinehuis is een concrete gegadigde die het perceel wil gebruiken voor zorg(wonen). Hier zijn al contracten mee afgesloten. De doelgroep van de zorginstelling heeft een woonomgeving nodig die veiligheid biedt en waar begeleiding beschikbaar is. Hiermee is de regionale behoefte aangetoond.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Het beleid is weliswaar gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het zoveel mogelijk concentreren van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, maar dat geldt niet voor alle functies. In dit geval gaat het om een bestaand cluster, dat een nieuwe functie krijgt die past in het buitengebied. Er is dus geen sprake van een concrete fysieke toevoeging van nieuwe (stedelijke) functies. Ook is de Randmeerzone een gebied waar van oudsher een diversiteit aan functies aanwezig is en wenselijk wordt geacht, en waar dus een zorginstelling als de beoogde ook goed tussen past.

Deze zorgvoorziening kan niet goed functioneren in het stedelijk gebied, gelet op de behoeften van de doelgroep. De doelgroep van de zorginstelling in het projectgebied zijn mensen die door een verstandelijke beperking in combinatie met een verslaving of een andere psychiatrische stoornis aan de marge van de samenleving terecht zijn gekomen. Zonder goede begeleiding kunnen deze mensen niet voldoen aan de eisen die de maatschappij aan ze stelt. Bij de cliënten van de zorginstelling is vaak sprake van combinatie van problemen, zoals een verstandelijke beperking, psychiatrische problemen en/of een verslavingsverleden. Dergelijke zorgbehoevenden hebben behoefte aan een beschutte, veilige omgeving. De zorgbehoevenden zijn namelijk erg gevoelig voor prikkels van buitenaf, wat in een stedelijke woonomgeving het geval is.

De locatie is bij uitstek geschikt voor de beoogde functie en er zijn in de regio geen andere locaties beschikbaar. In het projectgebied is sprake van een omgeving waar de zorgbehoevenden niet worden blootgesteld aan externe stedelijke prikkels en ze activiteiten kunnen ontplooiën die passen bij de zorg die ze nodig hebben. Deze activiteiten bestaan onder andere uit natuurbeherende en agrarische activiteiten, vergelijkbaar met een zorgboerderij. In de bosrijke omgeving van het project bestaan mogelijkheden voor deze activiteiten, in een stedelijke omgeving bestaan deze mogelijkheden niet. De opzet van de gebouwen in het projectgebied (een 'moedergebouw' met direct daaromheen losse bungalows) sluit goed aan bij de wensen van de zorgaanbieder en de behoeften van de zorgbehoevenden: beschut wonen. Een dergelijke opzet is schaars, en in de regio niet beschikbaar. Dit maakt het voormalige Colombinehuis bij uitstek geschikt voor vestiging

van een zorginstelling. Het perceel is uniek en ook niet te vergelijken met andere vrijkomende recreatiebedrijven of agrarische bedrijven.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden.

Met de ligging aan de provinciale weg de 'Spijkweg' (N306) is het projectgebied goed ontsloten. Het projectgebied heeft in de huidige situatie een goede aansluiting op deze weg met een eigen inrit. De toekomstige situatie brengt hier geen veranderingen in teweeg. Het projectgebied is goed bereikbaar voor meerdere vervoerswijzen, zoals de auto en de fiets. Voor openbaar vervoer kan gebruik worden gemaakt van de faciliteiten die Walibi World biedt. Overige vervoerswijzen, zoals vrachtverkeer, zijn gelet op de voorgenomen functie niet relevant. De ontsluiting van het projectgebied zal geen problemen opleveren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen.



Figuur 4. Ligging ecologische hoofdstructuur

Het projectgebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals in het vorige figuur is te zien.

Conclusie rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen uit het SVIR of het Barro in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

Het beleidskader van de provincie Flevoland voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het *Omgevingsplan Flevoland 2006*. In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid voor de periode 2006-2015 neergelegd met een doorkijk naar 2030. Het beleid is gebaseerd op een visie voor de periode tot 2030, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste verdere ontwikkeling worden geschetst.

De provincie wil de vitaliteit van het landelijk gebied vergroten en de gebruiksmogelijkheden ervan meer afstemmen op de maatschappelijke behoeften. Er zijn groeiende kansen voor combinaties en uitruil van functies. Aan de oostzijde van Flevoland liggen de randmeren en vele hectares bos en natuurgebied. Dit gebied heeft unieke potenties voor toerisme en recreatie. De provincie ziet in de oostrand goede mogelijkheden voor een verweving van natuur, recreatie en landelijk wonen.

In het omgevingsplan is aangegeven dat er een tekort is aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Het aantal inwoners van de provincie is de afgelopen jaren veel sneller gestegen dan het voorzieningenniveau. Er is behoefte aan geschikte woningen. Mensen met beperkingen zijn voor deelname aan de maatschappij veelal afhankelijk van begeleiding, ondersteuning en/of zorg.

Verordening voor de fysieke leefomgeving

De EHS is door de provincie vastgelegd in de *Verordening voor de fysieke leefomgeving 2012*. Hierin is geregeld dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen of nabij de EHS de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden geregeld. Een bestemmingsplan mag geen activiteiten mogelijk maken die per saldo kunnen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Om de effecten van dit project op de EHS inzichtelijk te maken, is door Landschapsbeheer Flevoland een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Gezien de ligging van het projectgebied en het beoogde hergebruik van het voormalige Colombinehuis is het niet aannemelijk dat er per saldo een verslechtering optreedt voor de EHS.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie stelt aan het toestaan van nieuwe functies in de randmeerzone. De EHS vormt hiervoor geen belemmering. Het voorgenomen project is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

In verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Dronten zijn mogelijkheden opgenomen voor zorgwonen. Zo zijn in de bestemmingsplannen *Randmeerzone* en het (nieuwe) bestemmingsplan *Buitengebied* mogelijkheden opgenomen voor woonzorgboerderijen. Het is in de gemeente gebruikelijk dat woonzorgvormen plaatsvinden in het landelijk gebied. De mogelijkheden voor zorgwonen in het projectgebied zijn hiermee vergelijkbaar.

Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 is de *Structuurvisie Dronten 2030* vastgesteld. Deze vervangt de *Structuurvisie Dronten 2020*. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie, waarin de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten worden beschreven. De visie heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

Onder andere door wettelijke veranderingen krijgt de gemeente de komende jaren meer zorgtaken. Nieuwe combinaties van zorg/opvang op lokaal niveau geven kansen waardoor wellicht bestaande accommodaties kunnen worden ingezet. Ook de toenemende vergrijzing vraagt om andere dan wel aangepaste voorzieningen voor bewoners. Hier zal aandacht aan gegeven dienen te worden in zowel de voorzieningen- als de woonsfeer. Uitgangspunt is en blijft dat passende zorg ook in de toekomst voor iedereen - jong en oud - bereikbaar is. De herontwikkeling van het Colombinehuis speelt hierop in. De gemeente zet dan ook in op de realisatie van zorgwoningen. Het vervoer van zorgwoningen naar zorgvoorzieningen is hierbij van belang.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De zorgwoningen en die met dit project mogelijk worden gemaakt, zijn geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. Deze geluidsgevoelige functies zijn gelegen binnen de geluidszone van de Spijkweg ¹⁾. Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het perceel van het voormalige Colombinehuis aan de Spijkweg 38 zonder het treffen van maatregelen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen, dienen maatregelen genomen te worden zoals de realisatie van schermen en op delen het uitsluiten van geluidsgevoelige functies in de 3^e bouwlaag van het hoofdgebouw.

Voor dit project wordt gekozen voor de aanleg van een geluidsscherm (achter de bestaande bomenrij). Op de 3^e bouwlaag van het hoofdgebouw zijn geen geluidsgevoelige functies voorzien. Het vaststellen van een hogere waarde is hiermee niet nodig, omdat op deze wijze wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor dit project.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de omgeving van het projectgebied zijn een attractiepark en een evenemententerrein aanwezig. Deze functies zijn ten oosten van het projectgebied geregeld in een beheersverordening (Beheersverordening attractiepark en evenemententerrein Spijkweg 30) en ten zuiden van het projectgebied in een bestemmingsplan (Bestemmingsplan Ellerveld).

¹⁾ Wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer hebben een geluidszone. De Spijkweg is een weg met een maximumsnelheid van 80 km/uur, en daarom voorzien van een geluidszone.

Het attractiepark en het evenemententerrein vallen volgens de VNG-zonering (bij de richtafstand tot een rustig buitengebied) in milieucategorie 4.2. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 300 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Het projectgebied is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het attractiepark. Ten aanzien van het attractiepark zijn er wat betreft milieuzonering geen belemmeringen te verwachten. Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter vanaf het evenemententerrein aan de overzijde van de Spijkweg en op een afstand van circa 170 meter vanaf het evenemententerrein aan de oostzijde van het projectgebied.

Voor de het attractiepark, het evenemententerrein en de bijbehorende functies geldt een milieuvergunning. Hierin zijn voorschriften opgenomen waarbinnen gehandeld wordt en rekening is gehouden met de bestaande geluidsgevoelige functies in het projectgebied. Een nieuwe omgevingsvergunning is momenteel in procedure. Hiervoor is onder andere een geluidsonderzoek (onderzoek naar de geluidsniveaus in de omgeving ten gevolge van Walibi Holland, Spijkweg 30 te Biddinghuizen, Peutz, 30 mei 2011) uitgevoerd. Uit dit geluidsonderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie, in een 30-tal regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie en in de niet representatieve bedrijfssituatie (12 dagen regeling) wordt voldaan aan de normen. In de representatieve bedrijfssituatie voldoet de geluidbelasting als gevolg van het bestemmingsverkeer aan de voorkeursgrenswaarde. Hieruit blijkt dat de geluidwaarden op het projectgebied onder de richtwaarden blijven. Daarmee is er sprake van een verantwoorde milieuzonering en aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

4. 3. Bodem

Voor dit plan is van belang dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken moeten worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het projectgebied is in de huidige situatie bestemd voor verblijfsrecreatie. Als gevolg van deze functies is het niet te verwachten dat er potentiële verontreinigingen aanwezig zijn. Gelet op het beoogde en voormalige gebruik van het Colombinehuis worden geen ernstige bodemverontreinigingen verwacht. De bebouwing is en blijft een verblijfsruimte voor mensen. Door de functiewijziging treden geen risico's voor de volksgezondheid op.

4. 4. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Dit is in het kader van het bestemmingsplan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Zuiderzeeland (kenmerk: 20140423-37-8867). Dit project stelt slechts een functiewijziging voor, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan. Voor dit project zijn geen waterschapsbelangen gemoeid. In het kader van het bestemmingsplan vindt een uitgebreide watertoets plaats.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



Figuur 5. Ligging gasleiding

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Flevoland bekeken. Hieruit blijkt het projectgebied zich binnen het invloedsgebied van een gasleiding bevindt. De gasleiding bevindt zich op circa 200 meter van het projectgebied. Het betreft een gasleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De ligging van de gasleiding is in figuur 5 weergegeven.

Voor het bestemmingsplan *Randmeerzone* (waarin deze leidingen ook liggen) is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (Risicoberekening conceptbestemmingsplan "Randmeerzone", S/A/V/E, 9 december 2010). In dit onderzoek is ook

het voormalige Colombinehuis meegenomen als bestaand object. Uit het onderzoek blijkt dat er geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico voorkomen. Verder is geconstateerd dat het groepsrisico niet wijzigt. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Vervolgens heeft er een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Er is een aantal maatregelen ter beperking van het groepsrisico geformuleerd. Deze maatregelen zijn niet van toepassing op dit project. Bij de verlening van de omgevingsvergunning acht de gemeente Dronten het groepsrisico voor dit project aanvaardbaar.

Vanuit de externe veiligheid bestaande dus geen belemmeringen.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 3.000 woningen behoren daar ook bij. Dit project stelt een functieverandering voor. Het aantal nieuwe zorgwoningen blijft verreweg onder de 3.000. Het draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Veluwe Randmeren, ligt op meer dan een kilometer afstand. Het projectgebied maakt geen deel uit van de EHS, de gronden daaromheen wel. Uit het onderzoek in bijlage 1 blijkt dat de ontwikkelingen in het projectgebied de EHS niet schaden. Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen, kan worden gesteld dat het project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het projectgebied vinden geen werkzaamheden plaats (zoals het slopen van gebouwen, het kappen van bomen of het dempen van sloten) die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Dronten laat zien dat het projectgebied ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart ligt het projectgebied in archeologisch waardevol gebied 4. De beleidsdoelstelling voor archeologisch waardevol gebied 4 is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch vooronderzoek is echter alleen nodig in geval van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. De vrijstellingscriteria die gelden voor categorie 4-gebieden zijn:

- oppervlakte plangebied tot 1,7 hectare, en
- diepte bodemingreep afhankelijk van vrijstellingsdiepte.

Omdat dit project een functieverandering betreft van de bestaande gebouwen, vinden er geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet van toepassing. Mochten er onverhoopt toch sporen en vondsten worden aangetroffen, dan geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels, leidingen of zones aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied en/of voorzien moeten worden van een planologische regeling. De gasleiding is voorzien van een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze bebouwingsvrije zone is buiten het projectgebied gelegen.

4. 10. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten project-mer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Het project maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de drempelwaarden overschrijden, waardoor een mer-beoordeling noodzakelijk is.

Een mer(-beoordelings)procedure is daarom niet noodzakelijk. De voorgaande paragrafen hebben bovendien in voldoende mate aangetoond dat het project niet leidt tot belangrijke milieueffecten.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt de functiewijziging van de bestaande bebouwing van het Colombinehuis voor. Er zijn geen grote fysieke ingrepen aan de orde. Met het project zijn dus geen grote maatschappelijke belangen gemoeid. Voor het projectgebied en enkele aansluitende percelen is ook een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding, het bestemmingsplan *Biddinghuizen - Spijkweg 36-38 (8066)*. Dit bestemmingsplan heeft voor overleg en inspraak als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De resultaten uit deze procedure zijn in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder worden op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorge-noemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De aanleiding voor het project is het feit dat de huidige functie van het Colombinehuis niet rendabel is gebleken. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de verbouwwerkzaamheden. Aangenomen wordt dat hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde

bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is er geen sprake van een kostenverhaal. Er is namelijk geen sprake van aanleg of overdracht van infrastructuur of andere voorzieningen die de gemeente moet aanleggen. Wel sluit de gemeente met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere het aspect planschade is geregeld.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de functiewijziging van het Colombinehuis in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking betreft het gebruik van het gebouw als woonzorglocatie in plaats van verblijfsrecreatie.

Afweging

Het project betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er zijn geen grote fysieke ingrepen aan de orde. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.