

**BESTEMMINGSPLAN DRONTEN - DE
GILDEN / HET PALET (1100)**

**Bestemmingsplan Dronten - De Gilden / Het Palet
(1100)**

CODE 131103 / 17-12-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Geldende bestemmingsplannen	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. De ontwikkeling van Het Palet	5
3. BELEID	11
3. 1. Algemeen	11
3. 2. Rijksbeleid	11
3. 3. Provinciaal beleid	13
3. 4. Gemeente	15
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4. 1. M.e.r.-beoordeling	19
4. 2. Ecologie	19
4. 3. Cultuurhistorie	21
4. 4. Archeologie	21
4. 5. Waterparagraaf	22
4. 6. Bedrijven en milieuzonering	23
4. 7. Geluid	24
4. 8. Bodem	26
4. 9. Luchtkwaliteit	27
4. 10. Externe veiligheid	27
4. 11. Kabels en leidingen	28
5. JURIDISCHE PLANOPZET	29
5. 1. Algemeen	29
5. 2. Bestemmingen	29
6. UITVOERBAARHEID	33
6. 1. Algemeen	33
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	33
6. 4. Exploitatieplan	34

BIJLAGEN

Bijlage 1	Waterparagraaf De Gilden fase 2
Bijlage 2	Geluidsberekeningen
Bijlage 3	Ecologische toets
Bijlage 4	Overleg en inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de woonwijk De Gilden en Het Palet in het westen van Dronten. De woonwijk De Gilden, zijnde het oostelijk deel van het plangebied, is al voor een groot deel gerealiseerd. Incidenteel zijn nog enkele woningen mogelijk. Het westelijk deel (Het Palet) moet nog ingevuld worden. Dit woongebied krijgt flexibele mogelijkheden voor woningbouw. In de mogelijkheden die worden geboden wordt het gebied als het ware in twee delen opgedeeld. Daarover meer in hoofdstuk 2.

Voor de oeverwoningen aan de Smederij wordt een afzonderlijke procedure gevoerd. Deze maken geen onderdeel uit van het plan. In figuur 1 is het plan aangegeven, met in lichtblauw de locatie voor de oeverwoningen aan de Smederij.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Enerzijds gaat het dus om een conserverende regeling, anderzijds om het mogelijk maken van nieuwe woningbouw.

1. 2. Geldende bestemmingsplannen

Momenteel is het gebied geregeld in diverse bestemmingsplannen. Het gaat om het moederplan en diverse uitwerkingsplannen. Het gaat om de volgende plannen:

- bestemmingsplan De Gilden / Lage Vaart en reparatie bestemmingsplan Agrarische Onderwijs gemeente Dronten (1010) (vastgesteld op 29 november 2001);
- partiële herziening bestemmingsplan De Gilden / Lage Vaart (1080) (vastgesteld op 19 juni 2008);
- uitwerkingsplan De Gilden fase 1 (1011) (vastgesteld op 6 september 2005);
- uitwerkingsplan Dronten - De Gilden Dijkzone 1 (1016) (vastgesteld op 16 februari 2010);
- uitwerkingsplan Dronten - De Gilden Dijkzone 2 (1014) (vastgesteld op 22 februari 2011);
- uitwerkingsplan Dronten - De Gilden fase 2 (1013) (vastgesteld op 13 november 2007);
- uitwerkingsplan Dronten De Gilden Bastihoven (1015) (vastgesteld op 23 maart 2010);
- uitwerkingsplan Dronten - De Gilden Wisentzone (vastgesteld op 17 oktober 2006);
- uitwerkingsplan Dronten - De Gilden Waterrand De Smederij (1018) (vastgesteld op 4 juni 2012).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Op basis van het voornoemde 'moederplan' De Gilden / Lage Vaart en de daarin opgenomen uitwerkingsbestemming "Stadsuitbreiding" zijn de hiervoor genoemde uitwerkingsplannen vastgesteld die de woningbouw in dit gebied reeds mogelijk maken.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk be-

leid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het westen van Dronten. De Gilden wordt gebouwd ten westen van de woonwijk De Munten.



Figuur 2. De huidige situatie van het plangebied

Tussen beide woonwijken liggen een aantal maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school, een gezondheidscentrum, een sporthal en een voorzieningencentrum. In het voorzieningencentrum zijn functies als dienstverlening, detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies en horecabedrijven mogelijk.

In het noorden, zuiden en westen kent het plangebied een harde begrenzing. In het noorden is dat de Hanzelijn. In het zuiden wordt De Gilden begrensd door het Wisentbos. Tussen het Wisentbos en het plangebied is ook nog een manege gepland. Ten westen van het plangebied ligt de Wisentocht en de Rendiertocht. Aan de andere zijden van deze watergangen ligt agrarisch gebied.

Het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied is inmiddels bebouwd met woningen. Het gebied kent een mix van woningbouwsegmenten. De meeste woningen in fase 1 zijn gerealiseerd. In fase 2 moeten met name in het laatste deel van deze fase nog woningen gebouwd worden.

Het gerealiseerde deel van de wijk is verkaveld op basis van de kavelrichting van de voormalige agrarische gronden. In het plangebied lag een draaipunt van de kavelrichting. Dit draaipunt is goed terug te zien in de huidige verkaveling van de wijk. Zo heeft het zuidelijke deel een oost-west gerichte verkaveling. Het noordelijke deel heeft een noordoost-zuidwest georiënteerde verkaveling.

Tussen het noordelijk en zuidelijk deel is een forse waterpartij aangelegd. Deze waterpartij wordt de wateras genoemd.

In het zuidwesten van het plangebied liggen nog grote onbebouwde gronden. Deze gronden zijn nu nog agrarisch in gebruik. Het is de bedoeling dat hier ook woningbouw komt. Dit betreft het nieuwe woongebied Het Palet.

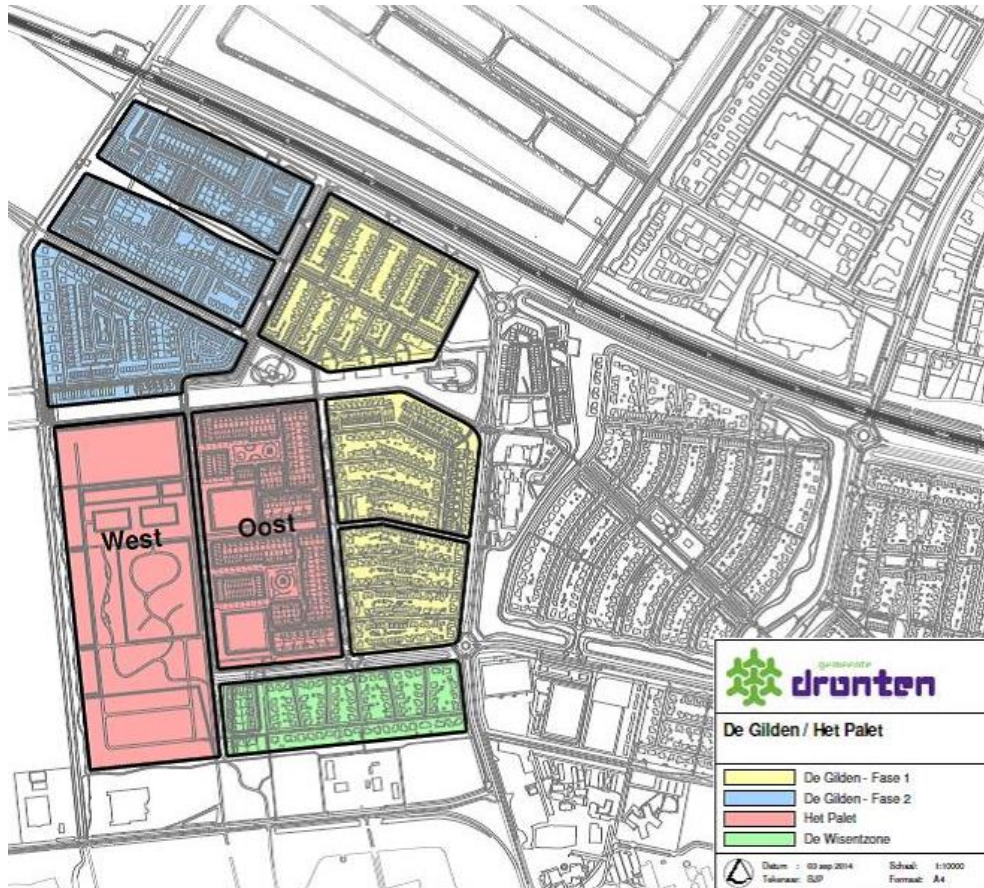
De huidige situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

2. 2. De ontwikkeling van Het Palet

Het Palet is als het ware te verdelen in twee deelgebieden. Voor het gebied ten oosten van de Gildemeesterdreef is al een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. Hier worden vooral traditionele woningen gerealiseerd. De mogelijkheden voor niet-woonfuncties, zijn hier beperkt tot de reguliere bedrijven en beroepen aan huis. Het andere deelgebied ligt ten westen van de Gildemeesterdreef. Voor dit gebied is nog geen stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Hier wordt een landschappelijk casco aangelegd waarbinnen ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Naast reguliere woningen zijn hier ook bijzondere woonfuncties toegestaan. Bovendien is er functioneel ruimte om aan de woonfunctie ondersteunende functies te realiseren. Hierna worden beide deelgebieden nader omschreven. In figuur 3 is inzichtelijk gemaakt om welke gebieden het gaat:

- de gele en blauwe vlakken betreffen het uitbreidingsplan de Gilden dat reeds is ontwikkeld;
- het groene vlak betreft de Wisentzone dat eveneens inmiddels is ontwikkeld;

- Het Palet wordt nog ontwikkeld en is in de deelgebieden Oost en West te onderscheiden. In het navolgende wordt hier verder op in gegaan.



Figuur 3. Een weergave van het uitteefbare gebied van Het Palet

- Het Palet oost (figuur 4)-

Dit deelgebied heeft een oppervlakte van circa 12 hectare. Voor dit gebied is een stedenbouwkundige verkaveling uitgewerkt. Het is de bedoeling om deze verkaveling in hoofdlijnen ook op die wijze uit te voeren, evenwel met de mogelijkheid om te variëren met woningtypes (bijvoorbeeld rijenwoningen in plaats van twee-onder-één-kapwoningen). In het oostelijke deel van Het Palet worden reguliere woningen gerealiseerd. Bijzondere woonvormen en combinaties met andere functies vindt hier niet plaats. De indicatieve verkaveling van deelgebied oost is weer gegeven in figuur 4.

De basis van de uitgewerkte verkaveling wordt gevormd door twee hoven. Rondom de hoven liggen woningen. Er is sprake van twee duidelijke ruimtelijke eenheden. Zo ontstaat er een noordelijk en een zuidelijk hof met omliggende woningen. Zowel in het noordelijke hof als het zuidelijk hof wordt de zuidwesthoek gevormd door een groen erf van ongeveer 120 bij 120 meter. Deze erven zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, maar de verkaveling is vrij gelaten net als het westelijk deel van Het Palet. Bovendien kunnen hier ook combinaties met andere functies plaatsvinden.

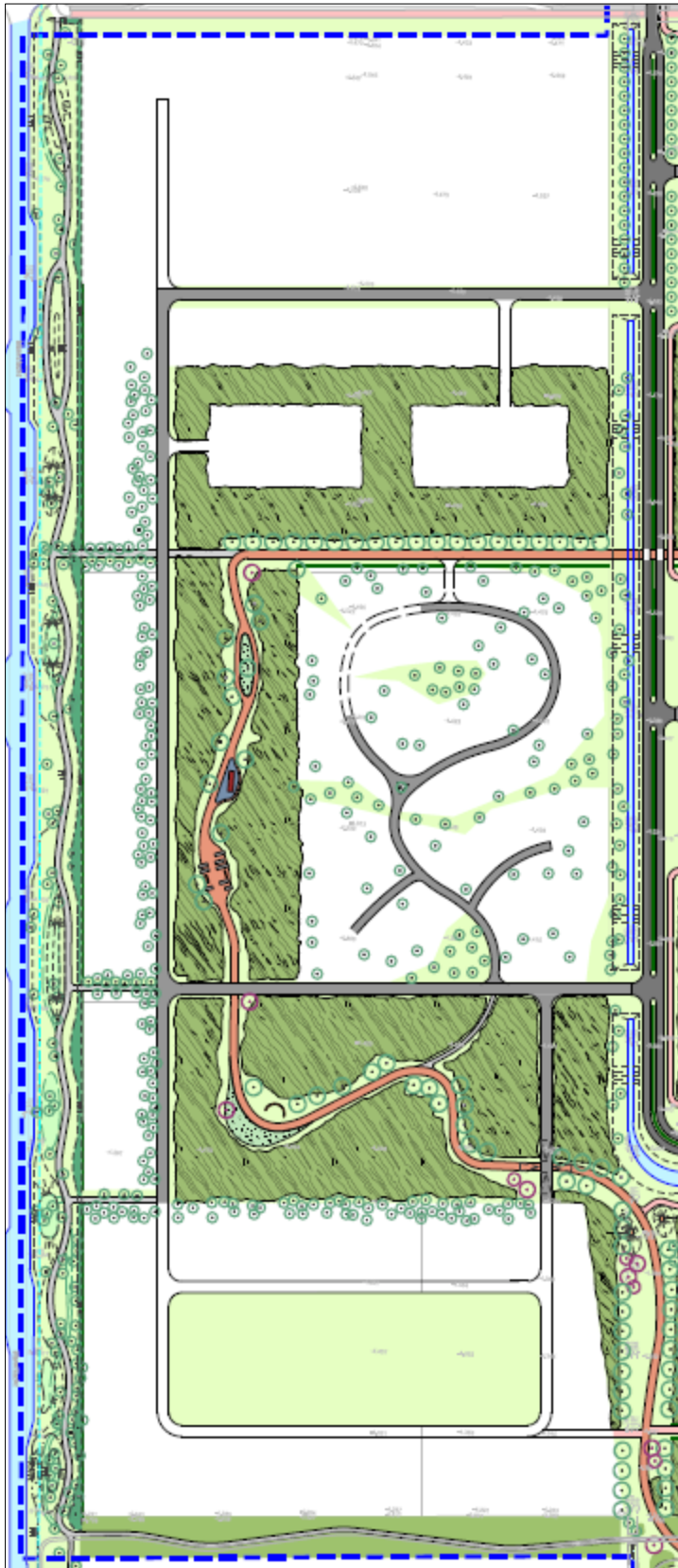


Figuur 4. De opzet van de verkaveling voor Het Palet oost

De hoven worden ingericht als groene ruimten. Ook langs de randen van dit deelgebied komt groen te liggen. Ook in het midden van Het Palet oost wordt groen aangelegd. Dit groen vormt de scheiding tussen beide hoven met omliggende woningen.

- Het Palet west (figuur 5) -

In het westelijk deel van Het Palet zijn vernieuwende woonvormen mogelijk. Te denken valt aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) waar particulieren hun woning en woonomgeving kunnen realiseren.



Figuur 5. Een weergave van het groene casco in Het Palet west

Particulieren die door middel van CPO een woongebied willen ontwikkelen kunnen zich laten leiden door een thema. Een voorbeeld hiervan kan zijn het woonconcept gebaseerd op het thema duurzaamheid.

Naast een functionele verbreding van het woongebied zijn er ook andere gebouwvormen mogelijk. Bijvoorbeeld 'meergezinswoningen' zijn daarbij denkbaar.

Voor dit deelgebied is geen stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. Er is gekozen om een landschappelijk casco te ontwerpen. Bij het te realiseren landschappelijk casco is rekening gehouden met de mogelijkheden voor vernieuwende woonconcepten. Binnen het casco ontstaan verschillende ruimten of erven. Deze erven zijn door het groen afgeschermd van de omgeving. De erven lenen zich daardoor uitstekend voor een woonvorm met een bepaald thema. In het casco ontstaat zowel grote als kleinere erven. Het casco met de erven daarbinnen is weergegeven in figuur 5.

De hoofdopzet van het landschappelijk casco bestaat uit een u-vormig bosvak dat zoveel mogelijk uit één stuk bestaat. Door het bos loopt een breed en gevarieerd pad voor voetgangers, skaters, fietsers en trimmers. Als verbinding van de wijk met het Wisentbos wordt een iets taps lopende boomweide ingericht. Het U-vormige bosvak sluit aan op de 'groene kamers' ten oosten van de Gildemeesterdreef.

Langs de Wisenttocht wordt maaiveldverlaging toegepast om de hele zone leefbaar te maken. In deze verlaagde zone worden solitaire bomen geplaatst. De soortkeuze zal hier meer passen bij de polder. Ruigere snelgroeiende soorten die een coulisse zullen vormen voor de bebouwde rand erachter. De Wisenttocht zal daardoor samen met de vervorming een natuurlijker uitstraling krijgen.

De keuze voor het landschappelijke casco van heeft alles te maken met de afwerking van de dorpsrand. Een boszone in de wijk sluit goed aan bij het Wisentbos. De meer landelijk zone langs de Wisenttocht sluit aan bij het open agrarische gebied ten westen van de wijk.

- Verkeer en parkeren-

De Gildemeesterdreef is de hoofdwijkontsluiting en loopt midden door Het Palet. Deze weg krijgt een aantal afslagen de buurten in.

In het oostelijk deel van Het Palet komen er reguliere woonstraten die aansluiten op de Gildemeesterdreef. Deze woonstraten zijn gebaseerd op de reeds uitgewerkte stedenbouwkundige verkaveling.

In het westelijk deelgebied is de situatie anders. Omdat de verkaveling hier nog niet is uitgewerkt is ook nog niet bekend hoe de woonstraten er uit gaan zien. De woonstraten in dit gebied worden uitgewerkt door de toekomstige bewonersgroepen of door de gemeente, afhankelijk van de gekozen constructie. Het verdient aanbeveling hier wegen en paden te ontwerpen die de bos/parksfeer ver-

sterken. Omdat er geen sturing is welke gebieden als eerste uitgewerkt worden, wordt er in dit deelgebied tevens een buurtontsluitingsweg aangelegd. Het gaat om een weg die een lus vormt die verspringt ten opzichte van het bos. Aan twee zijden sluit de buurtontsluitingsweg aan op de Gildemeesterdreef. De woonstraten in de verschillende gebieden kunnen gemakkelijk aansluiten op de buurtontsluitingsweg.

Bijzondere aandacht moet er komen voor de verschillende overgangen met bestaande wijkdelen. Omdat verschillende partijen ontwerpen aan dit gebied moet er rekening gehouden worden met het totaalbeeld. Met name voor het deel manege/Wisenttocht en de overgang naar de Smederij. Een ander belangrijk punt is de verbinding van de wijk naar het bos.

Parkeren wordt gefaciliteerd in de openbare ruimte of gebeurt op eigen terrein. Daar waar er geschakelde woningen komen, wordt er veelal geparkeerd in de openbare ruimte. Bij half geschakelde woningen of vrijstaande woningen zijn er mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein. In ieder geval moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. BELEID

3. 1. Algemeen

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 2. 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.

- 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 bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied en/of de ontwikkeling raken geen van deze rijksbelangen.

- Ladder voor duurzame verstedelijking -

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 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) het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. 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 infrastructuurbesluiten. Na een korte uitleg van de ladder van duurzame verstedelijking wordt onderstaand hieraan toepassing gegeven.

Trede 1. Vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande wo-

ningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand moeten worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd gaat het er om of de vraag gelijk is aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). 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.

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.

Trede 3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

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. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Toepassing ladder van duurzame verstedelijking

Alhoewel het plangebied een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan betreft (waar reeds mogelijkheden voor woningbouw en andere functies in zijn opgenomen en de infrastructuur en verkaveling voor een groot deel al gerealiseerd zijn) zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningen en andere functies in het plangebied volgens de ladder te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor Dronten is er in regioverband gekeken naar de woningbouwbehoefte. Dit is uitgewerkt in de Structuurvisie, in de woonvisie en in het woningbouwprogramma van de gemeente. Uit deze beleidsstukken komt naar voren dat de woningbouwprognoses worden getemporiseerd en dat deze (in regionaal verband) zijn afgestemd op de geprognostiseerde vraag (zie ook paragraaf 3.4). Voor de bedrijfsmatige functies in het plangebied geldt dat deze alleen in samenhang met het wonen zijn toegestaan. Wat voor de woonfunctie geldt in relatie tot de ladder, geldt dus ook voor de andersoortige functies in het plangebied. Vervolgens komt trede 2 in beeld. In dat kader kan worden gemeld dat het volledige plangebied binnen bestaand stedelijk gebied valt. Er wordt daarmee voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

- Conclusie rijksbeleid -

Er zijn geen rijksbelangen uit het Barro in het geding. Bovendien wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking.

3. 3. Provinciaal beleid

- Omgevingsplan Flevoland 2006 -

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

Dronten valt onder de stedelijke hoofdstructuur in de provincie en heeft als kern langs een ontwikkelingsas een opvangtaak voor de woningbehoefte. De kern Dronten heeft hiermee een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied.

In het Omgevingsplan streeft de provincie naar een voortgaande groei in Flevoland zodanig dat inwonertal, verbindingen, voorzieningenniveau, werkgelegenheid en inkomensvorming goed op elkaar zijn afgestemd. Diverse voorzieningen in wijken zijn medebepalend voor de leefbaarheid in stadswijken en woonkernen. Voor de sociale ontwikkeling van Flevoland wil de provincie bevorderen dat er een voorzieningenpatroon wordt gecreëerd en in stand wordt gehouden. Het voorzieningenpatroon moet naar omvang, samenhang en ruimtelijke spreiding aansluiten bij de behoeften van de bevolking en bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat.

- Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011 -

Op 23 augustus 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland de beleidsregels 'locatiebeleid stedelijk gebied 2011' vastgesteld. In het Omgevingsplan wordt met betrekking tot het provinciale locatiebeleid voor het stedelijk gebied gestreefd naar een voldoende gedifferentieerd aanbod van werklocaties in Flevoland, zodat er voor ieder bedrijf en instelling een geschikte locatie gevonden kan worden. Met dit locatiebeleid streeft de provincie naar een zodanige vestiging van bedrijven, kantoren en voorzieningen, dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van steden en dorpen. Hiermee draagt het bij aan het provinciale verstedelijkingsbeleid dat gericht is op versterking van de bestaande steden en dorpen. De nadruk van verdere stedelijke ontwikkelingen ligt op Almere en Lelystad. Dronten heeft vanwege haar ligging aan één van de ontwikkelingsassen een (kleinere) opvangtaak. De vestigingsmogelijkheden worden ingegeven door binnen een aantal provinciale locatietypen een juiste balans te vinden in vier doelstellingen:

1. Versterking van de economische ontwikkeling van Flevoland;
2. Beheersing van de mobiliteit door een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets;
3. Efficiënt gebruik van infrastructuur en vervoermiddelen;

4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarbij het parkeerbeleid een belangrijk ondersteunend instrument is.

De provincie geeft in deze beleidsregel aan welke typen werklocaties worden onderscheiden en welke vestigingsvoorwaarden (kantorenomvang, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid) daaraan worden verbonden. De gemeenten zijn vervolgens verantwoordelijk voor de concrete aanwijzing en uitwerking van de verschillende typen werklocaties.

Het deel van het plangebied dat is bestemd als 'Woongebied - 2' is te scharen onder de categorie 'gemengde woonwerkmilieus'. Volgens de provincie zijn deze geschikt voor individuele of clusters van bedrijven, kantoren en voorzieningen in combinatie met de woonfunctie. Deze milieus zijn bedoeld voor kleinschalige werkfuncties met een lokale betekenis, zodat milieuhinder en mobiliteit voor de directe omgeving zoveel mogelijk worden beperkt. In het plangebied zijn de mogelijkheden voor niet-woonfuncties alleen mogelijk in samenhang met het wonen. Losstaande werkfuncties zijn dus niet mogelijk. Bovendien betreffen het mogelijkheden die ook al in het voorgaande bestemmingsplan waren toegestaan. De uitgangspunten voor een gemengd woonwerkmilieu zijn hierna aan het bestemmingsplan getoetst.

Ten aanzien van de kantorenomvang geldt:

- dat op kavelniveau 100% kantoorhoudendheid is toegestaan, onder de voorwaarde dat hiervoor maximaal 25% van het bebouwde gebied binnen het aangewezen woonwerkmilieu wordt gebruikt;
in het plangebied zijn geen losstaande kantoren toegestaan, er is alleen dienstverlening toegestaan in samenhang met het wonen.
- dat het individuele kantoorpand een maximum omvang van 1500 m² bvo heeft om (milieu en verkeer) hinder voor de directe omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.
van individuele kantoorpanden is in het plangebied geen sprake.

Ten aanzien van de bereikbaarheid geldt:

- dat geclusterde werkfuncties zoveel mogelijk in de directe nabijheid van een (gemeentelijke) hoofdontsluitingsweg gelegen zijn om overlast voor de omgeving tegen te gaan;
in hoofdstuk 2 is de ontsluitingsstructuur omschreven. Hieruit is op te maken dat de kavels goed bereikbaar zijn.
- dat er een goede fietsontsluiting is, die de woongebieden en de werkgebieden rechtstreeks met elkaar verbindt;
in het plangebied is sprake van een goede fietsontsluiting
- dat het parkeren op eigen terrein danwel op gedeelde parkeerterreinen plaatsvindt, om te voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de omgeving.
de gemeente ziet hierop toe bij de verdere inrichting van het plangebied. het bestemmingsplan bevat tevens parkeernormen.

- dat een mobiliteitstoets wordt uitgevoerd zoals bedoeld in de regionale Nota Mobiliteit.
bij de aanleg van de (hoofd)infrastructuur is/wordt rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking in het plangebied. Bovendien komen de mogelijkheden voort uit bestaande rechten uit het vorige bestemmingsplan.

Ten aanzien van de leefbaarheid geldt:

- dat er door middel van milieuzonering sprake moet zijn van een goede milieuhygiënische inpassing van bedrijven. Bedrijven die voorkomen in de (milieu)categorieën 4 en 5 van de VNG-bedrijvenstaat zijn uitgesloten.
er zijn alleen bedrijven in categorie 1 en 2 in samenhang met het wonen toegestaan.

- Conclusie provinciaal beleid -

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Aan de verschillende bestemmingsplanonderdelen is in het omgevingsplan, vanwege het abstractieniveau van dit plan, verder geen specifieke aandacht geschonken.

Verder zijn de mogelijkheden in het plangebied niet in strijd met de 'Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied'.

3. 4. Gemeente

- Structuurvisie Dronten 2030 -

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. In de periode tot 2030 groeit Dronten door als stedelijke hoofdkern, met een regionale verzorgingsfunctie. Die centrumfunctie wordt mede versterkt door de verbeterde bereikbaarheid via de N307 en de Hanzelijn.

De gemeente groeit, met een vooralsnog getemporiseerd woningbouwprogramma, door naar 46.000 inwoners in 2020 en 50.000 inwoners in 2030. In de komende jaren worden de meeste woningen gebouwd in de plaats Dronten zelf. Daar wordt voorzien in het grootste aanbod aan bedrijventerreinen en werkgelegenheid.

Gezien de huidige economische situatie wordt de woningbouwprognose in Dronten getemporiseerd. Dat houdt in dat de gewenste woningbouwproductie over een grotere tijd wordt uitgesmeerd. Dit leidt er toe dat de groeiprognose van Dronten pas later wordt gehaald. Het temporiseren van de woningbouwproductie gebeurt in drie stappen:

1. het afbouwen van woningbouwaantallen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Hieronder valt onder andere De Gilden / Het Palet;
2. realisering van woningbouw op locaties die reeds in voorbereiding zijn;
3. eventueel na 2020 woningbouw op nieuwe locaties.

Dronten geeft in haar ruimtelijke visie ruimte aan MKB-vriendelijk beleid, flexibel wonen met werk aan huis en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen. Bedrijfsruimten worden bij voorkeur gesitueerd aan de rand van woonwijken met

centra voor ZZP-ers om een wijk aanzicht te geven. Ook in het westelijk deel van Het Palet kan gedacht worden aan wonen gecombineerd met werken.

Tenslotte wordt in de visie ook het realiseren van een aantrekkelijke landschappelijke overgang De Gilden / Het Palet en de openheid van het agrarisch gebied genoemd. Hieraan wordt invulling gegeven door het landschappelijk raamwerk.

- Actualisatie woningbouwprogramma 2010-2020 en Woonvisie Ruimte voor wonen -

De gemeente Dronten heeft een belangrijke groeiambitie. Aan die ambitie wordt vastgehouden en de gemeente wil daarvoor de nodige inspanningen leveren. Een realistisch programma staat echter voorop. Op basis van recente inzichten over marktherstel, de groeioprognose voor Dronten en de daaruit voortkomende woningbehoefte, wordt uitgegaan van een programma dat voldoende realiteitszin heeft. De groeiambitie is op basis van diverse prognoses bijgesteld naar 43.000 inwoners in 2020.

Woningbouwprogramma tot 2020							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Gemeente totaal	125	125-150	175-200	200-250	250-300	275-300	1150-1325
Dronten	115	105-130	135-160	150-200	200-250	225-250	930-1105
Swifterbant	5	10	20	25	25	25	110
B'huizen	5	10	20	25	25	25	110

Voor de gemeente als totaal betekent dit voor de periode tot 2020 een woningbehoefte van gemiddeld circa 200 woningen per jaar. Het accent ligt op de kern Dronten. De gemeente verwacht dat door het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid en de aanwezigheid van het station, de groei zich hier het sterkst manifesteert. Daarmee wordt aangesloten op het eerdere Woonwensenonderzoek.

In de huidige situatie met een vraaggestuurde markt is een programmering met prijssegmenten en percentages, niet meer realistisch. Ook de komende tijd is er nog onzekerheid over de vraag en dat maakt dat (traditioneel) programmeren zijn doel voorbij schiet. Er is nu vooral behoefte aan flexibiliteit in de programmering: meer vrijheid in aantallen en categorieën maar ook in locaties, om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op schommelingen in de markt. Daarom wordt voorgesteld om de eerdere aangehouden bandbreedte naar prijssegmenten los te laten. De beoogde (vraaggestuurde) ontwikkeling van bijvoorbeeld het Palet sluit hier goed op aan. Een uitzondering geldt voor het sociale segment.

Over de totale planperiode is in de kern Dronten sprake van een tekort aan plancapaciteit van 345 woningen. Het gemeentelijke programma gaat voor plangebied uit van 294 woningen. Het is mogelijk om de in de Gilden gereserveerde appartementenlocaties om te zetten naar grondgebonden woningen. Dit zou een extra plancapaciteit opleveren van globaal 100 woningen.

In het Palet ligt het accent in de vraag op grondgebonden eengezinswoningen. Kansrijke locaties zijn ruim opgezet, kindvriendelijk in een groene setting en met

goede parkeermogelijkheden bij de woning. Ook wil de gemeente inzetten op nieuwe trems en ontwikkelingen in de markt. Het Palet biedt die mogelijkheden.

Dronten: geraamde behoefte 2014 t/m 2019: 1017 woningen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Geraamde behoefte	115	117	148	175	225	237	1017
Sociale sector	50 ²⁷		49 ²⁸				99
Rijwoningen de Gilden	33	42	31	24			130
Tweekappers de Gilden	2	22	28	22			74
Vrijstaand de Gilden	4	2	2	2	4		14
Particuliere kavels de Gilden		8	21	22	21	4	76
Rijwoningen Hollandse Vaart I en II	13		16				29
Appartementen Centrumplan Dronten	15		15	24			54
Flevomanege				30	37	75	142
CPO vml. Garage Dijkstra (Giekstraat)					10		10
Appartementen Hanzekwartier		14		30			44
Appartementen JahJireh Hanzekwartier (50) ²⁹							
Totaal	117	88	162	154	72	79	672
<i>Tekort / overschot</i>	<i>2</i>	<i>-29</i>	<i>14</i>	<i>-21</i>	<i>-153</i>	<i>-158</i>	<i>-345</i>

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden voor de geraamde behoefte.

- Welstandsnota 2013 -

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het belangrijkste onderdeel van de Welstandsnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de algemene- en de sneltoetscriteria. Tevens is er onderscheid in beeldbepalende- en niet beeldbepalende locaties. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

De Gilden fase 1, deel 1 en 2 en de Wisentzone vallen in het deelgebied 'Recente woningbouw'. Voor de rest van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld of moet deze nog opgesteld worden. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan het welstandskader voor het gebied.

- Groenbeleidsplan -

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

- Stedelijk Waterplan gemeente Dronten -

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

singskader voor ruimtelijke ingrepen. In het waterplan zijn de volgende concrete maatregelen opgenomen:

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

Binnen het bestemmingsplan is rekening gehouden met de maatregelen voortvloeiend uit het waterplan. In paragraaf 4.5 wordt dit nader omschreven.

- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan -

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004 (GVVP) is het beleidsuitgangspunt 'Duurzaam Veilig' (1997) opgenomen. Het plan heeft tot doel de verkeersveiligheid te bevorderen en tegelijkertijd een goede bereikbaarheid voor alle verkeersdeelnemers binnen de gemeente Dronten te bewerkstelligen met daarbij het beperken van verkeersshinder. Het GVVP geeft uitvoering aan de principes van Duurzaam Veilig (verblijfsgebieden hebben een maximumsnelheid van 30 km/u). Met uitzondering van de Gildemeesterdreef wordt het plangebied ingericht als 30 km per uur gebied.

Voor de inrichting van gebieden geeft het GVVP de volgende parkeernormen:

Aantal parkeerplaatsen bij woning op eigen erf exclusief garage	Aantal parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte
2	0,25
1	0,8
geen	1,8

In De Gilden en Het Palet wordt uitgegaan van deze parkeernormen. Voor het gehele plangebied wordt de norm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd.

- Conclusie gemeentelijk beleid -

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten. Daar waar nodig is het gemeentelijk beleid in dit bestemmingsplan vertaald. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. M.e.r.-beoordeling

- Normstelling en beleid -

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

In bijlage D van het Besluit m.e.r. zijn stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd (D11). Voor woningbouw geldt een drempelwaarde van 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied. In het plangebied is nog ruimte voor de ontwikkeling van circa 575 woningen.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

- Conclusie -

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4. 2. Ecologie

- Normstelling en beleid -

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn deze voorwaarden zeer streng.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Ketelmeer & Vossemeer'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 5,5 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand wordt er geen negatief effect op dit gebied verwacht.

Verder maakt het Wisentbos, ten zuiden van het plangebied, deel uit van de EHS. Het plangebied ligt niet binnen de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-beleid'. Buiten de EHS geldt dit beleid niet. Het is ook niet waarschijnlijk dat de woningbouw een negatief effect veroorzaakt voor de EHS.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Als gevolg van de bouw van de woningen worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als intensief beheerde weidegrond. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

Om dit te kunnen bevestigen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Naar aanleiding van dit onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied (naar alle waarschijnlijkheid) een groot aantal plant- en diersoorten voorkomen die bescherming genieten middels de Flora en faunawet.

Op basis van de geschetste ontwikkelingen in het gebied is er geen reden te veronderstellen dat de Flora en faunawet een juridische basis geeft waardoor het bestemmingsplan niet uitgevoerd kan worden. Van veel beschermde soorten is het

zelfs duidelijk dat zij door de ontwikkelingen in het gebied juist meer kansen krijgen zich te ontwikkelen of te vestigen.

Duidelijk is ook dat bepaalde ontwikkelingen/werkzaamheden in het gebied wellicht wel een ontheffing Flora en faunawet vragen. Er is echter geen aanleiding gevonden waarom deze ontheffing (onder voorwaarden) niet verkregen kan worden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Cultuurhistorie

- Normstelling en beleid -

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied. De landschappelijke inpassing van het plangebied wordt afgestemd op de omgeving.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Archeologie

- Normstelling en beleid -

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De gemeente Dronten heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart opgesteld. Op de kaart is per gebied aangegeven bij welke ingrepen archeologisch onderzoek nodig is.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Dronten ligt het plangebied in een archeologievrij gebied. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Waterparagraaf

- Normstelling en beleid -

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Zuiderzeeland.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Als gevolg van de ontwikkeling van Het Palet neemt het verharde oppervlak in het plangebied toe. Omdat voor Het Palet wordt uitgegaan van flexibele bestemmingen is op dit moment lastig te bepalen hoeveel verharding er exact bijkomt. Bij de uitbreiding van De Gilden fase 2 is er een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage 1). De verhardingstoename die destijds aan Het Palet is toegekend, komt nog steeds overeen met de huidige ideeën.

Destijds is al voorzien dat er in Het Palet minder mogelijkheden zijn voor het maken van nieuw oppervlaktewater. Daarom is er vooral in het noordelijk deel veel water gecreëerd. In het noordelijk deel gaat het om 3 hectare oppervlaktewater, waarvan de wateras het grootste oppervlak is. De wateras heeft een belangrijke functie voor de waterberging van het gehele plangebied van De Gilden. In Het Palet is gerekend met nog 1 hectare waterberging. In tabel 1 van de watertoets in bijlage 1 is te zien dat er dan voldoende water is in De Gilden om de peilstijging in het oppervlaktewater beperkt te houden tot 0,50 meter bij een regenbui die gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt. Met een drooglegging in normale situaties van 1,30 meter blijft er dan nog een drooglegging van 0,80 meter over. Dit is voldoende.

Waar het water in Het Palet komt, moet nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval is al bekend dat er een droge sloot komt langs de Gildemeesterdreef. De Wistentocht maakt geen deel uit van het watersysteem van De Gilden. Het verlagen van de oever daar, telt dus niet mee in de waterberging in het plangebied.

De wegen van de reeds bestaande bebouwing zijn aangelegd met doorlatende klinkers. Het regenwater van de daken en de wegen wordt afgevoerd naar de zandcunetten onder de wegen. Vanuit de zandcunetten infiltreert het regenwater

naar het grondwater, waardoor het vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De zandcunetten hebben een filterende werking. Slechts bij hoge grondwaterstanden wordt het hemelwater vanuit de zandcunetten via een drain afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

Het oppervlaktewater in De Gilden staat in open verbinding met het oppervlaktewater in de wijk De Munten. Aan de oostkant van De Munten watert het water vervolgens via een stuw af naar de Lage Vaart.

Het plangebied raakt geen gronden die voor het waterschap van belang zijn, zoals waterkeringen.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Bedrijven en milieuzonering

- Normstelling en beleid -

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder 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 wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Ten oosten van het plangebied liggen een school, een gezondheidscentrum, een sporthal en een voorzieningencentrum. De school valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 2, het gezondheidscentrum in categorie 1 en de sporthal in 3.1. In het voorzieningencentrum zijn voorzieningen tot maximaal categorie 2 toegestaan. De sporthal valt dus in de hoogste categorie. De VNG adviseert hiervoor een afstand van 50 meter ten opzichte van woningen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Wisentweg, is een manege planologisch mogelijk gemaakt. Een manege valt in milieucategorie 3.1, waarvoor de VNG een afstand van 50 meter adviseert. Bij het mogelijk maken van de manege is rekening gehouden met de aanleg van De Gilden. Tussen de manege en de woonwijk is namelijk rekening gehouden met een buffer van 50 meter, gebaseerd het aspect geur (mest). De manege gaat echter geen paarden gaat stallen en er wordt geen mest opgeslagen.

Voor de overige aspecten (stof en geluid) geldt een afstand van 30 meter. Daarom is het ook nog eens zo dat de manege kan worden aangemerkt als een lichter bedrijf en kan de grootste afstand worden verlaagd naar 30 meter.

In Het Palet west zelf worden uitsluitend kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt. Het gaat om functies die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn activiteiten die in een gemengd gebied, als Het Palet west goed samengaan met woningen. In de rest van het plangebied zijn er geen andere functies dan woningen toegestaan.

- *Conclusie* -

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

- *Normstelling en beleid* -

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

- *Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan* -

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Wisentweg en de Gildemeesterdreef. Voor deze wegen zijn geluidsberekeningen uitgevoerd (zie bijlage 2). De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012.

De verkeersintensiteiten voor de Wisentweg (telling 2013) zijn afkomstig van de gemeente Dronten. Bij de gegevens worden door de gemeente enkele kanttekeningen geplaatst. Uit de tellingen blijkt dat op deze weg zeker niet meer dan 1.000 mvt/etmaal zitten. Dit is dan ook als worst case intensiteit aangehouden.

Van de Gildemeesterdreef zijn nog geen gegevens bekend, vandaar dat de intensiteit van de Gildepenningdreef (telling 2008) zijn gebruikt. De intensiteit op de Gildemeesterdreef is altijd lager dan op de Gildepenningdreef. Aangenomen is dat de intensiteit op de Gildemeesterdreef de helft lager ligt.

De intensiteit op de Gildepenningdreef tussen de Wisentweg en de West (maatgevende wegvak) bedroeg in 2008 8.500 mvt/etmaal. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2024 is uitgegaan van 1% autonome groei per jaar. Dit betekent 9.950 mvt/etmaal, wat leidt tot een intensiteit van circa 5.000 op de Gildemeesterdreef.

De wegdekverharding op de verschillende wegen bestaat uit asfalt. Voor de voertuigverdeling van het verkeer op de Gildemeesterdreef is uitgegaan van een standaard verdeling op een wijkverzamelweg en op de Wisentweg van een standaard verdeling van het verkeer op een landelijke ontsluitingsweg. Voor beide wegen zijn contourberekeningen uitgevoerd aangezien niet bekend is waar de geluidsgevoelige functies exact komen. Hierbij is de ligging van de 48 dB contour (voorkeursgrenswaarde) en 63 dB contour (uiterste grenswaarde) bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB contour ten gevolge van het verkeer op de Gildemeesterdreef op een afstand van 44 meter uit de as van de weg ligt. Wanneer binnen deze afstand uit de as van de weg wordt gebouwd dienen maatregelen afgewogen te worden. Wanneer blijkt dat maatregelen niet mogelijk, doelmatig en/of gewenst zijn dient een hogere waarde te worden vastgesteld. De 63 dB contour (de uiterste grenswaarde) ligt op een afstand van 4 meter uit de as van de weg. Binnen deze afstand uit de as van Gildemeesterdreef is het realiseren van geluidsgevoelige functies niet mogelijk. De Gildemeesterdreef is een bestaande weg. Het aanleggen van stiller asfalt is hier niet doelmatig. Het aanleggen van geluidsschermen is niet wenselijk in het kader van de stedenbouwkundige structuur. Daarom worden er hogere waarden aangevraagd. Voor het aanvragen van de hogere waarden zijn inschattingen gemaakt hoeveel woningen er een hogere geluidsbelasting ondervinden. Tussen de Gildemeesterdreef en het woongebied ligt nog een groenzone. Daar kunnen geen woningen worden gebouwd. Daarom is gekeken vanaf welke afstand er woningen gebouwd kunnen worden. Er is hierbij onderscheid gemaakt in de volgende drie gebieden waarbinnen een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is te verwachten:

1. Het Palet oost, met uitzondering van de twee erven in het zuidwesten van beide hoven: deze woningen kunnen op een afstand van 14 meter vanaf de as van de weg worden gebouwd;
2. Het Palet west: deze woningen kunnen op een afstand van 22 meter vanaf de as van de weg worden gebouwd;
3. De twee groene erven in het zuidwesten van de hoven: deze woningen kunnen op een afstand van gemiddeld 32 meter vanaf de as van de weg worden gebouwd.

Voor deze minimale afstanden waarop woningen gebouwd kunnen worden, is de geluidbelasting bepaald als gevolg van het wegverkeer op de Gildemeesterdreef. Hieronder wordt per gebied weergegeven wat de maximale geluidsbelasting is op de grens van de woonbestemmingen:

1. Het Palet oost, met uitzondering van de twee erven in het zuidwesten van beide hoven: op een afstand van 14 m uit de as van de weg bedraagt de maximale geluidsbelasting 55 dB;
2. Het Palet west: op een afstand van 22 m uit de as van de weg bedraagt de maximale geluidsbelasting 52 dB;
3. De twee groene erven in het zuidwesten van de hoven: op een afstand van 32m uit de as van de weg bedraagt de maximale geluidsbelasting 50 dB.

Vervolgens is bepaald hoeveel woningen er maximaal in deze gebieden gebouwd kunnen worden. Uitgangspunt daarbij is dat alleen voor de eerstelijnsbebouwing een hogere waarde nodig is. Woningbouw achter de eerstelijnsbebouwing zal als gevolg van afscherming door de eerstelijnsbebouwing en door de grotere afstand tot de weg een lagere geluidbelasting ondervinden. Verder is uitgegaan van een woningbreedte van 5,4 meter.

Het betreft hier dus een worst-case benadering wat betreft het aantal te realiseren woningen, de situering van de woningen en de gehanteerde verkeersintensiteiten. Er dient dan een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor de volgende aantallen woningen:

1. Het Palet oost, met uitzondering van de twee erven in het zuidwesten van beide hoven: maximaal 50 woningen;
2. Het Palet west: 70 woningen;
3. de twee groene erven in het zuidwesten van de hoven: 30 woningen.

Het vaststellen van hogere grenswaarden heeft tot gevolg dat aandacht nodig is voor de geluidwering van de gevels. Het bouwbesluit stelt eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels. Uitgaande van de hogere geluidbelasting als gevolg van dit plan, is een karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen van 22 tot 27 dB nodig. Een waarde van 20 dB geldt als wettelijke minimum eis. Om aan de zwaarste eis (worst-case situatie) van 27 dB te voldoen worden geen uitzonderlijke maatregelen voorzien ten opzichte van standaard bouwelementen. Bij een standaard bouwwijze van gevels en dak in combinatie met gedempte ventilatieroosters kan aan de gestelde eisen worden voldaan. Een en ander dient uiteraard in het kader van de bouwaanvraag nader beoordeeld te worden.

De 48 dB contour ten gevolge van het verkeer op de Wisentweg ligt op een maatgevende afstand van 32 meter uit de as van de weg. Het gebied waar de nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd kunnen worden ligt op grotere afstand. Dit betekent dat in het gebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt en sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

- Conclusie –

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Bodem

- Normstelling en beleid –

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan –

Uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde. De grond is daarmee vrij toepas-

baar binnen het plangebied. Ook worden op basis van deze bodemkwaliteitsklasse geen bodemverontreinigingen in het plangebied verwacht.

- *Conclusie* -

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Luchtkwaliteit

- *Normstelling en beleid* -

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

- *Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan* -

Het gaat in totaal om circa 575 woningen. Dit valt onder de regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

- *Conclusie* -

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Externe veiligheid

- *Normstelling en beleid* -

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).

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Wel ligt het plangebied ten zuiden van de Hanzelijn. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Alleen het noordelijk deel van de wijk valt binnen de invloed zone van de Hanzelijn. Dit deel van de wijk betreft een reeds bestaande wijk. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien binnen de invloedzone. Hierdoor neemt het groepsrisico niet toe.

Tot aan de wettelijke vastlegging van het Basisnet Spoor in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit Transport Externe Veiligheid (Btev) is het basisnet Spoor tijdelijk vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor toetsing van het GR mag de gemeente vooruitlopen op het definitieve Btev, mits men expliciet maakt dat daarmee vooruitgelopen wordt op de vaststelling van het Btev. Hierdoor is het nu niet meer nodig de dichtheid van het groepsrisico te berekenen als een plangebied op een grotere afstand dan 200 meter van een transportroute ligt (artikelen 6 en 7 van het concept-Btev). Uit artikel 6 blijkt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter van de transportroute uitsluitend gekeken hoeft te worden naar mogelijkheden van rampbestrijding en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een (dreigende) ramp of zwaar ongeval (zelfredzaamheid). In kader hiervan is de regionale brandweer om advies gevraagd.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 11. Kabels en leidingen

- Normstelling en beleid -

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Ten zuiden van het plangebied ligt een straalverbinding. De straalverbinding raakt een klein hoekje van het uiterste zuidwestelijke deel van het plangebied. Voor het grootste deel betreft dit de bestemmingen 'Groen' en 'Water' en voor een zeer klein deel de bestemming 'Woongebied - 2'. Binnen het straalpad mogen gebouwen niet hoger dan 18 meter worden. Het bestemmingsplan maakt in dit hoekje geen gebouwen hoger dan 18 meter mogelijk. Het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering voor het straalpad.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen of hoofdgastransportleidingen aanwezig in of nabij het plangebied.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan voorkomt.

- Groen -

Het landschappelijk casco en ander structuurbepalend groen heeft deze bestemming gekregen. Het is van belang dat deze gronden ook vooral groen blijven. Ter behoud van het groen mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop wordt gevormd door de groenzone ten noorden van de drijvende woningen en het rijtje woningen ten oosten daarvan. In deze groenzone zijn bijgebouwen ten behoeve van deze woningen toegestaan. Dit is op de verbeelding aangeduid.

- Verkeer - Verblijf -

De wegen in het plangebied hebben naast een verkeersfunctie ook duidelijk een verblijfsfunctie. Daarom vallen alle wegen onder deze bestemming. Om de ver-

keersfunctie niet te hinderen mogen in deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

- *Water* -

Belangrijke watergangen en waterpartijen vallen onder deze bestemming. Kleinere watergangen en waterpartijen zijn in de andere bestemmingen ook toegestaan en zijn daarom niet specifiek bestemd. Er zijn er geen gebouwen toegestaan in deze bestemming.

- *Wonen* -

De bestaande woningen zijn binnen deze bestemming geregeld. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale maatvoering voor de woningen is op de verbeelding weergegeven. Bovendien is een afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens geregeld.

Naast woningen zijn er ook bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Bij een aantal woningen aan de wateras zijn geen bijgebouwen toegestaan. Op deze locatie is daarom een aanduiding op de verbeelding opgenomen.



Figuur 6. Schematische weergave situering erfbebouwing

Voor de oppervlakte, hoogten en wijze van plaatsing zijn in de regels verder diverse voorwaarden opgenomen.

De regeling voor erfbebouwing is afgestemd op de regeling die is opgenomen in het (op 1 november 2014) gewijzigde Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit houdt in dat de erfbebouwing in principe in het achtererfgebied moet worden gebouwd. Bij achtererfgebied gaat het om de achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. In figuur 6 is weergegeven waar in verschillende situaties de erfbebouwing gebouwd mag worden.

Bij de woningen zijn ook aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Voor het toestaan van deze beroepen zijn in de regels diverse voorwaarden opgenomen. Wat betreft beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning zijn in de jurisprudentie een aantal criteria ontwikkeld op grond waarvan kan worden bepaald of er al dan niet sprake is van beroep- of bedrijfsmatige activiteiten die strijd met de woonbestemming opleveren. In de gevallen dat wordt voldaan aan de definitie van een 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' en aan de criteria die verwerkt zijn in de gebruiksregels van deze bestemming, levert de uitoefening van de betreffende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten geen strijd op met de woonbestemming (omdat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en er sprake is van een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is).

- Woongebied - 1 -

In het oostelijk deel van Het Palet kunnen reguliere woningen worden gebouwd. Dit gebied valt onder deze bestemming. Op hoofdlijnen is er voor dit gebied al een verkaveling gemaakt, maar afwijkingen van deze verkaveling zijn ook toegestaan. De plaatsing van de woningen kan daarom flexibel binnen de bestemming plaatsvinden. In deze flexibele woonbestemming kunnen naast woningen ook wegen, groen, water en dergelijke worden gerealiseerd. De gronden binnen deze bestemming moeten dus nog nader worden verkaveld.

De maximale maatvoering van de woningen is in de regels opgenomen. Bij de woningen zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. In de regels zijn ten aanzien van de maatvoering en plaatsing van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen diverse regels opgenomen.

Bij de woningen zijn net als in de bestemming 'Wonen', ook aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan.

- Woongebied - 2 -

Het westelijk deel van Het Palet kent ruimere mogelijkheden voor functies naast het wonen. Naast woningen met de gebruikelijke regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn hier in combinatie met het wonen ook bedrijven tot en met milieucategorie 2, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en manege-activiteiten toegestaan. Het gaat om functies in combinatie met de woonfunctie. De woonfunctie blijft dan ook altijd de hoofdfunctie. Voor dit gebied is deze bestemming opgenomen.

Binnen de bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. De maximale maatvoering van de woningen is in de regels opgenomen. Om er voor te zorgen dat het woongebied niet te dicht bebouwd raakt, is er een minimale afstand tussen hoofdgebouwen opgenomen. Bij de woningen zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. In de regels zijn ten aanzien van de maatvoering en plaatsing van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen diverse regels opgenomen.

- Wonen - Woongebouw -

In het plangebied is een aantal woongebouwen bestemd, een aantal daarvan aan de wateras en een aantal elders in het plangebied. De woongebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale maatvoering voor de woningen is op de verbeelding weergegeven.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

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

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

- Overleg en inspraak -

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4. Daar waar aangegeven, is het bestemmingsplan aangepast aan de betreffende reacties.

- Ontwerpbestemmingsplan -

De resultaten van overleg en inspraak zijn, zoals hiervoor is aangegeven, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

- Vaststelling bestemmingsplan -

Het bestemmingsplan is op 17 december 2015 gewijzigd vastgesteld vanwege een aantal ambtelijke wijzingen die in het raadsbesluit zijn verantwoord. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop nieuwbouw wordt gebouwd, zijn of komen in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft een grondexploitatie vastgesteld waaruit een positief resultaat blijkt. De gemeente heeft hiervoor geld in de begroting gereserveerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6. 4. Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meerdere woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft of krijgt de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente zal de kosten die zij maakt met betrekking tot de planontwikkeling verhalen door middel van de gronduitgifte.

===