

Bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijks

8040



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

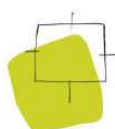
**Bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijks
8040**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en Bijlagen
Regels

5 oktober 2011
Projectnummer 075.00.05.02.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Ligging Plangebied

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeente	14
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ontstaansgeschiedenis	19
3.2	Wonen	19
3.3	Bedrijven	20
3.4	Natuur en recreatie	21
3.5	Landbouw	22
4	Uitvoerings-aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Archeologie	25
4.3	Water	27
4.4	Ecologie	29
4.5	Geluid	32
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Milieuzonering	38
4.8	Externe veiligheid	38
4.9	Kabels en leidingen	41
5	Juridische aspecten	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Planregels	43
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het gebied Ketelhaven is in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid aangegeven als recreatief concentratiepunt. In het verleden heeft de nodige planvorming en besluitvorming plaatsgevonden, zijn afspraken gemaakt met private en publieke partijen en hebben de nodige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Om de verschillende plannen goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente een integrale gebiedsvisie opgesteld 'Ontwikkeling Ketelhaven: visie en randvoorwaarden' februari 2008. De gemeente heeft besloten het binnendijkse en buitendijkse gebied los te koppelen in verschillende bestemmingsplannen zonder daarbij de samenhang (stedenbouwkundig en ruimtelijk) uit het oog te verliezen. Het binnendijkse gebied Ketelhaven is het plangebied voor dit bestemmingsplan en heeft als doel het bestaande gebruik te regelen en planologische ruimte te bieden voor ontwikkelingen.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is het binnendijkse gebied van de Ketelhaven. Het vigerende plan is voor het overgrote deel het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 1971. Voor een klein gedeelte is dit het 'Bestemmingsplan buitengebied', vastgesteld 2008 en bestemmingsplan Landelijk Gebied, 3e wijziging Colijnweg 1974. Onderhavig bestemmingsplan vervangt deze bestemmingsplannen voor het gedeelte dat dit plangebied bestrijkt.

Beleidskader

2

Voor de beschrijving van het beleidskader is aangesloten bij het gemeentelijke document 'Ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden'. Hierin is uitvoerig het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente beschreven voor Ketelhaven en omgeving. In deze toelichting wordt het relevante beleid voor het binnendijkse gebied beschreven.

2.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, zoals dat in de Nota Ruimte is verwoord, is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Voor dit plangebied is het beleid met betrekking tot recreatiewoningen van belang.

In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk getrokken met reguliere woningen. Dit wil zeggen dat een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning alleen door een gemeente kan worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegestaan. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoning door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en de gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

RECREATIEWONINGEN

In een brief met kenmerk M 207, van 10 oktober 2003 geeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Sybilla M. Dekker haar voorstel omtrent permanente bewoning weer. Hierin wordt meer ruimte aan provincies en gemeenten geboden voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde de gebieden die in de Nota Ruimte als waardevol en/of kwetsbaar worden aangemerkt (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, de huidige Bufferzones en Nationale Landschappen). Het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming vanuit nationaal beleid hoeft niet bezwaarlijk te zijn, mits aan de gebruikelijke voorwaarden die van toepassing zijn op de reguliere woningbouw

wordt voldaan. Dat wil zeggen dat niet elk bouwwerk als woning kan worden bestempeld.

De beleidsverruiming biedt de gemeenten en provincies de mogelijkheid om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond een bestemmingswijziging door te voeren (van 'recreatie' naar 'wonen'). Het gaat om complexen van recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig werden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsplan

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 in werking getreden. Het Omgevingsplan valt daarmee onder het overgangsrecht van de Wro. Dit houdt in dat het Omgevingsplan automatisch de status van structuurvisie krijgt. Het plan is alleen op het onderdeel procedures aangepast.

Het 'Omgevingsplan Flevoland 2006', vastgesteld op 2 november 2006 bevat het integrale omgevingsbeleid van de provincie voor de periode 2006 tot 2015, met een doorkijk naar 2030.



Kaartbeeld Ontwikkelingsvisie 2030 van het Omgevingsplan

In het Omgevingsplan wordt specifiek aandacht besteed aan Ketelhaven: "Ketelhaven wordt gekenmerkt door een grote mate van permanente bewoning en wordt daarom door de provincie aangemerkt als (kleine) woonkern. De verdere ontwikkeling van Ketelhaven dient vooral binnendijks en in recreatief opzicht plaats te vinden. Buitendijks ligt vooral een opgave voor uitbreiding en kwalitatieve verbetering van watersportgebonden activiteiten".

ONTWIKKELINGSRUIMTE
KETELHAVEN

In de Ontwikkelingsvisie 2030 van het Omgevingsplan is het gebied ten noorden, ten oosten en ten zuiden van Ketelhaven aangewezen als zoekgebied combinatie landbouw, natuur (inclusief landgoederen), verblijfsrecreatie en waterbeheer. Met het noorden wordt hier het gebied tussen de Ketelbrug en Ketelhaven bedoeld.

ZOEKGEBIED

Ketelhaven valt binnen de in het Omgevingsplan aangegeven oostelijke randzone. De provincie ziet in de oostelijke randzone belangrijke kansen voor de verdere ontwikkeling van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en waterrecreatie. Daarnaast is Ketelhaven aangegeven als kleine kern door de provincie. Iedere kern hoort voldoende recreatief uitloopgebied te hebben, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Het recreatief uitloopgebied betreft in principe een zone van 1 km rondom het gebied dat is aangeduid als stedelijk gebied. Het recreatief uitloopgebied biedt ruimte aan uiteenlopende intensieve en extensieve recreatiefuncties, maar ook voor andere functies, zoals gebruiks natuur, stadslandbouw of kleinschalig wonen.

RECREATIE EN TOERISME

In het Omgevingsplan zijn de dijken, de Hoge Vaart en Lage Vaart en de bosrand van het Roggebotzand aangewezen als kernkwaliteiten. Het gebied ten zuidwesten van Ketelhaven en het gemaal Colijn zijn aangewezen als basiskwaliteiten. Bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen dient expliciet rekening te worden gehouden met deze cultuurhistorische en landschappelijke kern- en basiskwaliteiten.

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De provincie Flevoland wil meer ruimte bieden voor landelijk wonen, op voorwaarde dat dit de kwaliteit van het landelijk gebied ten goede komt. Dit kan worden gerealiseerd met de aanleg van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Een landgoed is minimaal 5 ha groot, bestaat voor ten minste 30% uit bos of natuurterrein en vormt een esthetische eenheid. Het landgoed wordt ontsloten en opengesteld voor publiek. Er wordt één (woon)gebouw van allure toegestaan per 5 ha, met een beperkt aantal woningen per woongebouw. De provincie ziet vooral kansen voor landgoederen aansluitend aan bestaande bossen natuurgebieden. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij belangrijk. Het ontstaan van woonresorts buiten de kernen moet worden voorkomen. Voor gebieden met een karakteristieke openheid is aanleg van nieuwe landgoederen mogelijk, bijvoorbeeld in combinatie met waterberging en een in het landschap passende inrichting.

LANDGOEDEREN

Naast landgoederen hebben gemeenten de mogelijkheid om hoogwaardige woonmilieus te realiseren in de vorm van nieuwe buitenplaatsen. Hierbij kan

worden gedacht aan woningen van allure in een parkachtige setting. Uitgangspunt is een woningdichtheid van maximaal één woning per hectare en een oppervlakte die voor ongeveer 30% uit bos, natuur of groenvoorziening bestaat die is opengesteld voor publiek. Voor deze vorm van wonen ziet de provincie mogelijkheden in de overgangszone van het stedelijk naar het landelijk gebied aansluitend aan de kern. De provincie acht de ontwikkeling van landgoederen en buitenplaatsen ook mogelijk op (voormalige) agrarische bouwpercelen, mits dit niet ten koste gaat van de esthetische eenheid en het natuurschoon van het te ontwikkelen landgoed of de buitenplaats.

2.3

Gemeente

Structuurvisie Dronten 2020

De 'Structuurvisie Dronten 2020' uit 1997 is het ruimtelijk beleidsdocument dat de kaders en aanknopingspunten biedt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Dronten. Het is de "leidraad" en het "kader" voor ruimtelijke ontwikkelingen.

ZONERINGEN

In de zone tussen de Roggebotsluis en Ketelhaven ligt het accent op extensieve dagrecreatie (wandelen, fietsen). Hier overheerst rust. De noordelijke randmeerzone, langs het Ketelmeer, heeft in tegenstelling tot de oostelijke randmeerzone landschappelijk een zeer open karakter. De Ketelmeerzone (Ketelmeer en Vossemeer) biedt potenties voor recreatieve ontwikkelingen. Behoud van de openheid en de relatieve rust in het gebied tussen de Dronterweg en de Ketelmeerdijk gelden daarbij als randvoorwaarde.

WOONBEBOUWING

Voor Ketelhaven is een ontwikkeling in de richting van een reguliere 'vierde kern' niet aan de orde. De positie van Ketelhaven is die van een woonenclave met eigen kenmerken in een natuurlijk-recreatieve context. De uitbouw van recreatieve componenten is mogelijk; een uitbreiding van het aantal permanent bewoonde woningen in principe niet.

Toekomstvisie 2025 'Dronten ontdek die ruimte'

In 2007 is een toekomstvisie gepresenteerd onder het motto "toekomstgericht en veranderingsgezind". De nota beschrijft een koers die uitgaat van een zelfbewuste houding maar wel met oog voor ontwikkelingen op demografisch, sociaal-cultureel, economisch en technologisch gebied. Een open instelling, met de intentie om als gemeente Dronten een eigen invulling te geven aan deze ontwikkelingen. De toekomstvisie vormt het richtsnoer voor het handelen van het gemeentebestuur. Bij elke beleidsnota dient dan ook de vraag te worden gesteld: passen deze in de toekomstvisie? In de toekomstvisie is een zestal ruimtewijzende perspectieven beschreven waarbij de ontwikkeling van kleinschalige en grootschalige recreatie als belangrijke kans wordt gezien, ook in termen van werkgelegenheid. In de nota wordt de (denkbeeldige) situatie van Ketelhaven in 2025 beschreven:

"Ketelhaven heeft zich ontwikkeld tot het nautische centrum van Nederland. De duizenden ligplaatsen, de hoogwaardige hotelaccommodatie, de op watersport gerichte horeca en winkels trekken tienduizenden bezoekers. Grote groepen Drontenaren zijn hier werkzaam".

Ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden

De gemeente geeft in het document *Ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden* (februari 2008) een integrale visie op het gebied Ketelhaven. Deze visie geeft de ontwikkelingskoers aan waarbij grotendeels aansluiting is gezocht bij eerder vastgestelde kaders voor het gebied en beleiduitgangspunten van de provincie Flevoland.



VISIE OP DE WOONKERN
KETELHAVEN

De provincie Flevoland kwalificeert Ketelhaven als vierde kern binnen de gemeente Dronten. De gemeente Dronten sluit hier in haar beleid op aan en kwalificeert Ketelhaven ook als woonkern maar heeft binnen deze kwalificatie haar eigen nuances aangebracht: het binnendijkse gebied kan voor een deel worden gezien als woongebied maar mag niet worden gelijkgeschakeld met de reguliere woonkernen Swifterbant en Biddinghuizen. Dit komt onder andere tot uiting in het voorzieningenniveau. De gemeente zal hier zelf geen voorzieningen realiseren.

De woonkern Ketelhaven heeft feitelijk het karakter van een buurtschap met zowel recreatieve als permanente bewoning. Het accent ligt binnendijks op verblijfsrecreatie en exclusief wonen waarbij de beleving van rust en natuur, de openheid van het agrarische landschap en de overgang tussen land en water de kernkwaliteiten vormen. Permanente bewoning is mogelijk op de bestaande terreinen van Bungalowpark Ketelhaven, De Buitenplaats en de oorspronkelijke woningen op de dijk. Voor De Buitenplaats geldt dat een upgradering van de stedenbouwkundige kwaliteit zeer wenselijk is. Een uitbreiding van permanente bewoning is, naast de inbreidingslocatie op het Bungalowpark Ketelhaven (Wolborgh), toegestaan op de locatie van de mestdrogerij ten einde een functiewijziging haalbaar te maken. Deze transformatie is noodzakelijk om andere gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Ketelhaven mogelijk te maken, met het oog op de huidige milieucontour rondom de mestdrogerij. Daarnaast vormt de locatie van de mestdrogerij de entree van de kern Ketelhaven die vraagt om een zekere kwaliteit. Dit gegeven vormt, in stedenbouwkundige zin, een belangrijk aanknopingspunt voor het vormgeven van een karakteristiek woonmilieu met een herkenbare architectuur.

DE WESTKANT

De zone ten westen van Ketelhaven kenmerkt zich door landschappelijke openheid. Dit wordt als een kwaliteit gezien die in stand moet worden gehouden. Wel kan de zogenoemde kavel "Salomons", grenzend aan de Colijnweg, een kans vormen voor de ontwikkeling van watergerelateerde natuur in combinatie met een bijzondere functie. Deze kavel valt namelijk net buiten de zone die is aangegeven als in stand te houden 'open' gebied. Het creëren van nieuwe natuur, in combinatie met passende functie (bijvoorbeeld extensieve recreatie, cultuur, landgoed of een zorgfunctie), kan de eerste aanzet vormen voor een natuurlijke verbinding met het natuurgebied Kamperhoek (binnendijks).

Strategische visie Oostkant Dronten 2009

Grote natuurwaarden en uitgebreide recreatiemogelijkheden komen in de oostkant van Dronten samen. Om een visie te ontwikkelen die op structuurniveau duidelijk maakt hoe recreatie en natuur samen kunnen gaan en tot expressie kunnen komen in een aantrekkelijk landschap voor de toekomst, heeft de gemeente Dronten de Strategische Visie Oostkant ontwikkeld. De Visie beschrijft de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied met betrekking tot recreatie en toerisme, natuur, landbouw en infrastructuur. Deze visie zal dienen als bouwsteen voor de later op te stellen structuurvisie voor de gemeente als geheel.

Dronten wordt beter aan de Oostkant gehecht. De verbinding met Ketelhaven wordt breed aangezet. Door de goede bereikbaarheid vanuit het nieuwe station aan de Hanzelijn en de N23, wordt een goede basis geboden voor de vestiging van nieuwe grootschalige recreatievoorzieningen in deze zone (met grote bezoekersaantallen). De vestiging van recreatiebedrijven gaat gepaard met een versterking van het landschappelijk raamwerk, waarbij de betekenis van het gebied voor de inwoners van Dronten en Ketelhaven een belangrijk thema is. Daarnaast biedt de waterrecreatie bij Ketelhaven kansen. Daarom zou de kwaliteitsverbetering van Ketelhaven zich ook hierop moeten richten.

Planbeschrijving

3

3.1

Ontstaansgeschiedenis

Ketelhaven is ontstaan als gevolg van de inpoldering van Oostelijk Flevoland. In Ketelhaven verrezen zeven woningen voor de werknemers van de sluizen, de bruggen en het gemaal Colijn. Sinds de begintijd staat er van oorsprong een grasdrogerij (later in gebruik als mestdrogerij).

Eind jaren zeventig zou het 'Land zonder drempels' naar Ketelhaven komen, een aangepast bungalowpark voor gehandicapten. De gemeenteraad heeft uiteindelijk besloten dit te vestigen op het terrein van de Flevohof. Er was echter wel een rioolpersleiding aangelegd. Er is daarom besloten om op die plek kleine recreatiebungalows te bouwen, wat nu Buitenplaats Ketelhaven heet. Later zijn er 216 ruimere bungalows op het bungalowpark Ketelhaven gebouwd, waarvan het merendeel inmiddels permanent wordt bewoond.

In Ketelhaven komen de twee belangrijkste vaarten, de Hoge Vaart en de Lage Vaart samen bij het gemaal Colijn. De ontsluiting vindt plaats via de Colijnweg. Voorzieningen zijn in Ketelhaven niet aanwezig evenmin als een aansluiting op het openbaar vervoer.

3.2

Wonen

Op de dijk staan zeven voormalige dienstwoningen die allemaal permanent worden bewoond. De woningen zijn destijds in het bestemmingsplan Landelijk Gebied bestemd als "Waterstaatkundige doeleinden met bebouwing" waarbinnen dienstwoningen mogelijk zijn. De functie van dienstwoningen is inmiddels allang verdwenen.

DIENSTWONINGEN

Het Bungalowpark Ketelhaven bestaat uit 216 woningen en is oorspronkelijk opgezet als verblijfsrecreatiepark. De ontwikkeling hiervan verliep echter zo traag dat al snel kavels werden verkocht voor de bouw van een woning naar eigen inzicht. Het merendeel van 216 woningen bestaat nu uit ruime luxe eenzinswoningen die kwalitatief voldoen aan de normen voor permanente bewoning. De oorspronkelijke bungalows zijn vrijwel allemaal verbouwd en uitgebreid.

BUNGALOWPARK KETEL-
HAVEN

Op het terrein van het bungalowpark bevindt zich tevens een oorspronkelijke boerderij (Vossemeerdijk 2). Voor dit terrein wordt planologisch ruimte geboden voor de bouw van zes bungalows door Wolborgh projectontwikkeling BV,

ter afronding van het bungalowpark Ketelhaven. Hiertoe is een vrijstellings-procedure ex artikel 19, lid 2 WRO doorlopen.



Woningen Bungalowpark Ketelhaven Dienstwoningen Ketelhaven

BUITENPLAATS
KETELHAVEN

Op de Buitenplaats Ketelhaven, in het zuidoosten van het plangebied, staan 112 recreatieverblijven waarvan ongeveer 70% permanent wordt bewoond. De woningen worden gekenmerkt door kleinschaligheid en bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Parkeren vindt plaats op een centraal parkeerterrein bij de ingang van het terrein. Er is een uitbreiding van dit parkeerterrein voorzien.



Woningen Buitenplaats Ketelhaven

UITGANGSPUNTEN VOOR
BESTEMMINGSPLAN

De van oorsprong dienstwoningen en de recreatieve woningen op De Buitenplaats en Bungalowpark Ketelhaven worden bestemd als wonen.

3.3

Bedrijven

LOCATIE KOMECO

Aan de Colijnweg bevindt zich de mestdrogerij van Komeco. In september 2007 is een nieuwe milieuvergunning onherroepelijk geworden. Komeco heeft de mestdrogerij medio 2010 in werking gesteld.

ONTWIKKELINGEN

Komeco heeft in het kader van de opgestelde ontwikkelingsvisie op Ketelhaven aangegeven te overwegen om de mestdrogerij in het geheel te sluiten en het terrein te verkopen. In opdracht van Gicom Jachtservice B.V. en Waagmeester Rekreatie BV is in 2006 een globaal schetsplan ingediend waar de locatie Komeco onderdeel van uitmaakt. Het terrein van de mestdrogerij biedt door haar

ligging in de 'oksel' van de Hoge Vaart en Lage vaart een uitstekende gelegenheid voor de ontwikkeling van permanente woningbouw in een speciaal milieu, ter accentuering van de entree van Ketelhaven. De driehoek waarop de drogerij is gelegen, met aan weerszijden een uitloper van de Lage Vaart, biedt mogelijkheden voor bijzonder wonen aan het water waarbij een hoogteaccent is gewenst. Permanente bewoning is gerechtvaardigd vanwege de kosten die gemoeid gaan met de eventuele uitkoop van de mestdrogerij en anderzijds om recht te doen aan de unieke potenties van de locatie. Gezien de hoge kosten die gemoeid gaan met het amoveren van de mestdrogerij is een substantieel aantal woningen benodigd om de sloop en uitkoop terug te verdienen.

De mestdrogerij Komeco wordt bestemd conform de huidige situatie. Dit betekent dat de mestdrogerij voornamelijk in overeenstemming met de geldende milieuvergunning geëxploiteerd kan worden. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar een woonfunctie.

Langs de Colijnweg, tegenover de mestdrogerij, ligt een terrein van Gicom Jachtservice Ketelhaven B.V. Dit terrein is in gebruik voor onderhoudswerkzaamheden en winterberging van boten. Daarnaast zijn op het terrein een bedrijfswoning en een kantoor aanwezig. De huidige activiteiten zijn mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure, artikel 19, lid 1 WRO.

GICOM JACHTSERVICE
KETELHAVEN

Het bedrijf heeft plannen om in de toekomst verder uit te breiden om zo uit te groeien tot een kwalitatief hoogwaardig bedrijf met goed geconditioneerde overdekte winterstallingen. Hierbij is de wens om in de toekomst de huidige werkplaats en kantoorruimte uit te breiden, overdekte stallingen te bouwen en een overdekte botenlift met afspruitplaats te realiseren.

Het terrein van Gicom wordt bestemd conform de 19.1 procedure. Hierbij is enige ruimte voor ontwikkeling in de toekomst opgenomen. De ruimtelijke consequenties van de grootschalige uitbreiding van het bedrijf, zoals hierboven beschreven, zijn echter nog onvoldoende onderzocht. Om in de toekomst de uitbreiding mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

UITGANGSPUNTEN VOOR
BESTEMMINGSPLAN

3.4

Natuur en recreatie

Tussen de Colijnweg en de Hoge Vaart ligt een bos. In dit bos ligt ten oosten van de Lage Vaart een natuurkampeerterrein van Waagmeester Rekreatie B.V. Ten westen van de Lage Vaart, grenzend aan de Colijnweg, is een terrein met een deels bebost karakter gelegen. Dit terrein is, ten tijde van de baggerwerkzaamheden in het Ketelmeer, gebruikt als tijdelijke opslag, bemanningsverblijf en kantoor door de Combinatie Ketelmeer.

ONTWIKKELINGEN	<p>Op initiatief van Gicom, Waagmeester, Kontour Vastgoed en Min2 architecten is er in 2006 een globaal schetsplan ingediend dat onderdeel uitmaakt van een integrale gebiedsontwikkeling. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van recreatieve woningbouw in het bosgebied tussen de vaarten.</p>
UITGANGSPUNTEN VOOR BESTEMMINGSPLAN	<p>Het gebied wordt bestemd als bos-kampeerterrein en een deel groenwerkterrein. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt ruimte geboden aan een plan dat voorziet in recreatieve woningbouw. De gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals opgenomen in de 'Ontwikkeling Ketelhaven: visie en randvoorwaarden', dienen als referentie bij het ontwerp. Daarnaast dienen in het kader van het wijzigingsplan diverse onderzoeken te worden uitgevoerd.</p>
RECREATIEWONINGEN	<p>Daarnaast worden in Ketelhaven circa 300 recreatiewoningen omgezet naar een bestemming die permanente bewoning toe laat. Feitelijk worden deze woningen sinds jaar en dag al ten behoeve van permanente bewoning gebruikt. Hierdoor zal deze ontwikkeling geen gevolgen hebben voor het recreatieve aanbod in de regio.</p> <p>Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid door middel van een wijzigingsbevoegdheid om maximaal 200 recreatiewoningen in de toekomst in Ketelhaven te ontwikkelen. Kwantitatief is er in het aanbod dus een vermindering van het aantal recreatiewoningen. Echter in de omgeving (Oostrand Dronten) zijn er enkele projecten in uitvoering of worden projecten in de toekomst ontwikkeld (denk aan Waterparc Veluwemeer en Ellerveld met een totaal van 700 woningen) waarin ook recreatieve bewoning is toegestaan. Deze ontwikkeling is reeds beschreven in de ontwikkelingsvisie Ketelhaven (gemeente Dronten, 2008). Ook de provincie Flevoland heeft deze ontwikkeling al vertaald in het omgevingsplan (2006). In het omgevingsplan is Ketelhaven als vierde woonkern van Dronten aangewezen.</p> <p>Tevens biedt de Strategische Visie Oostkant Dronten (SVOD) ruimte voor nieuwe toeristische ontwikkelingen in Dronten, zowel klein- als grootschalig, waarbij ook gedacht kan worden aan recreatieve bewoning.</p> <p>De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen passen bij de in de SVOD geschetste ontwikkelingen en versterken deze.</p>

3.5

L a n d b o u w

KAVEL SALOMONS	<p>Direct ten westen van de Colijnweg ligt een kavel van circa 14 ha. Deze kavel is eigendom van de familie Salomons en valt net buiten de 'landschappelijke open ruimte'-contour waardoor opties voor de ontwikkeling van recreatie en nieuwe natuur open blijven. De familie Salomons heeft de wens geuit daarvoor plannen te willen ontwikkelen. De kavel is thans als agrarisch in gebruik.</p>
----------------	---

De kavel van agrariër Salomons is al langer in beeld voor de ontwikkeling van natuur, mogelijk in combinatie met een specifieke functie. De gemeente ziet hier goede mogelijkheden voor een gecombineerde ontwikkeling van recreatie, natuur en cultuur, bijvoorbeeld in de vorm van landgoederen of buitenplaatsen. De huidige planvorming van de familie Salomons gaat uit van de ontwikkeling van een zorg en woonfunctie (Para-Medisch Centrum of Hospice).

ONTWIKKELINGEN

De kavel wordt bestemd conform het huidige agrarische gebruik. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om planologische ruimte te bieden aan een gecombineerde ontwikkeling van recreatie, natuur en cultuur met maximaal tien woningen. Als voorwaarde geldt een zorgvuldige landschappelijke inpassing en slechts zeer extensieve bebouwing. Uitgangspunt is maximaal één woning per 1,4 ha. Hiertoe wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te wijzigen.

UITGANGSPUNTEN VOOR
BESTEMMINGSPLAN

Uitvoerings- aspecten

4

In dit hoofdstuk komen diverse onderwerpen aan bod, die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft milieu- en andere hinder- en veiligheidsaspecten.

4.1

Bodem

In het verleden zijn verontreinigingen aangetroffen op een aantal locaties in het plangebied. Dit geldt met name voor de locatie van de mestdrogerij. Het voorliggende plan bevat ontwikkelingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op voorgenoemde locatie. In het kader van het wijzigingsplan dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd en dienen zo nodig maatregelen te worden genomen. Voor de overige locaties is het voorliggende plan conserverend van aard, waardoor er geen problemen verwacht worden met betrekking tot bodemverontreiniging.

4.2

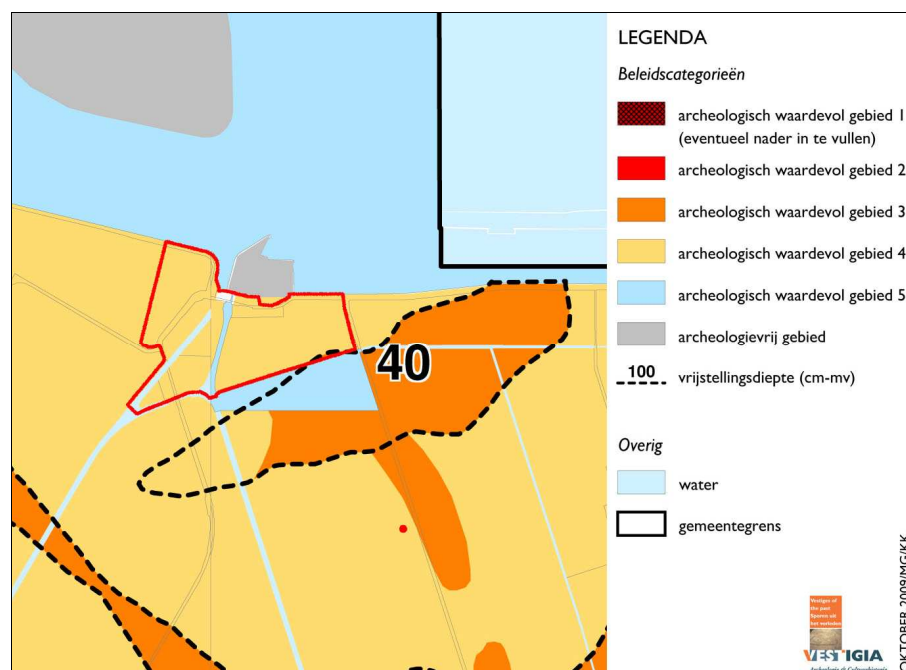
Archeologie

Als lid van de Raad van Europa heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend (1998). Dit verdrag heeft als doel de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Deze bescherming moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit als gevolg, dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen (meer) aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Het bestemmingsplan moet een beschermende regeling bevatten ten behoeve van archeologische waarden.

In 2009 heeft de gemeente Dronten het 'archeologiebeleid gemeente Dronten' opgesteld. Het gemeentelijke archeologiebeleid heeft tot doel om zorgvuldig om te gaan met archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen ze zo goed mogelijk worden behouden voor toekomstige generaties. Daarnaast kunnen de archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

De gemeente heeft de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk laten inventariseren. Aan de hand van de inventarisatie is een gemeentelijke archeologische waarden- en

verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is vervolgens doorvertaald in een archeologische beleidskaart met daaraan gekoppeld voorbeeldplanregels.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied met rood omlijnd)

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Dronten wordt onderscheid gemaakt in 5 categorieën archeologisch waardevolle gebieden. Deze zijn ingedeeld aan de hand van bekende archeologische terreinen en/of reële archeologische verwachtingswaarde.

- 'Archeologisch waardevol gebied 1' bevat de wettelijk beschermde archeologische monumenten. Deze terreinen vallen onder het gezag van het Rijk. Tot op heden zijn binnen de gemeente Dronten geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aangewezen.
- In 'Archeologisch waardevol gebied 2' vallen de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische MonumentenKaart (AMK) staan. In deze gebieden zijn bodemingrepen op de locaties van de scheepswrakken en in de gekarteerde oeverwallen, geulen en rivierduinen van het Swifterbant-gebied niet toegestaan. In de overige gevallen zijn ontwikkelen vanaf een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 40 cm vergunningplichtig.
- In 'Archeologisch waardevol gebied 3' liggen de gebieden met hoge archeologische verwachtingen. In deze gebieden wordt een ruimer vrijstellingsbeleid gevoerd. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in deze gebieden is groot, maar er zijn geen vastgestelde archeologische waarden. Om te voorkomen dat voor iedere bodemverstoring automatisch een (voor)onderzoek moet plaatsvinden, geldt een vrijstelling voor projecten kleiner dan 500 m².
- Het grootste deel van de gemeente is echter aangemerkt als 'Archeologisch waardevol gebied 4'. In dit gebied is sprake van een gematigde ar-

cheologische verwachting. Voor dit gebied geldt een vrijstelling van onderzoek voor grondroerende activiteiten tot een maximale omvang van 1,7 hectare.

- De randmeerzone is aangemerkt als 'Archeologisch waardevol gebied 5'. In deze zone worden andere typen archeologische resten verwacht (bijvoorbeeld scheepswrakken). Hiervoor is dan ook een andere onderzoekstechniek geboden. Voor dit gebied geldt eveneens een vrijstelling van 1,7 ha.
- Gebieden met een lage archeologische verwachting en gebieden waarvan bekend is dat de bodem al is verstoord vallen in de beleidscategorie 'Archeologievrij gebied'.

Het plangebied heeft grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en in een klein deel 'Waarde - Archeologie 3'.

4.3

Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

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

WATERBELEID

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

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap gestuurd. Hun reactie wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

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

PROCES VAN DE WATER-
TOETS

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor het voorliggende plan de reguliere procedure moet worden gevolgd, door de ligging van de vrijwaringzone van een waterkering en er sprake is van afstromend regenwater op een weg met meer dan 1.000 voertuigbewegingen per dag. Daartoe is door de gemeente Dronten deze waterparagraaf opgesteld aan de hand van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland.

Beschrijving van het watersysteem

HET REGIONALE GROND-
WATERSYSTEEM

Water is voor de functies landbouw, natuur, (recreatie)vaart en drinkwaterwinning een belangrijke factor. In de woonomgeving levert het vooral een toegevoegde waarde aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Elke functie stelt specifieke eisen aan de hoeveelheid water (kwantiteit) en aan de kwaliteit. Duurzaam waterbeheer stelt eisen aan deze functies met betrekking tot de locatie, de inrichting en het beheer.

De Hoge Vaart en Lage Vaart vormen de ruggengraat van het watersysteem binnen de gemeente Dronten. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft hier de indeling in peilgebieden op afgestemd: een 'Hoge Afdeling' met een peil van 5,20 m -N.A.P. en een 'Lage Afdeling' met een peil van 6,20 m -N.A.P. Het plangebied ligt op de grens van deze twee gebieden.

WATERKERING

De Ketelmeerdijk en de Vossemeerdijk zijn recent versterkt. Vooral binnen het bebouwde gebied van Ketelhaven waren daarbij bijzondere voorzieningen nodig, omdat de algemeen toegepaste integrale dijkverhoging hier niet mogelijk was, vanwege de aanwezigheid van een gemaal, een sluis en een aantal woningen. In Ketelhaven is in plaats van integrale verhoging onder meer gekozen voor een keermuur. Ter hoogte van de woning van de jachthavenbeheerder is zelfs een glazen keermuur gerealiseerd. Voor het bestemmingsplan is rekening gehouden met zones die nodig zijn voor toekomstige dijkversterkingen (vrijwaringzones).

SAMENSTELLING VAN HET
GRONDWATER

Grondwater in de polder is vaak brak water. Onder invloed van kwel uit de Veluwe, de Utrechtse Heuvelrug en achter de dijken uit de randmeren is er ook veel zoet grondwater. De kwel vanuit de randmeren komt terecht in een dijksloot aan de binnenzijde van de dijk. De kwaliteit hiervan is goed.

Het overtollige water (neerslag en kwel) in de bodem wordt grotendeels afgevoerd door middel van een drainagestelsel. De drainagebuizen komen uit in de kavelsloten; die leiden het water naar de tochten. De tochten komen uit in de vaarten en die voeren het water naar de gemalen. De gemalen slaan het polderwater uit op de randmeren en het IJsselmeer. Wanneer de neerslag groter is dan de capaciteit van de gemalen wordt het water in de tochten en vaarten geborgen.

WATERBERGING

De toekomstige interne veiligheid (tegen wateroverlast ten gevolge van te hoge waterstanden in de watergangen) binnen de gemeente Dronten staat onder druk.

ONTWIKKELINGEN EN
PERSPECTIEVEN VOOR HET
WATERSYSTEEM

Door klimaatverandering zullen meer en intensievere buien vallen en zal het peil van de randmeren mogelijk stijgen. Dit kan het tijdig uitmalen van overtollig water bemoeilijken. Een vergroting van de bergingscapaciteit binnen de gemeente Dronten is nodig. Het waterschap streeft naar een vergroting van de oppervlakte open water.

In het plangebied zijn geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water. Waterberging is een belangrijk ontwerpuitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van de watertoets zal hieraan nadere uitwerking worden gegeven.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.4

Ecologie

Op basis van Europese richtlijnen en Nationale wetgeving dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet direct ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie worden binnen het bungalowpark zes extra woningen opgenomen ter plaatse van de voormalige boerderij. Deze ontwikkeling is voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een artikel 19 WRO-procedure. In dit kader is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er vermoedelijk zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn en dat de aanwezige loods in gebruik is als verblijfplaats van de kerkuil. Op 25 april 2008 heeft het Ministerie van LNV een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend voor sloop van de loods.

Aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan de westzijde van het plangebied wordt ruimte geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Omdat er nu onvoldoende zicht is op de precieze invulling en planning van deze ontwikkelingen, wordt het benodigde ecologisch onderzoek pas uitgevoerd voorafgaand aan het vaststellen van het wijzigingsplan.

Het ecologisch onderzoek dat in het kader van het wijzigingsplan wordt uitgevoerd dient gericht te zijn op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. In dit kader is in ieder geval het volgende van belang:

- Het gebied is gelegen nabij het buitendijks gelegen Natura 2000 gebied Ketelmeer & Vossemeer. Onderzoek dient aan te tonen dat ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot significante effecten op het Natura-2000-gebied.
- In het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland zijn de Hoge en Lage Vaart aangewezen als ecologische verbindingzones binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De Lage Vaart en de Hoge Vaart met omringende beplantingen zijn belangrijke potentiële, natte ecologische verbindingzones voor de aan water gebonden levensgemeenschappen. Oostelijk Flevoland vormt in dit verband verder een betrekkelijk droog 'eiland', waarin weinig natte stapstenen aanwezig zijn.
- In de 'Totaalvisie ecologische verbindingen Flevoland' (Provincie Flevoland, 2000) is aangegeven dat zowel de Hoge vaart als de Lage Vaart belangrijke 'natte stapstenen' vormen voor de aan het water verbonden levensgemeenschappen.
 - o Bij de Hoge Vaart gaat het om lokale stapstenen door de afwisseling van droge natuur, natte natuur maar ook oevergebonden natuur. Dit biedt mogelijkheden voor onder andere de otter, de waterspitsmuis en de blankvoorn/libel.
 - o De Lage Vaart is meer op nationaal niveau van betekenis voor natte en oevergebonden natuur. Onder andere voor salamander, pad en blankvoorn/libel.
- De Lage Vaart vormt voor de Meervleermuis een verbinding tussen verblijfplaats en (buitendijks) fourageergebied.
- Tussen de Colijnweg en de Hoge Vaart ligt een bosgebied. Dit maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Op basis van de boswet geldt bij eventuele kap van delen van het bos echter wel een herplantplicht. Daarnaast dient in het kader van de flora- en faunawet onderzoek te worden gedaan naar de aanwezige soorten. In het gebied zijn in ieder geval algemeen beschermde soorten aanwezig zoals algemene vogels en vossen. Ook de aanwezigheid van vleermuizen is te verwachten in dit gebied.
- Ook voor het agrarische gebied ten westen van de Colijnweg geldt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader ecologisch onderzoek nodig is. Actuele natuurwaarden in het agrarisch- of landbouwgebied zijn veelal gekoppeld aan de weinige overhoeken en/of aan oeverzones, waar de natuur wat meer ruimte heeft gekregen. De grote open gebieden fungeren als belangrijke opvanggebieden voor ganzen en zwanen.

Zoals vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan, kan B&W alleen gebruik maken van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden wanneer uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen significante effecten zijn op beschermde gebieden of beschermde soorten.

Het bestemmingsplan maakt op de Buitenplaats een uitbreiding van de parkeerplaats en het bestaande kantoor mogelijk in bestaand groen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de effecten op flora en fauna. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden.
- In de omgeving van het plangebied zijn geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond het plangebied. Er worden daarom geen verbodsbepalingen overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren.
- In het plangebied komen enkele algemeen beschermde amfibieën en zoogdieren voor, die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.



Lage vaart en Hoge vaart als belangrijke ecologische verbindingszones

Om de bijzondere waarde van de Lage Vaart en de Hoge Vaart als ecologische stapstenen te behouden en ontwikkelen is in het bestemmingsplan een zone 'Waarde- Ecologische verbindingszone' langs deze wateren opgenomen. Binnen

deze zone wordt het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in en langs de waterlopen mogelijk gemaakt. Te denken valt hierbij aan de aanleg van natuurvriendelijke oevers, ruigten en struwelen. Voor de Lage Vaart is een zone van 15 m opgenomen en voor de Hoge Vaart een breedte van 25 m.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de aanwezige natuurwaarden geen beperkingen zijn voor de voorgenomen uitbreidingen op de Buitenplaats.

4.5

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot permanente bewoning van recreatiewoningen. De Wet geluidhinder beschouwt recreatiewoningen niet als zogenaamd geluidsgevoelige objecten. Recreatiewoningen zijn dan wel formeel geen geluidsgevoelige objecten maar de jurisprudentie geeft aan dat aan recreatiewoningen wel aandacht dient te worden geschonken inzake geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In het plangebied ligt een aantal wegen die voor de Wet geluidhinder van belang zijn. Voor de bestaande (recreatie)woningen zijn dit de zones rondom de Vossemeerdijk, de Ketelweg en de Esdoornlaan.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

Door de gemeente Dronten is een contourberekening uitgevoerd. Berekend zijn de 48 en 53 dB geluidscontouren onder vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherpende bebouwing.

Uit deze berekening blijkt dat drie (recreatie)woningen aan de westzijde van het bungalowpark en 1 woning langs de Ketelmeerdijk binnen de 48 dB geluidscontour liggen.

Het betreft hier een situatie waarbij de recreatiewoningen al geruime tijd permanent worden bewoond. Dit bestemmingsplan maakt deze permanente bewoning legaal. In de zin van de Wet geluidhinder is er in zekere zin dan sprake van een bestaande situatie. In geval van een bestaande situatie dient te worden bezien of er sprake is van sanering (artikel 88 Wet geluidhinder). Dat is het geval indien de geluidsbelasting gelijk of hoger is dan 58 dB. Uit de berekeningen blijkt dat de woningen binnen de contour van 53 dB liggen. Dit betekent dat zowel voor alle woningen een bestaande situatie geldt waarbij geen sprake is van sanering. Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

BESTAANDE SITUATIE

Geluidsbelasting en voorgenomen wijzigingsbevoegdheden

Wanneer op het terrein van de mestdrogerij of het terrein van Salomons woningen worden gerealiseerd, dient ook getoetst te worden aan de Wet Geluidhinder. Voor de recreatiewoningen in het bosgebied is toetsing aan de Wet Geluidhinder niet verplicht, aangezien recreatiewoningen niet worden beschouwd als geluidsgevoelige objecten.

Conform het Besluit Ruimtelijke Ordening, kan in het bestemmingsplan worden volstaan met het opnemen van een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit het uitvoerbaarheidsaspect dient echter wel te worden aangetoond dat een omvorming naar wonen niet strijdig is met de Wet Geluidhinder.

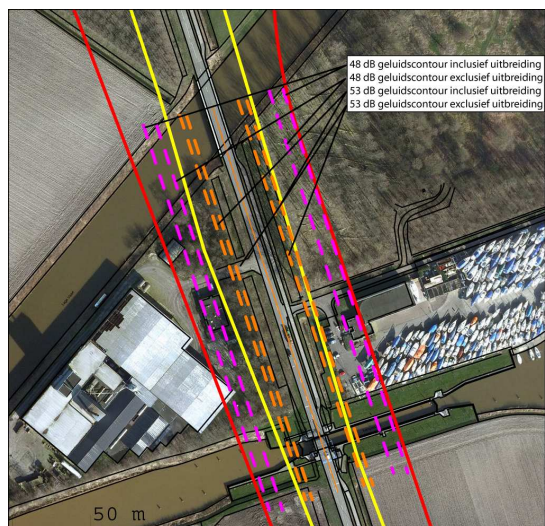
Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn daarom de geluidscontouren berekend voor de Colijnweg op basis van de verkeersbewegingen bij uitvoering van alle wijzigingsbevoegdheden.

Verkeersintensiteiten					
wegvak	2008*)	2010*)	2010**)	2020*)	2020**)
1 Colijnweg	1.178	1.178	1.418	1.178	1.658
2 Colijnweg	1.190	1.190	1.640	1.190	2.290

*) exclusief uitbreiding

**) inclusief uitbreiding

Uit deze berekening blijkt dat er in een groot deel van het plangebied geen belemmeringen zijn voor uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid op basis van de Wet Geluidhinder.



Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan wordt een procedure gestart om een hogere waarde vast te stellen op 53 dB. Het is alleen via een bestemmingsplan en niet via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een hogere waarde vast te stellen.

In § 4.7 wordt ingegaan op het geluid ten gevolge van aanwezige bedrijven.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens

van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa 0,4-0,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 3% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 3% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid biedt het plan de mogelijkheid tot het realiseren van circa 200 recreatiewoningen en maximaal 130 burgerwoningen (voor de berekening is uitgegaan van 140 burgerwoningen). Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per burgerwoningen per etmaal. Voor recreatiewoningen mag worden uitgegaan van drie ritten per woning per etmaal. Dit houdt in dat het plan ongeveer 1.580 ritten per etmaal genereert. Op de Colijnweg ter hoogte van de Kamper sluis betekent dit een toename van de verkeersintensiteit met ongeveer 1.100 mvt/etmaal. Op de Colijnweg ter hoogte van de Ketelmeerdijk betekent dit een toename van de verkeersintensiteit met ongeveer 480 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. De toename vanwege het plan overschrijdt dit aantal en onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve noodzakelijk.

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheds)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijn stofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezout-aftrek' genoemd. Voor de gemeente Dronten betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} mag worden verminderd met 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24 uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 2010. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan. Sinds 1 januari 2005 moet al aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

Op basis van het gemeentelijk verkeersmodel is bij de berekeningen uitgegaan van de van de volgende verkeersintensiteiten.

Verkeersintensiteiten					
wegvak	2008*)	2010*)	2010**)	2020*)	2020**)
1 Colijnweg	1.178	1.178	1.418	1.178	1.658
2 Colijnweg	1.190	1.190	1.640	1.190	2.290

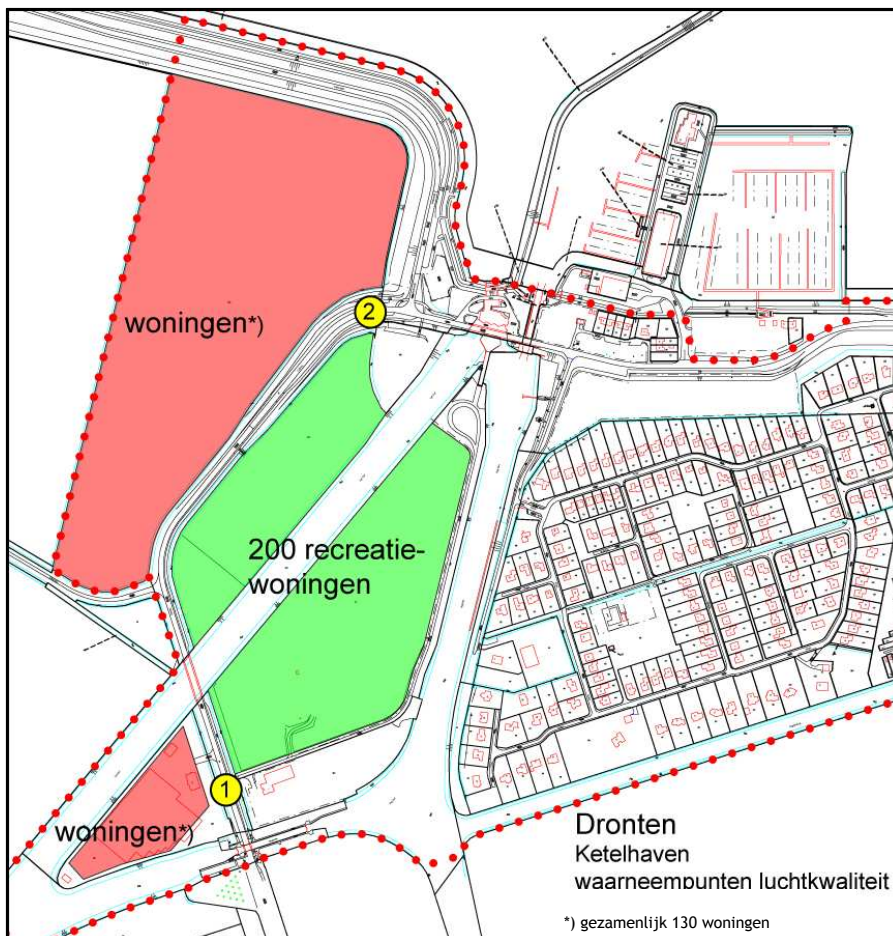
*) exclusief uitbreiding
 **) inclusief uitbreiding

Gewerkt is met het CAR II-rekenmodel versie 9.0 (<http://car.infomil.nl/>) De immissieconcentraties op leefniveau zijn bepaald door de verspreiding van verkeersemissies met dit model te berekenen.

Het model berekent de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties. Deze achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit van het RIVM. Het RIVM heeft aan de hand van deze meetwaarden de achtergrondconcentraties voor heel Nederland bepaald. Voor de toetsing aan de normen (grenswaarden) uit de Wet milieubeheer wordt de bijdrage van het verkeer bij de achtergrondconcentratie opgeteld om de totale hoeveelheid luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Deze totale hoeveelheid luchtverontreiniging wordt getoetst aan de norm.

De luchtkwaliteit is bepaald als gevolg van veranderingen in de verkeersintensiteiten. Bij de bepaling zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:

- als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen;
- het aantal parkeerbewegingen per 10 m is gesteld op 00;
- als snelheidstype is 'Buitenweg algemeen' aangehouden;
- als wegtype is 1 (weg door open terrein) aangehouden;
- als bomenfactor is 1.0 aangehouden.



In de navolgende tabel is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locatie. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de uurgemiddelde en 24-uurgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Luchtconcentratie	Norm	2010- auton	2010- Uitbr.	2020 Auton	2020 Uitbr
1 Colijnweg					
NO2 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14.0	14.1	10.2	10.2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO2 Uurgem. concentr.	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0	0 uren
PM10 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	21.4	21.4	19.5	19.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10 24-uursgem. conc.	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	3	3	1	1 dagen
2 Colijnweg					
NO2 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	13.7	13.7	10.1	10.1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO2 Uurgem. concentr.	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0	0 uren
PM10 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20.8	20.8	19.0	19.0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10 24-uursgem. conc.	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	3	3	1	1 dagen

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2010 (normjaar voor NO₂) en 2020 de grenswaarden of plan- en alarmdrempels voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2010 en 2020 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de 24-uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

De normen zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet ook geen belemmeringen aan de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgelegd.

4.7

Milieuzonering

GICOM JACHTCENTRUM

Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" valt het Gicom Jachtcentrum te rangschikken onder SBI-code 9262-G. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 m tussen de erfgrans van Gicom en de gevel van de woningen. Hieraan wordt voldaan.

Qua geluidsbelasting dient Gicom Jachtservice B.V. overdag te voldoen aan 50 dB (A) op de gevel van gevoelige bestemmingen. In de directe omgeving liggen geen gevoelige bestemmingen en er zijn geen klachten uit de omgeving bekend. Metingen uit 2003 hebben uitgewezen dat het bedrijf ruimschoots binnen de normeringen blijft.

KOMEKO

Rond het terrein van Komeco bevindt zich een geluidszone. Komeco is het enige bedrijf dat op het gezoneerde terrein is gelegen. Binnen de geluidszone ligt een bedrijfswoning van Gicom. Dit is echter een bestaande situatie en heeft geen beperkende werking. Nieuwe woningen worden niet mogelijk gemaakt. De geluidszone is opgenomen op de plankaart.

4.8

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het

plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Er is geïnventariseerd welke risicobronnen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1, K2, K3-vloeistofleidingen.

Inrichting

Op het terrein van Komeco is een propaantank met een volume van 25m³ aanwezig. Inrichtingen waar meer dan 13 m³ propaan of acetyleen in een insluit-systeem aanwezig is valt onder het Bevi. Hiervoor moet met een QRA (kwantitatieve risicoberekening) of er aan de 10-6 contour wordt voldaan. In het kader van de aanvraag van de milieuvergunning voor dit bedrijf is een QRA uitgevoerd door Ingenieurs/adviesbureau SAVE, rapportnummer. 040311-p49 d.d. maart 2004.

Uit deze rapportage blijkt dat de 10-6 contour op een afstand van 35 m van het vulpunt ligt en daardoor binnen het terrein van de inrichting blijft en tot halverwege de breedte van de Lage Vaart reikt. De propaantank vormt daarmee géén belemmeringen voor het bestemmingsplan. De risicocontour is op de verbeelding aangegeven. Binnen de contour mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Transport

Water en spoor

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

Uit de risicoatlas vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2003) blijkt dat er geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd in het plangebied of in de omgeving daarvan.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleidingen in het plangebied of in de omgeving daarvan die relevant zijn.

Verantwoordingsplicht

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegde gezag. Hierbij geeft het bevoegde gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe waardoor de persoonsdichtheid toeneemt, waarmee voldaan wordt aan de verantwoordingsplicht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Uitsnede provinciale Risicokaart

4.9

Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen hoofd (transport)leidingen ten behoeve van water, gas of elektriciteitsvoorzieningen voor.

Juridische aspecten

5

5.1

Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijks 8040 van de gemeente Dronten voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan ook aan de vereisten die zijn gesteld in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008)

5.2

Planregels

Inleidende regels

Het hoofdstuk omtrent de Inleidende regels omvat de artikelen met betrekking tot de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In artikel 1 'begrippen' worden de begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten.

INLEIDENDE REGELS

Bestaande functies

In de bestemmingsregels worden de regels voor de verschillende bestemmingen beschreven. In deze bestemmingen wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Maar door middel van wijzigingsbevoegdheden worden ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan Ketelhaven komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

BESTEMMINGSGEELS

- Agrarisch
Dit betreft de agrarische percelen aan de noordwestzijde van het plangebied.
- Bedrijf - Jachtwerf
Gicom Jachtcentrum Ketelhaven is specifiek bestemd als Bedrijf - Jachtwerf. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage. Het bouwvlak biedt ruimte voor de gewenste uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning van maximaal 750 m³. Daarnaast is de realisatie van een botenlift mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om in de toekomst het bebouwingspercentage tot 80% van het bouwvlak uit te breiden.

- Bedrijf - Agrarisch droogbedrijf
Het terrein waar momenteel de mestdrogerij is gevestigd is bestemd met de bestemming Bedrijf- Agrarisch droogbedrijf.
- Bos
Daarnaast is de bestemming Bos opgenomen. Binnen deze bestemming worden de gronden onder andere gebruikt voor een kampeerterrein.
- Groen
Dit betreft het openbare groen in het gebied.
- Verkeer
Dit betreft alle ontsluitingswegen. De wegen op de Buitenplaats zijn niet als verkeer bestemd omdat deze in principe niet voor auto's toegankelijk zijn.
- Water
Dit betreft de hoofdwatgangen in het gebied.
- Water - Waterkering
De waterkering aan de noordzijde van het plangebied is als zodanig bestemd.
- Wonen 1,2 en 3
De bestemming 'Wonen' is conserverend van aard. In deze bestemming is de bestaande situatie bestemd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Er is een onderscheid gemaakt in 3 bestemmingen voor 'Wonen' om recht te doen aan de verschillen in de bestaande situatie. 'Wonen 1' betreft het Bungalowpark Ketelhaven, 'Wonen 2' omvat de dijkwoningen en 'Wonen 3' omvat de woningen van 'De Buitenplaats'.
- Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4
Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen is een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. De regeling ten aanzien van de bescherming in deze bestemmingen is afgestemd op het gemeentelijk archeologiebeleid.
- Waarde- Ecologische verbindingszone
Om de waarden van de ecologische verbindingszones langs de Hoge en de Lage vaart te beschermen is een dubbelbestemming Waarde- Ecologische verbindingszone opgenomen.
- Waterstaat - Bescherming waterkering
Binnen deze zone kan alleen worden gebouwd door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning. Hiervoor dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet ook in enkele ontwikkelingen. Hiertoe is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- In de bestemming Agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een gecombineerde ontwikkeling van recreatie, natuur, sociaal-culturele voorzieningen en wonen. Het voornemen is om op deze locatie een landgoederenpark te realiseren.

- Op het terrein van de Mestdrogerij wordt een nieuwe ontwikkeling voorzien, namelijk het realiseren van maximaal 120 woningen. Deze ontwikkeling is geregeld in artikel 21, Algemene wijzigingsregels. Gekoppeld aan deze ontwikkeling is tevens een mogelijkheid opgenomen om de geluidzone-industrie en de veiligheidszone-bevi te verwijderen indien het bedrijf wordt beëindigd.
- Voor het bosgebied tussen de Hoge Vaart en de Colijnweg is een in artikel 21, Algemene wijzigingsregels, een aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Hiermee kan het plan worden gewijzigd ten behoeve van het realiseren van 200 recreatieve wooneenheden met een bouwhoogte van 6 m.

In het hoofdstuk Algemene regels is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene afwijkingsregels opgenomen welke regelen dat kan worden afgeweken van de regels voor bijvoorbeeld het overschrijden van bebouwingsgrenzen. In het artikel Algemene wijzigingsregels zijn de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden voor het bestemmingsplan opgenomen.

ALGEMENE REGELS

Tot slot zijn in het hoofdstuk Overgangs- en slotregels het verplichte overgangsrecht, conform het Besluit ruimtelijke ordening, en de slotregel opgenomen.

OVERGANGS- EN
SLOTREGELS

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Er worden alleen ontwikkelingsmogelijkheden geboden via een wijzigingsbevoegdheid. Alle kosten die direct en indirect uit de voorbereiding, uitvoering en het beheer voortkomen, inclusief planschade en eventuele noodzakelijke mitigerende maatregelen, zijn en komen geheel voor de rekening van de ontwikkelende partij(en).

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks (8040) heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2009 voor inspraak ter visie gelegen. Binnen deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Ketelhaven Binnendijks (8040). Tijdens deze periode zijn er drie reacties ontvangen waaronder één is ingediend namens meerdere bewoners van de Boslaan.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan de volgende partijen:

1. Provincie Flevoland
2. VROM inspectie
3. Ministerie van LNV-west
4. ministerie van defensie
5. Waterschap Zuiderzeeland
6. Gasunie
7. KPN
8. Liander
9. Vitens
10. Kamer van Koophandel
11. LTO Noord Flevoland
12. Natuur en Milieu Flevoland

13. Stichting Flevo Landschap
14. Brandweer Flevoland - Afdeling Risicobeheersing
15. Staatsbosbeheer
16. Stichting Milieugroep Dronten,
17. Secretariaat IVN Afd. Dronten
18. W. Salomons
19. Gicom Jachtcentrum B.V.
20. Komeco BV
21. Vereniging van Eigenaren Bungalowpark Ketelhaven
22. Stichting Buitenplaats Ketelhaven
23. Kontour Vastgoed BV
24. Lisman Inter Holding
25. Stichting Jachthaven "Ketelmeer"
26. bewoners van Vossemeerdijk 5-17 (oneven nummers)

Binnen de aangegeven termijn hebben de volgende partijen een reactie gegeven:

1. Provincie Flevoland
2. VROM inspectie
3. Waterschap Zuiderzeeland
4. Gasunie
5. LTO Noord Flevoland
6. Staatsbosbeheer
7. W. Salomons
8. Gicom Jachtcentrum B.V.
9. Komeco BV
10. Kontour Vastgoed BV

De overige hebben door het niet sturen van een reactie aangegeven geen reactie te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 'Ketelhaven-Binnendijks (8040)'.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de 'Vooroverleg en inspraakrapportage Voorontwerpbestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks (8040)'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 februari tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn er 8 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is nog een 9e zienswijze ontvangen. Deze is niet ontvankelijk maar is ambtshalve beoordeeld. Voor de zienswijzen, de beoordeling en de wijzigingen wordt verwezen naar de 'Zienswijzennota Ketelhaven-Binnendijks' (kenmerk B11.001401).

B i j l a g e n

