

**Vooroverleg en inspraakrapportage
Voorontwerpbestemmingsplan
Ketelhaven-Binnendijks (8040)**

Inleiding

De gemeente Dronten is bezig met het opstellen van een bestemmingsplan voor Ketelhaven. Het plangebied beslaat het gebied dat ruwweg omsloten wordt door De Vossemeerdijk, Ketelweg en de Colijnweg (inclusief mestdrogerij).

Het bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen en voorziet in een actuele planologische regeling voor de bestaande situatie. De in Ketelhaven reeds aanwezige recreatiewoningen welke permanent bewoond worden, zullen in dit bestemmingsplan worden voorzien van de bestemming "Wonen".

Daarnaast geeft het plan een eerste uitwerking aan de ontwikkelvisie Ketelhaven die in voorjaar van 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Door middel van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden worden de volgende ontwikkelingen op de langere termijn mogelijk gemaakt:

1. Ontwikkeling van maximaal 10 wooneenheden ten behoeve van ontwikkeling van dagrecreatie en natuur/cultuur op de kavel die gelegen is naast het raakpunt van de Rendierweg en de Colijnweg;
2. Ontwikkeling van maximaal 200 recreatiewoningen op het terrein tussen de Hoge en de Lage vaart;
3. Ontwikkeling van maximaal 120 wooneenheden op het terrein van de mestdrogerij aan de Colijnweg 2.

Het bestemmingsplan "Ketelhaven-Binnendijks (8040)" heeft het traject van vooroverleg doorlopen. Deze rapportage gaat in op de reacties die ontvangen zijn. Het voorontwerp zal waar nodig worden aangepast aan de opmerkingen die in deze rapportage zijn gemaakt. De rapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat vervolgens als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

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)

Van de cursief gedrukte instanties heeft de gemeente binnen de aangegeven termijn een reactie ontvangen. De overige hebben door het niet sturen van een reactie aangegeven geen reactie te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan "Ketelhaven-Binnendijks (8040)". De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1 van de rapportage.

Ontvangen reacties

Van de ontvangen reacties heeft nummer 6 aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot de inhoud van het plan. Van de overig binnengekomen reacties (nummers 1,2,5,11,15,18,19,20 en 23) is hieronder een samenvatting gegeven, met daarbij cursief de gemeentelijke reactie. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1 van de rapportage.

1. Provincie Flevoland (18 november 2009)

- 1.1. De provincie gaat er vanuit dat in het gemeentelijke archeologiebeleid wordt uitgegaan van de verwachtingskaart van het rijk. In het voorontwerpplan is alleen de waarde “hoog” opgenomen op de verbeelding, hieraan zal ook de waarde “middelhoog” moeten worden toegekend.

Overweging:

Het voorontwerp bestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks (8040) is opgesteld op een moment dat het gemeentelijk archeologiebeleid nog niet van kracht was. Inmiddels is dit wel het geval (besluitvorming in november 2009). Het beleid zal daarom verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan. Dit beleid is onder andere gebaseerd op de verwachtingskaart van het rijk, maar ook op eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken, het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), de boorbeschrijvingen van de voormalige Rijksdienst IJsselmeerpolders, bodemkaarten van Oostelijk Flevoland, etc. Deze waardering is afgestemd met onder andere de provinciaal archeoloog.

Op basis hiervan heeft het gebied Ketelhaven-binnendijks de waardering 'archeologisch waardevol gebied 4' gekregen, een gematigde archeologische verwachting. Deze waardering zal overgenomen worden op de verbeelding en in de planregels met de daarbij behorende onderzoeksplicht en vrijstellingscriteria.

Deze reactie is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en tot toevoeging van planregels met betrekking tot “archeologisch waardevol gebied 4”.

- 1.2. Het afwegingskader dat in het document: “Ketelhaven, visie en randvoorwaarden” is opgenomen over de inrichting van het stedelijk naar het buitengebied wordt in het voorontwerpplan gemist. Verzocht wordt om deze afweging alsnog op te nemen.

Overweging

Ondanks herhaaldelijke verzoeken om aanvulling van de inspraakreactie op dit punt, is dit punt niet nader toegelicht of aangevuld. Het is ons onduidelijk welke passage er gemist wordt.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 1.3. In tegenstelling tot wat in paragraaf 4.4 wordt beschreven, zijn zowel de Hoge als Lage Vaart onderdeel van de EHS. Dit zijn verbindingzones. Op grond van de nota ruimte heeft de gemeente de plicht om deze als dusdanig in te bestemmen. Dit mist in het voorontwerpplan. Verwezen wordt naar het rapport “Totaalvisie ecologische verbinding Flevoland” voor de aan te houden breedtes.

Overweging

In paragraaf 4.4 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder het 2e opsommingsstreepje ingegaan op de natte stapstenen die de Hoge en de Lage Vaart vormen voor de aan het water verbonden levensgemeenschappen. Bij de Hoge Vaart betreft het: lokaal voor droge, natte en oevergebonden natuur voor modellen otter/waterspitsmuis en blankvoorn/libel. Bij de Lage Vaart betreft het: nationaal voor natte en oevergebonden natuur voor modellen salamander/pad en blankvoorn/libel.

Dit is niet doorvertaald in de bestemmingen van de Hoge en de Lage Vaart. Deze hebben in het voorontwerp de bestemming “Water” gekregen. Uit navraag bij

reclamant blijkt dat er rekening moet worden gehouden met de breedte van een ecologische zonering voor de Lage Vaart van 15 meter aan weerszijdes en voor de Hoge Vaart een breedte van 25 meter aan weerszijdes. Onderstaande afbeelding werd als toelichting meegestuurd.



Op de verbeelding van de plankaart het ontwerpbestemmingsplan zullen beide vaarten een passende aanduiding voor de natuurwaarden krijgen, waarin de natuurwaarden een beschermende planregel zullen kennen.

Deze reactie is gegrond, in het ontwerpbestemmingsplan zullen beide vaarten een bij de natuurwaarden passende bestemming (dubbelbestemming “waarde-Ecologische verbindingzone”) krijgen, hierbij wordt echter rekening gehouden met de reeds aanwezige woningen en bedrijven in het plangebied.

- 1.4. Uit de natuuronderzoeken blijkt niet wat de effecten van de (recreatieve) woningbouw zijn op de natuurwaarden in de omgeving (vleermuizen, Natura 2000 en de das). De mogelijke effecten moeten in dit bestemmingsplan worden onderbouwd. Gezien de afstand en de ligging van de wijzigingsbevoegdheden ten opzichte van het Natura 2000 gebied verwacht de provincie hier weinig effect op.

De provincie noemt de consequenties wanneer er natuurwaarden aanwezig blijken te zijn in de te ontwikkelen gebieden.

Overweging

De gemeente is van mening dat er nog geen aanvullend natuuronderzoek nodig is. Zoals reclamant in de brief al aangeeft zullen de plannen weinig effect op het Natura 2000 gebied hebben. Aangezien het hier gaat om een wijzigingsbevoegdheid (niet te verwarren met een uitwerkingsplicht), is onderzoek naar de effecten op de

natuurwaarden en eventuele maatregelen meer op zijn plaats in het kader van de te zijner tijd op te starten procedures ten behoeve van de wijzigingsplannen.

Ons inziens hoeft er dus nog geen natuurwaardenonderzoek in het ontwerpbestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks te worden opgenomen. Dit ook mede met het oog op de beperkte houdbaarheid van dergelijke natuuronderzoeken (ca 3 jaar) en de termijn waarop gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (10 jaar).

Kortom, aangezien het gaat om een bevoegdheid en niet om een uitwerkingsplicht zijn wij van mening dat er ten behoeve van dit moederplan nog geen onderzoek noodzakelijk is. Dit is gewaarborgd door in de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde te stellen dat er een ecologische onderzoek moet plaatsvinden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 1.5. Uit de gegevens van het Groenloket komt naar voren dat de das ook in het kilometerhok is aangetroffen. Hier moet een analyse naar worden uitgevoerd.

Overweging

Graag verwijzen wij voor de overweging naar de overweging die gegeven wordt onder punt 1.4.

- 1.6. De provincie gaat er vanuit dat bij een verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de door de VROM-inspectie aangegeven beleidskaders.

Overweging

Graag verwijzen wij voor de overweging naar de overweging die gegeven wordt onder punt 2.1 t/m 2.5.

- 1.7. De verkeerskundige effecten van de nieuwbouw op eventueel de bediening van de Ketelbrug/sluis (bij gemaal Colijn) worden gemist. De provincie gaat er vanuit dat de beheersstroken voor de vaarwegen voldoende ruimte voor het onderhoud bieden.

Overweging

Er wordt na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden een toename van maximaal 1580 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. De huidige capaciteit van de brug en sluis aan de Vossemeerdijk zijn zodanig dat hier geen problemen worden voorzien.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de beheersstroken langs de vaarwegen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. VROM inspectie (12 november 2009)

- 2.1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 30 gesproken over luchtkwaliteit. In dit verband wordt in de toelichting gesproken over een interim-periode qua wetgeving. Deze is inmiddels afgelopen door de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009. Verzocht wordt om de tekst hierop aan te passen.

Overweging

Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Door het verloop van de tijd zijn de gegevens in deze paragraaf verouderd en de tekst zal hierop worden aangepast.

Deze reactie is gegrond en §4.6 zal op dit onderdeel worden aangepast.

- 2.2. De berekeningen ten behoeve van de luchtkwaliteit zijn uitgevoerd op basis van het rekenmodel CAR II versie 7.0. Er is een nieuw rekenmodel beschikbaar. Verzocht wordt om versie 8.1 toe te passen en de berekeningen aan te passen.

Er zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd op basis van het rekenmodel CAR II versie 9.0, welke worden opgenomen in §4.6.

Deze reactie is gegrond en §4.6 zal op dit onderdeel worden aangepast.

- 2.3. Bij de mestdrogerij is een propaantank aanwezig van 25m³. Er is een QRA uitgevoerd om de 10⁻⁶ contour te bepalen. Deze ligt op 30 meter. Verzocht wordt om de QRA in het bestemmingsplan op te nemen en de 10⁻⁶ contour op de plankaart aan te geven.

Overweging

Deze contour zal op de plankaart worden opgenomen.

Deze reactie is gegrond en §4.7 en de verbeelding zullen op dit onderdeel worden aangepast.

- 2.4. In de toelichting van het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de effecten van het omzetten van de recreatieve bewoning naar de permanente bewoning in Ketelhaven. Aandacht moet besteed worden aan de effecten op het aanbod van recreatieverblijven in de regio en op de kwaliteit en ontwikkeling van het landelijk gebied.

Overweging

In Ketelhaven worden ca. 300 recreatieve woningen omgezet naar een bestemming die permanente bewoning toe laat. Feitelijk worden deze woningen sinds jaar en dag al ten behoeve van permanente bewoning gebruikt. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het recreatieve aanbod.

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid d.m.v. 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 danwel projecten die in de toekomst ontwikkeld worden (denk aan Waterparc Veluwemeer en Ellerveld met een totaal van 700 woningen) waar ook recreatieve bewoning is toegestaan. Deze ontwikkeling is reeds beschreven in de ontwikkelingsvisie Ketelhaven (gemeente Dronten, 2008) ook door de provincie

Flevoland is dit al vertaald in het omgevingsplan (2006) waarin Ketelhaven als vierde woonkern van Dronten is aangewezen.

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.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen passen bij de in de SVOD geschetste ontwikkelingen en versterken deze.

Het bovenstaande zal in de toelichting worden opgenomen in paragraaf 3.4.

Deze reactie is gegrond. De toelichting §3.4 wordt aangevuld met bovenstaande tekst over de effecten op het aantal recreatieverblijven en de ontwikkeling in het landelijk gebied.

- 2.5. Verzocht wordt om in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan op te nemen dat de te ontwikkelen recreatiewoningen alleen voor recreatieve bewoning kunnen worden gebruikt en dat permanente bewoning verboden is. Ook moet er de voorwaarde worden gesteld dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.

Overweging

Zoals in de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven is aangegeven is het de bedoeling om de recreatiewoningen bedrijfsmatig te exploiteren. Omdat deze bepaling nog niet in de planregels is opgenomen, zal artikel 18.b als volgt worden gewijzigd:

- *ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied" ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van vrijstaande recreatiewoningen en de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals: receptie-/ontvangstruimte, administratie-/ kantoorfunctie, beheer en onderhoud. Met dien verstande dat:*
 - o *het aantal recreatieve wooneenheden niet meer bedraagt dan 200;*
 - o *de bouwhoogte van de recreatieve wooneenheden niet meer bedraagt dan 6 m;*
 - o *de inhoud van een recreatieve wooneenheid niet meer bedraagt dan 450 m³;*
 - o *bergingen en overkappingen inpandig gerealiseerd worden;*
 - o *de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;*
 - o *de dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen;*
 - o *de gemeenschappelijke voorzieningen uitsluitend ten behoeve van het recreatiepark geëxploiteerd mogen worden.*

mits:

1. *voorafgaand aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid onderzoek is verricht in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet;*
2. *een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt verkregen door middel van een beeldkwaliteitsplan;*
3. *de recreatieve woningbouw geen negatieve gevolgen heeft voor de archeologie of dat er mitigerende maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen voor archeologie te voorkomen;*
4. *bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een watertoets wordt uitgevoerd.*

Artikel 1 zal worden aangevuld met een begripsbepaling van “bedrijfsmatige exploitatie”: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt.

Deze reactie is gegrond en artikel 1 en artikel 18.b van de planregels zal worden gewijzigd in de hierboven beschreven tekst.

3. Waterschap Zuiderzeeland (21 januari 2010)

- 3.1. De kernzone van de waterkering is breder dan op de verbeelding is aangegeven. Verzocht wordt om deze conform bijgevoegde kaarten op te nemen.

Overweging

De kernzone van de waterkering zal worden opgenomen op de verbeelding zoals is aangegeven op het bij de brief gevoegde kaartmateriaal.

Deze reactie is gegrond en de verbeelding zal worden aangepast.

- 3.2. Naast de kernzone gelden er voor ketelhaven (stedelijk ontwikkelingsgebied) nog 2 beschermingszones: de binnenbeschermingszone (20 m) en de buitenbeschermingszone (80 m). Reclamant geeft aan welke bebouwingsbepalingen binnen deze zoneringen van kracht zijn. Verzocht wordt om de bebouwingsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan en op de verbeelding weer te geven.

Overweging

De beschermingszones naast de kernzone worden opgenomen op de verbeelding en verwerkt in de planregels zoals is aangegeven op het bij de brief gevoegde kaartmateriaal en bouwregels. Dit heeft geen extra consequenties, omdat nu al bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de zonering.

Deze reactie is gegrond en de verbeelding en planregels zullen worden aangepast.

- 3.3. De laatste 2 zinnen op pagina 25 zijn niet correct. Er wordt verzocht deze zinnen te verwijderen.

Overweging

Deze twee laatste zinnen zullen verwijderd worden.

Deze reactie is gegrond en de plantoelichting, pagina 25, zal worden aangepast.

4. LTO-Noord (11 november 2009)

- 4.1. De toekomstige ontwikkelingen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor het kwelwater en de waterkwaliteit voor de omliggende agrarische gronden.

Overweging

Eventuele gevolgen op de waterhuishouding zullen bij de daadwerkelijke planontwikkeling inzichtelijk worden, ons uitgangspunt daarbij is dat deze ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de waterhuishouding. Daarom zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheden en de daarbij behorende wijzigingsplannen afstemming plaatsvinden met het Waterschap over een juiste waterhuishouding.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.2. Door de bouw van wooneenheden en recreatiewoningen kan er hinder optreden die voort vloeit uit de wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze hinder moet voorkomen worden. De minimale afstand tussen geurgevoelige objecten en bedrijven moet minimaal 100 meter bedragen.

Overweging

De dichtstbijzijnde bedrijven bij de nieuwe ontwikkelingen liggen aan de Colijnweg en de Rendierweg. De bouwkavels van deze bedrijven liggen op meer dan 450 meter ten opzichte van de grootschalige ontwikkelingen (Komeco en Waagmeester). Er wordt daarom geen hinder verwacht voor de omliggende bedrijven. Voor wat betreft de ontwikkeling op de kavel Salomons geldt dat deze ruim opgezet is en er bij ontwikkeling rekening zal worden gehouden met de omliggende bedrijven.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.3. Planschade die mogelijk optreedt voor de omliggende agrarische bedrijven moet vergoed worden.

Overweging

Wanneer er sprake is van planschade door het onderhavige bestemmingsplan, zal dit in een separate procedure worden beoordeeld. Wanneer de indiener recht heeft op planschadevergoeding zal dit worden uitgekeerd. Om dit na te gaan kan reclamant na het inwerking treden van dit plan een verzoek om planschade bij de gemeente indienen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.4. Het moet voor agrarische ondernemers mogelijk zijn om verbredingsactiviteiten uit te voeren. Deze verbredingsactiviteiten zouden geconcentreerd moeten blijven rondom Ketelhaven en aan de Oostkant van Dronten zoals vertaald is in de Strategische Visie Oostkant Dronten (SVOD).

Overweging

De enige agrarische kavel die zich in het plangebied bevindt is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, waarin de ontwikkeling voor recreatie, natuur en wonen mogelijk wordt gemaakt. Dit is in aansluiting op hetgeen de reclamant verzoekt. Voor de overige agrarische kavels rondom Ketelhaven is bestemmingsplan Buitengebied van toepassing.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.5. De ontwikkeling van de (recreatieve) wooneenheden zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Dit zou een toename van ca. 2000 verkeersbewegingen betekenen. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan een goede infrastructuur, ontsluiting en parkeergelegenheden.

Overweging

In het kader van de wijzigingsbevoegdheden en de daarbij behorende wijzigingsplannen zal ook ingegaan worden op de inrichting van beide terreinen en zal aandacht worden besteed aan goede infrastructuur op het recreatiepark en het terrein waar de woningen worden gerealiseerd. Ook zullen eventuele verkeerstechnische aanpassingen in die plannen worden uitgewerkt. Omdat de wegen in principe genoeg capaciteit hebben, zal in het moederplan niet nader ingegaan worden op dit aspect.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.6. Omliggende agrarische bedrijven mogen geen geluids-, lichthinder of verslechtering van luchtkwaliteit oplopen door de toename van de verkeersbewegingen.

Overweging

Zoals is beschreven in paragraaf 4.6 ligt de toename van het aantal verkeersbewegingen binnen het acceptabele qua luchtkwaliteit. Ook qua geluid past de toename binnen de capaciteit en zonering van de bestaande ontsluitingswegen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 4.7. De ontwikkeling van landgoederen in een parkachtige setting juicht de LTO toe, maar de agrarische bedrijven mogen hierdoor geen hinder oplopen.

Overweging

De ontwikkeling van max. 10 eenheden op de kavel van Salomons is van een dusdanige aard dat bij de invulling van het terrein rekening kan worden gehouden met de belangen van de ondernemers die aan de Rendierweg gevestigd zijn. In de planregels zal een verscherping van de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, door het toevoegen van de bepaling dat de wijziging geen negatief effect mag hebben op de milieusituatie van het aangrenzende agrarische bedrijf.

Deze reactie geeft aanleiding tot verscherping van de planregels, artikel 3.4 van het plan.

5. Staatsbosbeheer (8 oktober 2009)

- 5.1. Het plan heeft betrekking op gronden van Staatsbosbeheer. Gedeeltes van hun gronden maken deel uit van de nog te begrenzen ecologische verbindingzones die gepland zijn langs de Hoge en de Lage Vaart. Gezien de kerntaken van de organisatie gaat reclamant niet over tot vervreemding of verpacht van haar gronden ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Daarom kan reclamant ook niet instemmen met de op de plankaart opgenomen wijzigingszone en verzoekt deze te schrappen.

Overweging

Aangezien reclamant nog steeds in overleg is met een andere marktpartij over herontwikkeling van de gronden en aangezien het feit dat deze ontwikkeling past binnen de kaders die zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven, zal de wijzigingsbevoegdheid opgenomen blijven in het ontwerpbestemmingsplan. In het plan zal echter rekening worden gehouden met de ecologische verbindingzones. Hiervoor wordt verwezen naar de overweging onder punt 1.3 in deze vooroverlegrapportage.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 5.2. Verzocht wordt om op de plaats van de Ecologische verbindingzones een bestemming "Natuur" op te nemen. Met de inrichting van de natte verbindingzones zal het bos verdwijnen en is "Bos" dus geen geschikte bestemming.

Overweging

voor de overweging verwijs ik graag naar de overweging beschreven onder punt 1.3 van deze vooroverlegrapportage. De ontwikkeling van de natte verbindingzones is echter beperkt tot de stroken die gelegen zijn over de vaarten en de oevers van de vaarten. De ontwikkeling van natuur is binnen de bestemming Bos ook mogelijk (zie ook artikel 6.1.b) daarom blijft de bestemming "Bos" ongewijzigd.

Deze reactie is deels gegrond, in het ontwerpbestemmingsplan zullen beide vaarten een bij de natuurwaarden passende dubbelbestemming krijgen.

6. DC28 Advies, namens dhr. W. Salomons (10 november 2009)

- 6.1. Reclamant vindt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.4 van het bestemmingsplan te beperkt. Verzocht wordt om de formulering van de aanhef aan te passen en de mogelijkheden voor 'landschappelijk' en sociaal-maatschappelijke doeleinden (paramedisch) naast een 'culturele component' op te nemen. Dit is de toelichting op het plan wel beschreven, maar niet in de planregels overgenomen.

Overweging

*In de plantoelichting is de volgende tekst opgenomen: "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 (Paramedisch Centrum of Hospice)."*¹

Reclament stelt terecht dat de wijzigingsbevoegdheid meer ruimte zou moeten bieden dan uitsluitend recreatie, wonen in combinatie met natuur. Dit is in het kader van de ontwikkelingsvisie ook met reclamant besproken. De wijzigingsbevoegdheid zal worden aangevuld met de bepaling dat er ook sociaal-culturele ontwikkelingen plaats mogen vinden.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan m.b.t. artikel 3.4 in de planregels door verbreding van de toegestaande functies met sociaal-culturele functies.

- 6.2. Reclamant ziet graag de mogelijkheid voor een woongebouw van allure opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (i.p.v. losse wooneenheden) in navolging van het provinciale beleid voor landgoederen.

Overweging

In de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven is niet opgenomen of de woningen vrijstaand of geclusterd ontwikkeld mogen worden. In navolging van het provinciale beleid zal er ook de mogelijkheid in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om een woongebouw (in combinatie met functies op sociaal/cultureel gebied) te realiseren.

Hierbij blijft het uitgangspunt van maximaal 10 wooneenheden gelden.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan m.b.t. artikel 3.4 in de planregels.

- 6.3. Reclamant pleit voor toepassing van de provinciale beleidsregel van een gemiddelde van 1 woning per hectare in de wijzigingsbepaling, zodat er flexibele planologische kaders ontstaan. Bij een verdere planuitwerking kan hier een concrete invulling aan worden gegeven.

Overweging

Reclamant verwijst hier waarschijnlijk naar het beleid dat de provincie heeft geformuleerd in het omgevingsplan met betrekking tot de ontwikkeling van buitenplaatsen. "Naast landgoederen hebben gemeenten de mogelijkheid om hoogwaardige woonmilieus te realiseren in de vorm van nieuwe buitenplaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan woningen van allure in een parkachtige setting.

¹ Pagina 22 van de plantoelichting voorontwerpbestemmingsplan Ketelhaven-Binnendijks (8040)

Uitgangspunt is een woningdichtheid van maximaal één woning per hectare en een oppervlakte die voor ongeveer 30% uit bos, natuur of groenvoorziening bestaat die opengesteld is 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.”²

In de ontwikkelingsvisie van de gemeente Dronten voor Ketelhaven, worden de ontwikkelkaders beschreven voor alle deelprojecten in het plangebied. Hierin staat het volgende: “Op de kavel van de familie Salomons wordt planologisch ruimte geboden aan een gecombineerde ontwikkeling van recreatie, natuur en cultuur, bijvoorbeeld in de vorm van landgoederen. Als voorwaarden geldt een zorgvuldige landschappelijke inpassing en slechts zeer extensieve bebouwing. Uitgangspunt is maximaal 10 woningen totaal.”³

Het gemeentelijke uitgangspunt is dus een maximum van 10 woningen op het perceel van 14 ha. Dit biedt voldoende ruimte om een goede overgangszone te creëren van stedelijk naar landelijk gebied.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 6.4. Reclamant uit zijn zorg over het behoud van het boskarakter aan de westzijde van Ketelhaven. Tot op heden was dit in het bestemmingsplan “landelijk gebied” gewaarborgd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gekozen voor een bestemming die op geen enkele wijze het behoud van het boskarakter garandeert. Reclamant vreest dat door de ontwikkeling van 200 recreatiewoningen weinig ruimte meer zal resteren voor de thans aanwezige hoeveelheid bos. Verzocht wordt om de kwaliteiten door middel van een aanlegvergunningstelsel te waarborgen.

Overweging

In de wijzigingsregels die beschreven staan in artikel 18.b van de planregels, zijn de voorwaarden beschreven waaraan voldaan moet worden voordat de wijziging kan worden toegepast. Eén van deze voorwaarden is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarnaast is als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling in het kader van de flora en faunawet en de natuurbeschermingswet verantwoord moet worden. Op deze wijze is gewaarborgd dat er op een zorgvuldige wijze met het bos omgegaan zal worden. Tot slot kunnen bomen (in de bestemming Bos) niet zomaar gekapt worden, hiervoor is een aanlegvergunning noodzakelijk.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 6.5. Het is onduidelijk op welke wijze het recreatieve gebruik van het toekomstige recreatiepark wordt gewaarborgd. Er is geen link gelegd met een bedrijfsmatige exploitatie.

Overweging

Voor de overweging verwijzen we graag naar punt 2.5 van dit vooroverlegrapport.

Deze reactie is gegrond en artikel 18.b van de planregels zal worden aangevuld met de bepaling dat er een bedrijfsmatige exploitatie moet plaatsvinden.

² Blz 112 omgevingsplan 2006, provincie Flevoland

³ Pagina 38 “ontwikkeling Ketelhaven, Visie en randvoorwaarden” 2008

7. Gicom Jachtcentrum (11 november 2009)

7.1. Reclamant ziet graag de volgende bedrijfsactiviteiten terug in de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het Jachtcentrum aan de Colijnweg:

- Botenstalling
- Mastenberging
- Winkel in scheepsbenodigdheden
- Zeilmakerij en tuigerij
- Onderhoud en reparatiewerkplaats
- Verkoop en bemiddeling bij verkoop schepen
- Kantoor
- Woonhuis van 750 m³
- Jachtenbouw

Overweging

In de planregels, artikel 4.1, staat de doeleindenomschrijving voor de jachthaven omschreven. Hierin zijn de volgende activiteiten opgenomen:

- *botenberging*
- *onderhoudswerkplaats*
- *kantoor*
- *botenlift*
- *mastenkraan*
- *mastenberging*
- *ligplaatsen*
- *bedrijfswoning van 600 m³*

De activiteiten die reclamant beschrijft, zijn reeds op het perceel aanwezig. Voor een groot deel zijn deze ook opgenomen in de doeleindenomschrijving. Alleen de winkel, zeilmakerij en tuigerij, verkoop en bouw van schepen zijn hierin niet opgenomen. Ook is er een kleinere woning toegestaan dan gewenst wordt.

In het op het perceel geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" is nog geen mogelijkheid opgenomen voor een woning. Voor de woning wordt nu voor het eerst een planologische regeling opgenomen. Er zal in de planregels ruimte worden geboden voor een woonhuis met de inhoud van 750 m³.

De activiteiten die reclamant noemt, welke nog niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan, betreffen activiteiten die ondergeschikt aan de reeds opgenomen activiteiten plaatsvinden. Op die wijze zal het ook in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Dus de winkel, verkoop en (ver-/af-) bouw van schepen mag ondergeschikt aan de hoofdfunctie plaatsvinden.

Deze reactie is gegrond en artikel 4 van de planregels zal worden aangevuld met de bepaling dat er ondergeschikt en gerelateerde detailhandel, botenverkoop en boten(ver-/af-)bouw mag plaatsvinden. Ook zal de inhoudsmaat van de bedrijfswoning worden verruimd tot 750m³.

7.2. In de toekomst zou de reclamant graag uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Hierbij spreekt hij over een kwalitatief hoogwaardig bedrijf met goed geconditioneerde overdekte winterstallingen. Dit beeld bestaat uit:

- Uitbreiding van de huidige werkplaats
- Realisatie van overdekte stallingen voor boten en stallingsbokken
- Overdekte botenlift met afsputplaats
- Uitbreiding kantooruimte
- (vrijstaande) bedrijfswoning
- handhaving bestaande berging en mastenkraan bij botenlift

Reclamant ziet graag de volgende bebouwingsregels opgenomen:

- uitbreiding met 6000 á 7000 m² van de bestaande bebouwing
- maximale bouwhoogte bebouwing 10 meter
- botenlift maximale hoogte 12 meter
- maximale hoogte bedrijfswoning 8,5 meter

Overweging

Op 3 november 2009 hebben reclamant en zijn adviseur de plannen toegelicht in een gesprek. Na aanleiding van dit gesprek heeft er nog een mailwisseling plaatsgevonden waarin het volgende aan reclamant is meegedeeld:

In het ontwerpbestemmingsplan zal een ontheffing worden opgenomen voor de realisatie van maximaal 999m² aan uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen. Deze oppervlakte mag niet als een nieuw hoofdgebouw worden gerealiseerd.

Door middel van een wijzigingsregel in het bestemmingsplan zal er een uitbreiding van 6000m² worden opgenomen voor de langere termijn. Dit onder de voorwaarde dat de hoogte maximaal 15 meter en de goothoogte maximaal 9 meter mag bedragen, tenzij uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat een andere goothoogte toelaatbaar is.

De wijzigingsregel kan worden toegepast mits:

- *voorafgaand aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid onderzoek is verricht in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet met name met betrekking tot de ecologische verbindingzones;*
- *een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt verkregen door middel van een beeldkwaliteitsplan;*
- *de bedrijfsontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de archeologie of dat er mitigerende maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen voor archeologie te voorkomen;*
- *bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een watertoets wordt uitgevoerd*
- *er geen verkeerstechnische problemen ontstaan*
- *de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd door middel van een exploitatieplan of – overeenkomst.*

Reclamant heeft de mogelijkheid gekregen om voor het ontwerpbestemmingsplan gegevens aan te leveren welke de bovenstaande aspecten bevatten. Deze zijn door reclamant niet ingediend. Daarom is er niet overgegaan tot het rechtstreeks in bestemmen, maar het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Deze reactie wordt deels verwerkt in het bestemmingsplan. Artikel 4 van de planregels zal worden aangevuld met een wijzigingsregel waarin de hierboven genoemde aspecten worden opgenomen.

7.3. Reclamant ziet graag de volgende zaken aangepast in de toelichting op het bestemmingsplan:

- Blz 21: de twee alinea's over het jachtcentrum graag aanpassen naar aanleiding van de door hun genoemde toekomstplannen.
- Blz 23: er is geen sprake van bodemverontreiniging bij het Jachtcentrum
- Blz 34: de omschrijving bij de milieuzonering graag primair de omschrijving van de jachthaven in zijn algemeenheid opnemen. Als nadere informatie kan worden vermeld dat Gicom Jachtcentrum de huidige eigenaar/exploitant is.

Overweging:

Hieronder volgt per opsommingstreepje een overweging:

- De onder punt 7.2 genoemde wijzigingsregel zal worden beschreven op pagina 21.
- Er is inderdaad geen sprake geweest van verontreiniging op het terrein. De plantoelichting zal hierop aangepast worden.
- Dit verzoek wordt niet ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het bestemmingsplan een goed beeld moet geven van de milieuaspecten in het plangebied. De alinea geeft een goed beeld van de huidige en historische milieusituatie.

Deze reactie geeft deels aanleiding tot aanpassing van het plan m.b.t. bladzijden 21 en 23 van de plantoelichting.

7.4. reclamant ziet graag de volgende zaken in de planregels aangepast:

- artikel 4: graag titel wijzigen in "Bedrijf-Jachtcentrum"
- de eerder genoemde bouwregels graag opnemen in dit artikel
- in artikel 9 "Water" graag de mogelijkheid voor particuliere aanlegplaatsen die bij het jachtcentrum behoren, opnemen.

Overweging

Per opsommingstreepje zal er een overweging worden gegeven:

- Het bestemmingsplan is conform de IMRO 2008⁴ en de daarbij behorende SVBP 2008⁵ opgesteld. Dit zijn wettelijke standaarden waaraan bestemmingsplannen per 1 juli 2008 moeten voldoen. Het is niet mogelijk om van deze standaarden af te wijken.

In het voorontwerpplan heeft het jachtcentrum de bestemming "bedrijf-jachthaven" gekregen. Deze bestemming zal in het ontwerpplan worden aangepast conform de SVBP (zie ook de overweging bij ambtshalve aanpassingen, hoofdstuk 3 van de vooroverlegrapportage) naar "Bedrijf-Jachtwerf". Deze bestemming past beter bij de aard van het bedrijf.

- Voor de overweging van dit punt verwijs ik graag naar punt 7.1 en punt 7.2.
- In de bestemmingsregel voor "Water" is de mogelijkheid voor aanlegsteigers opgenomen. De reactie van reclamant geeft geen aanleiding om hier een andere bepaling voor op te nemen.

7.5. Reclamant ziet graag op de plankaart de bestaande berging en botenlift terug.

Overweging

De plankaart zal voor wat betreft de berging en de botenlift worden voorzien van een bouwvlak.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de berging en de botenlift.

⁴ IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008. Deze regels zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in de onderhavige ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro)

⁵ SVBP: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Deze regels zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in de onderhavige ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro)

8. Janse Advocaten, namens Komeco BV en Gicom Ketelhaven BV (11 november 2009)

8.1. Wijzigingsbevoegdheid:

Op 6 februari 2007 heeft de mestdrogerij een WM-vergunning ontvangen voor het oprichten van een inrichting. Op basis van deze vergunning kan de reclamant de mestdrogerij 10 jaar voortzetten, mits er voldaan wordt aan de eisen die in de milieuvergunning gesteld zijn. Door o.a. de economische crisis heeft reclamant moeten constateren dat herontwikkeling van het terrein naar woningbouw op dit moment niet haalbaar is. Reclamant verwacht de komende 10 jaar de bedrijfsuitvoering van de mestdrogerij voort te zetten. Daarom verzoekt hij de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 18 sub a te laten vervallen en de tekst in de toelichting (o.a. blz. 40) hierop aan te passen. De mestdrogerij zal meer als uitgangspunt moeten worden gehanteerd voor de overige ontwikkelingen in het plangebied.

Overweging

Gezien de geschetste kaders in de ontwikkelingsvisie die de gemeenteraad voor Ketelhaven heeft vastgesteld wordt in dit bestemmingsplan een eerste aanzet gedaan om op termijn de ontwikkelingen mogelijk te maken. Omdat de woningmarkt zich na verwachting op termijn zal herstellen zal dit plan gezien de planperiode (10 jaar) de wijzigingsbevoegdheid blijven bevatten. Dit heeft de raad bij besluit d.d. 21 oktober 2010 nogmaals benadrukt.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8.2. Consequenties andere ontwikkelingen:

Er wordt in het bestemmingsplan onvoldoende ingegaan op de consequenties van de mestdrogerij in bedrijf, conform de geldende milieuvergunning voor:

- de omvorming van het bungalowpark, de buitenplaats en de voormalige dienstwoningen naar permanent wonen';
- de te ontwikkelen 200 recreatiewoningen en de woningen op de "Salomonskavel".

Reclamanten hebben hun bedenkingen tegen elke in dit bestemmingsplan vast te leggen nieuwe ontwikkeling indien en voorzover die leidt tot een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden van de Mestdrogerij of tot verzwaring van de milieueisen in de toekomst. Reclamanten vragen zich af of dit bestemmingsplan zal leiden tot strengere milieueisen vanuit de provincie.

Overweging

Recreatiewoningen zijn ook geurgevoelig. Dat de bestaande woningen een permanente woonfunctie krijgen heeft dus geen nadeliger effect op het bedrijf. Bij de nieuwe ontwikkelingen die door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt zal in het kader van de wijzigingsprocedures aandacht moeten worden besteed aan de milieuaspecten, waaronder geur. Dan zal moeten blijken onder welke voorwaarden de gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn. Wanneer er aanpassingen aan het bedrijf noodzakelijk zijn zal een initiatiefnemer de aanpassingen moeten vergoeden of buiten de hindercirkels van het bedrijf blijven, zodat deze niet wordt beperkt qua milieuruimte.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.3. De beperking van het planologische regime leidt tot schade voor de reclamanten aangezien de exploitatie en het rendement van de mestdrogerij drastisch zullen afnemen. Deze schade moet vergoed worden door de initiatiefnemers van het bestemmingsplan.

Overweging

Wanneer reclamant planschade oploopt door de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen, kan zij een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij de gemeente nadat het plan in werking is getreden. Door een onafhankelijke planschadecommissie zal bekeken worden of er daadwerkelijk sprake is van planschade.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.4. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet inzicht bestaan in de financiële middelen, het eventueel verhalen van exploitatiekosten, afwenteling van planschadeclaims. Dit moet naar mening van reclamanten ook gebeuren wanneer de gemeente niet zelf de uitvoerende partij is. Ook een samenwerkingsovereenkomst ontslaat de gemeente niet van deze taak. Er is daarom een deugdelijke en actuele onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid noodzakelijk.

Overweging

Dit bestemmingsplan zal naar verwachting geen planschade tot gevolg hebben, aangezien er sprake is van het vastleggen van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn pas mogelijk als er een separate wijzigingsprocedure ex artikel 3.6.1.a Wro doorlopen is. Binnen die wijzigingsprocedures moet ook nader ingegaan worden op de financiële haalbaarheid van de plannen. In het bestemmingsplan Ketelhaven-binnendijks is dit echter nog niet noodzakelijk.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.5. De woningbouw binnendijks is afhankelijk van de ontwikkeling buitendijks. Zonder de buitendijkse ontwikkeling is er geen sprake van een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Overweging

“Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende doelgroepen die in Ketelhaven terecht kunnen. Buitendijks ligt het accent op de watergebonden recreatie zowel voor toeristen als vanuit Dronten. Binnendijks ligt het accent op de verblijfsrecreatie en permanente bewoning van bijzondere statuur.⁶” De ontwikkelingen hebben een relatie met elkaar, maar zijn niet van elkaar afhankelijk en kunnen los van elkaar tot ontwikkeling komen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6. Opmerkingen plantoelichting:

- 8.6.1. Er ontbreekt een reële onderbouwing voor de toekomstvisie Ketelhaven.

Overweging

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een samenvatting gegeven van het beleidskader op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. In het bestemmingsplan wordt daarom alleen ingegaan op de kaders (en dus niet de toelichting) die in de toekomstvisie beschreven staan. De onderbouwing en

⁶ Blz 40 ontwikkeling Ketelhaven, visie en randvoorwaarden (2008)

verantwoording van deze kaders staat in de ontwikkelingsvisie en hoeft in de toelichting van het bestemmingsplan niet voluit te worden beschreven.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.2. Bij de visie op de woonkern Ketelhaven moet alsnog rekening worden gehouden met de beperkingen voor de ontwikkeling van de woonkern als gevolg van de inwerking zijnde mestdrogerij.

Overweging

De visie op Ketelhaven dateert uit 2008. Ten tijde van het opstellen en vaststellen van deze visie was de gezamenlijke intentie van de betrokken partijen niet gericht op het in werking stellen van de mestdrogerij, maar is de variant van een in werking zijnde drogerij niet volledig buiten beschouwing gelaten. Zoals genoemd onder punt 8.4 zal bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden rekening worden gehouden met de feitelijke situatie ten tijde van de uitwerking van de ontwikkelingen. Hierbij zal ook op een verantwoorde manier worden omgegaan met een eventueel in werking zijnde mestdrogerij.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.3. §3.3 moet worden aangepast n.a.v. het feit dat de mestdrogerij in eigendom is van Gicom Ketelhaven en dat deze begin 2010 weer in gebruik zal worden genomen.

Overweging

Aangezien hetgeen beschreven is in §3.3 ook daadwerkelijk het geval is geweest zal deze tekst blijven staan. De tekst zal wel aangevuld worden met een beschrijving van de huidige situatie op het terrein van de mestdrogerij.

Deze reactie is deels gegrond en §3.3 van de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een beschrijving van de huidige situatie op het terrein van de mestdrogerij.

- 8.6.4. §4.1 moet worden verduidelijkt op het punt dat er geen sanering nodig is voor het huidige gebruik, maar alleen bij een wijziging van het gebruik naar de functie wonen.

Overweging

Zoals beschreven is in §4.1 is er bodemonderzoek noodzakelijk wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt. Dat dit ten behoeve is van een functiewijziging naar Wonen spreekt voor zich.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.5. In §4.4 zijn niet de effecten beschreven die de mestdrogerij heeft op het omringende gebied in het kader van de ecologie. Daarnaast moet vermeld worden dat het terrein van Komeco geen bijdrage kan en hoeft te leveren aan de ecologische waarden van de Hoge- en de Lage Vaart.

Overweging

Bij het vergunnen van de milieuvergunning die door de provincie Flevoland is verleend aan de mestdrogerij is er ook rekening gehouden met eventuele negatieve effecten op de natuurwaarden. Dit bestemmingsplan verandert niets

aan de milieueisen m.b.t. ecologie dan wat er reeds in het provinciaal omgevingsplan 2006 is beschreven.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.6. In §4.5 wordt alleen gesproken over verkeerslawaaai. De mestdrogerij en andere activiteiten worden hier niet besproken. Verzocht wordt om hier rekening mee te houden.

Overweging

Op de verbeelding is de geluidszonering opgenomen welke van toepassing is op de mestdrogerij. Deze zonering is beschreven in §4.7 van de plantoelichting.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.7. In §4.6 wordt niet ingegaan op de extra verkeersbewegingen die de mestdrogerij tot gevolg zal hebben.

Overweging

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de verkeersmogelijkheden rondom de mestdrogerij. De huidige milieuvergunning kan worden gebruikt en het verkeer dat daaruit voortvloeit kan worden afgewikkeld. Bij een nieuwe milieuvergunning die eventueel in de toekomst zal worden verleend zal ook het verkeersaspect weer moeten worden afgewogen. Dit bestemmingsplan heeft dus geen wijziging voor wat betreft verkeer t.b.v. de mestdrogerij tot gevolg.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.6.8. Reclamanten vinden dat in §4.7 volstaan kan worden met de melding dat het bedrijf voldoet aan de eisen in de milieuvergunning en geen beperking hoeft op te leveren voor de omliggende ontwikkelingen (mits de kosten voor aanpassingen door initiatiefnemers wordt vergoed).

Overweging

Het bedrijf voldeed ten tijde van de aanvraag van de milieuvergunning nog niet aan de eisen die daarin vereist werden. Pas wanneer het bedrijf voldoet aan de eisen die in milieuvergunning gesteld zijn, kan het bedrijf zijn werkzaamheden starten. De informatie die hier staat is juist weergegeven. Inmiddels heeft de provincie per brief aangegeven dat de inrichting voldoet aan alle voorwaarden die in de milieuvergunningen zijn opgenomen en dus in bedrijf mag zijn. De tekst zal hierop worden aangepast.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan door middel van een actualisatie van §4.7.

8.7. Planregels:

- 8.7.1. reclamanten missen in artikel 1 de definities van: Bedrijf, Bedrijf- mestdrogerij, Recreatief wonen en Wonen.

Overweging

De genoemde begrippen zijn uitgelegd in de bestemmingsbepalingen (respectievelijk artikel 4,5,11,12,13 en 18) en hoeven niet in de definitielijst in artikel 1 te worden benoemd.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 8.7.2. Reclamanten hebben belang bij een gebruik van het terrein conform het vigerende planologische regime. Zij constateren dat het nieuwe bestemmingsplan minder bouwmogelijkheden heeft dan het bestaande bestemmingsplan. Verzocht wordt om de planregel voor de mestdrogerij te wijzigen in:

Bestemmingsomschrijving

De voor bedrijf-mestdrogerij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *het drogen van landbouw, tuinbouw en veeteeltproducten*
- *het bewerken, drogen, verwerken en bewaren van mest en meststoffen;*

met de daarbij behorenden:

- *gebouwen en bouwwerken*
- *terreinen en erven*
- *wegen en paden*

Bouwregels

ten aanzien van het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelde de volgende regels:

- *de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 15 meter bedragen*
- *de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 4 meter bedragen*
- *het aantal dienstwoningen mag niet meer dan 2 bedragen*
- *de hoogte van de dienstwoningen mag ten hoogste 8,5 meter bedragen*
- *de hoogte van de schoorsteen mag ten hoogste 70 meter bedragen*
- *de hoogte van de silo's mag ten hoogste 20 meter bedragen*

De reclamanten benadrukken de noodzakelijkheid van een ruimere bepaling voor de hoogte van de schoorsteen, welke op basis van de milieuvergunning minimaal 60 meter moet zijn. Reclamanten zijn echter bereid om deze ten gunste van de ontwikkelingen in Ketelhaven tot 70 meter hoog te bouwen. Reclamanten verzoeken de schoorsteen van minimaal 60 meter toe te staan.

Overweging

Bij dit bestemmingsplan is uitgegaan van het in bestemmen van de huidige situatie. Daarnaast is er per bestemming gekeken welke ontwikkelingen er op termijn wenselijk zijn in het kader van de ontwikkelingsvisie die de gemeenteraad in februari 2008 heeft vastgesteld voor Ketelhaven. Binnen de randvoorwaarden en kaders van deze visie is een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van de mestdrogerij niet wenselijk geacht. Daarom is er voor gekozen om in het bestemmingsplan alleen de huidige bebouwing en bedrijvigheid in te bestemmen en geen uitbreidingsmogelijkheden op te nemen op dit perceel.

Op 21 oktober 2010 heeft de gemeenteraad besloten om beperkte bouwmogelijkheden aan Reclamant te bieden om de mogelijkheid te bieden hier een duurzaam bedrijf van te maken. Daarbij is het de bedoeling om de effecten voor de omgeving tot het minimum te beperken. Reclamant krijgt dus beperkte bouwmogelijkheden, voornamelijk op het gebied van milieu (stankoverlast). Om die reden wil reclamant namelijk graag de schoorsteen verhogen, maar ook de voorgevel van het pand dichtmaken. Daarnaast wil reclamant graag op een duurzame manier energie besparen door ook de warmte die benodigd is voor het drogen op te slaan en te herbruiken. Hiervoor heeft het bedrijf ook meer bouwmogelijkheden nodig.

Om deze mogelijkheid te bieden zal er in het ontwerpbestemmingsplan een beperkte bouwmogelijkheid worden gegeven door het bouwvlak iets ruimer te maken, zodat cosmetische aanpassingen mogelijk zijn. Door middel van een ontheffing is bouwen van gebouwen tot 15 meter mogelijk. Door middel van een ontheffing zullen ook ontwikkelingen die ten gunste zijn van de omgeving en het milieu (duurzaamheid) mogelijk worden gemaakt. Hieronder vallen een schoorsteenpijp (max. 70 meter), maar ook eventuele technieken om warmte terug te winnen.

De op te nemen ontheffingen kunnen worden toegepast mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling is ter verbetering van milieusituatie (duurzaamheid)
- de ontwikkeling is ter verbetering van het leefmilieu (beperking overlast)

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan met betrekking tot artikel 5 Bedrijf- mestdrogerij conform het bovengenoemde.

- 8.7.3. Reclamanten zien graag een binnenplanse ontheffing opgenomen in de planregels voor het toestaan van schoorstenen net als in het vigerende bestemmingsplan.

Overweging

Graag verwijzen wij voor de overweging naar de overweging genoemd onder punt 8.7.2.

8.8. Verbeelding:

- 8.8.1. De wegberm van de Colijnweg en een stukje provinciaal grondgebied naast de sluis vallen binnen de bestemming "Bedrijf-mestdrogerij". Reclamanten stellen voor om de kadastrale grenzen te hanteren.

Overweging

De opzet voor de verbeelding is het hanteren van de kadastrale perceelseigendommen. Dit geldt ook voor de mestdrogerij en de bermen. De verbeelding zal conform het door de reclamant genoemde punt worden aangepast.

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de bestemmingsgrens van de bestemming "Bedrijf-mestdrogerij".

- 8.8.2. De hoogtebepalingen zijn niet correct en reclamanten zien deze graag aangepast n.a.v. hun voorstel onder 8.7.2.

Overweging

Graag verwijzen wij voor de overweging naar de overweging genoemd onder punt 8.7.2.

9. Kontour Vastgoed BV (11 november 2009)

- 9.1. Reclamant verzoekt om in plaats van 200 recreatiewoningen en 120 reguliere woningen de bepaling in de wijzigingsbevoegdheden opnemen dat er maximaal 320 eenheden mogen worden gerealiseerd. De onderlinge verdeling tussen regulier en recreatief wonen kan nader worden afgestemd op de feitelijke marktsituatie. Als vertrekpunt zal er echter uitgegaan worden van de aantallen zoals die vernoemd zijn in het voorontwerpplan.

Reclamant ziet het als een meerwaarde in het verdelen van de functie recreatief en permanent wonen over meerdere plekken in de deellocaties. Dit zal de belevingswaarde en gevoel van (sociale) veiligheid vergroten.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 18 van het bestemmingsplan, is een uitwerking van datgene dat in de kaders van de ontwikkelingsvisie voor Ketelhaven is beschreven. Deze kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad in april 2008. Deze kaders zijn in overleg met de betrokkenen tot stand gekomen en onderbouwd in de ontwikkelingsvisie. Wij zien geen reden om hier een ander standpunt over in te nemen. Voor de argumenten hiervoor verwijzen wij graag naar de visie op plannen welke is opgenomen in de ontwikkelingsvisie Ketelhaven.

Het wordt niet wenselijk geacht om wonen en recreatief wonen met elkaar te vermengen. Daarom is er in de ontwikkelingsvisie gekozen voor 2 afgebakende terreinen. In navolging van de ontwikkelingsvisie zijn de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen. De door reclamant aangedragen argumenten leiden niet tot een wijziging van ons standpunt.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

- 9.2. In de wijzigingsbevoegdheid zal ook de mogelijkheid tot de realisatie van voorzieningen in het plangebied moeten worden opgenomen.

Overweging

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is alleen rekening gehouden met de ontwikkeling van de recreatiewoningen, maar zijn de centrale voorzieningen op een recreatiepark buiten beschouwing gelaten. In het ontwerpplan zal hier echter wel aandacht aan worden besteed door de volgende bepaling aan de wijzigingsregels toe te voegen:

- *ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van vrijstaande recreatiewoningen en de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals: receptie-/ontvangstruimte, administratie-/kantoorfunctie, ondergeschikte detailhandel en voorzieningen t.b.v. beheer en onderhoud.*

Zie de overweging onder 2.5 voor de volledig gewijzigde planregel van artikel 18.b.

Deze reactie is gegrond en artikel 18.b van de planregels zal worden gewijzigd in de onder punt 2.5 beschreven tekst.

Inspraakreacties

Vanaf 1 oktober tot en met 11 november 2009 heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie te geven op het voorontwerpplan Ketelhaven-Binnendijks (8040). Tijdens deze periode zijn er 3 reacties (waaronder 1 namens diverse bewoners van de Boslaan) ontvangen.

1. Diverse bewoners Boslaan

Reclamanten spreken hun onvrede uit over de bepaling in artikel 11.2a.7 en artikel 11.2.b.5. Voor het bungalowpark geldt in principe een afstand van 1 meter tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens, maar voor de percelen aan de Boslaan 67 t/m 105 geldt de afstand van 3 meter. Gezien het feit dat er in het verleden behoorlijk vaak van de regel is afgeweken zijn ze het hier niet mee eens. Reclamanten doen enkele suggesties voor een nieuwe regeling.

Overweging

Langs de buitenrand van Ketelhaven is sprake van grotere kavels dan in de binnenkern van Ketelhaven. Om die reden is in de eerste planopzet (bij realisatie van bungalowpark) het uitgangspunt genomen dat de woningen in de buitenste rand (Boslaan 69 t/m 91) een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moest worden aangehouden. De woningen zijn ook daadwerkelijk conform dit uitgangspunt gerealiseerd.

Doordat er een lange tijd overheen is gegaan dat er voor het park nog geen bestemmingsplan van kracht was, is op basis van ontheffingen het één en ander ad hoc besloten in het park met betrekking tot bouwaanvragen. Hierbij is er geen duidelijke lijn in het beleid ontstaan. Juist om deze reden heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Door dit nieuwe bestemmingsplan komt er duidelijk beleid en duidelijke bouwregels voor een deel van Dronten waar nog nooit een bestemmingsplan heeft gegolden. Binnen dit bestemmingsplan wordt het ook mogelijk gemaakt om de recreatiewoningen permanent te bewonen. Bij het opstellen van dit plan is gekeken naar de aard van het park en de oorspronkelijk opzet hiervan.

Omdat de oorspronkelijke opzet van het park bestaat uit ruimere percelen aan de buitenzijde is er in het nieuwe plan gekozen voor handhaving van de oorspronkelijke opzet. Dus een dichter bebouwingskarakter (kleinere afstand tot perceelsgrens) aan de binnenkant en een open bebouwingskarakter aan de buitenkant van het park. Voor de binnenkant geldt daarom een afstand van 1 meter. Voor de buitenkant (Boslaan) is voor handhaving van de 3 meter afstand gekozen omdat er bij het meerendeel van de woningen sprake is van een open bebouwingskarakter. De uitzonderingen die hierop in het verleden zijn vergund worden in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan, maar vormen niet de maat voor de overige woningen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Reclamant 2

Reclamant wil graag in het nieuwe bestemmingsplan voor Ketelhaven de mogelijkheid opgenomen zien tot het bouwen van een extra seniorenwoning op hun perceel. Naar het idee van de reclamant blijft de open structuur van het park ruimschoots bespaard aangezien het gaat om een kavel van 3000m².

Overweging

Afspraken over toevoeging van een extra woning op dit perceel zijn bij ons niet bekend en soortgelijke gevallen zijn in het verleden met separate procedures toegestaan. Aangezien het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling welke nog niet eerder is voorgelegd aan de gemeente wordt deze ontwikkeling buiten beschouwing gelaten. Het plan zal in een separate procedure beoordeeld moeten worden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Reclamant 3

Reclamant wil graag de mogelijkheid opgenomen zien in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van zijn garage. Hij verzoekt daarom het bouwvlak aan te passen zodat er aan de achterzijde 6.15 meter beschikbaar blijft voor bebouwing.

Overweging

Op de verbeelding zijn bouwvlakken ingetekend welke zorgen voor een lijn in de hoofdbebouwing. Deze bouwvlakken zijn opgenomen om de hoofdstructuur van Ketelhaven te waarborgen. In principe is het uitgangspunt dat ook aan-/uitbouwen binnen dit bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Gezien de grootte van de percelen in Ketelhaven is het niet in alle gevallen noodzakelijk dat de aan-/uitbouwen volledig binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Er is dus iets voor te zeggen dat er in sommige gevallen een ontheffing kan worden verleend van het bepaalde in artikel 11 voor wat betreft het bouwen van aan-/uitbouwen achter de voorgevel buiten het bouwvlak.

Artikel 11.2.b. zal worden gewijzigd in het volgende:

Voor bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend in een bouwvlak gebouwd;*
- 2. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan indien deze zijn aangebouwd aan het hoofdgebouw;*
- 3. aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen en bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevel toegestaan;*
- 4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen zal per woning ten hoogste 60m² bedragen, mits ten minste 50% van het oppervlakte van het erf onbebouwd blijft;*
- 5. de afstand van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal 1 meter bedragen, tenzij het de navolgende adressen betreft, in welke gevallen een minimale afstand van 3 meter is vereist: Boslaan 67, 67a t/m 107*
- 6. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.*

Artikel 11.4 zal worden gewijzigd in het volgende:

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- 1. lid 11.2 sub b onder 1 voor het toestaan dat aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en/of aan het straat- en bebouwingsbeeld*
- 2. lid 11.2 sub b onder 4 voor het toestaan dat een grotere goothoogte wordt gerealiseerd tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, mits het bouwkundige en/of functionele onderscheid ten opzichte van het hoofdgebouw behouden blijft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en/of aan het straat- en bebouwingsbeeld.*

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van artikel 11.2 en 11.4 in de planregels conform de hierboven weergegeven tekst.

Ambtshalve aanpassingen

Milieuozonering

Er ligt een bedrijfswoning van de jachthaven in de zonering van de mestdrogerij. Hier wordt in § 4.7 van de plantoelichting een nadere toelichting op gegeven.

Voor de milieuzoneringen in het plangebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventuele wijzigingen aan de zonering (n.a.v. wijziging van de milieuvergunningen) mogelijk te maken.

Jachtservicecentrum Ketelhaven

De bestemming “Bedrijf-jachthaven” is niet conform de uitgangspunten van de op 1 juli 2008 in werking getreden SVBP⁷. Jachthavens vallen volgens de SVBP onder de hoofdbestemming “Recreatie” die functie kan dus niet onder de hoofdgroep “bedrijf” vallen. Omdat het bedrijf aan de Colijnweg 1 meer het karakter van een bedrijf heeft en een ondergeschikte functie als aanlegplaats, wordt de bestemming gewijzigd in “Bedrijf-Jachtwerf”.

Daarnaast zal er een groter bouwvlak met een bebouwingspercentage worden opgenomen op het terrein van het Jachtservicecentrum. Hierdoor is het flexibeler in te vullen waar bebouwing geplaatst kan worden.

Er wordt een goothoogte en nokhoogte opgenomen voor de bebouwing in dit bestemmingsvlak. Dit om een betere aansluiting te krijgen tussen de mogelijk toekomstige bebouwing en de huidige bebouwing. Daarom wordt in artikel 4.2 en 4.3 een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 15 meter opgenomen.

Aanduiding Geluid

De aanduiding “geluid” die op de verbeelding is opgenomen, komt niet terug in planregels. Voor deze aanduiding zal een aparte planregel worden opgenomen.

Verbeelding

Op alle plaatsen in de plantoelichting waar nog gesproken wordt over “plankaart” zal dit woord vervangen worden door “verbeelding” in navolging van de terminologie die in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen.

Bestemmingscodes

Op de analoge verbeelding staan op de verschillende deelkaarten niet in elk bestemmingsvlak de bestemmingscode. Hierdoor ontstaat er onduidelijkheid over de van toepassing zijnde bestemming. In het ontwerpplan zal op de verbeeldingen in elk bestemmingsvlak een bestemmingscode worden opgenomen.

Archeologiebeleid

Op 26 november 2009 is door de gemeenteraad van Dronten het nieuwe archeologiebeleid vastgesteld.

In de gemeente Dronten liggen unieke archeologische waarden. Samen vormen zij het bodemarchief. Dit bodemarchief is van groot maatschappelijk belang, omdat voor de geschiedschrijving de samenleving voor het merendeel afhankelijk is van archeologisch onderzoek. Pas voor de periode vanaf de Late-Middeleeuwen kunnen wij ons tot papieren en nu ook digitale archieven en bibliotheken wenden. Tegelijkertijd faciliteert het bodemarchief

⁷ Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008

als onderdeel van de ondergrond allerlei ruimtelijke functies die verband houden met wonen, werken en recreëren. Deze functies gaan niet altijd goed samen met het streven naar behoud en een goed beheer van het bodemarchief. Archeologische waarden zijn namelijk gevoelig voor bodemingrepen, zoals ploegen, heien, graven en veranderingen in het waterpeil. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt, zodat belangrijke archeologische waarden zoveel mogelijk worden ontzien dan wel, indien dit om redenen van zwaarderwegende maatschappelijke belangen niet mogelijk is, worden veiliggesteld door middel van professionele archeologische opgravingen.

De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden blijven voor toekomstige generaties. Daarnaast wil de gemeente bereiken dat Archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en cultuurbeleving.

Samenvattend liggen in Dronten op drie niveaus archeologische waarden, te weten:

- 1) Prehistorische nederzettingen en vindplaatsen in de top van het dekzand. Dit zijn de oudste archeologische waarden in de gemeente, die binnen het bereik van de gangbare archeologische onderzoeksmethoden vallen, en kunnen tot circa 12.000 jaar geleden dateren (Laat-Paleolithicum);
- 2) Prehistorische nederzettingen en vindplaatsen op getijdeafzettingen (oeverwallen). Deze oeverwallen zijn circa 6.000 jaar geleden gevormd in het Eem-estuarium (Nieuwe-Steentijd / Neolithicum). Tot nu toe zijn hierop geen archeologische waarden ontdekt. Vooral in de noordelijker gelegen en ook dikkere wadafzettingen kunnen oeverwallen met hierop archeologische waarden worden verwacht;
- 3) Scheepswrakken in de jongere kleiafzettingen van het voormalige Flevomeer, Almere en Zuiderzee. Het oudste scheepswrak in de gemeente is een middeleeuws koggeachtig schip uit de 14^e eeuw (Rivierduingebied Swifterbant). De andere wrakken dateren vanaf de 17^e eeuw. Deze wrakken houden verband met scheepvaart op het Almere en de Zuiderzee. De wrakken liggen vaak ondiep en zelfs tot in de bouwvoor.

Gemeenten zijn op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden, verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het bestemmen van gronden, rekening te houden met het behoud van archeologische waarden. Ten behoeve hiervan heeft de gemeente een Archeologische beleidskaart ontwikkeld die is gebaseerd op een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in een aantal archeologische beleidscategorieën die zijn doorvertaald in planregels (bouwverbod en stelsel van aanlegvergunningen). Ketelhaven maakt deel uit van archeologisch waardevol gebied 3 (hoge verwachtingswaarde), 4 (gematigde verwachtingswaarde) en 5 (waterbodems).



§4.2 van de toelichting wordt aangevuld met het nieuwe gemeentelijke beleid. Op basis van bijlage 13 van het Archeologiebeleid wordt de planregel in artikel 14 aangepast. Tevens wordt de verbeelding aangepast zodat het gebied waar beleidscategorie 3 of 4 van toepassing is, juist is aangegeven.

Bestemmingsgrenzen

Op verschillende plaatsen is de bestemming niet juist. Het gaat hierbij om kleine afwijkingen waarbij de grenzen niet logisch lopen in relatie tot de GBKN. Daarom wordt voorgesteld om op verschillende plaatsen deze bestemmingen conform de GBKN te voorzien van logische grenzen.

Gezien de hoeveelheid afwijkingen is er geen lijst opgenomen, maar er kan gesteld worden dat de verbeelding in zijn totaliteit wordt voorzien van de juiste begrenzing.

Bouwbepalingen Buitenplaats

In de planregels die van toepassing zijn op de buitenplaats is een dakhelling opgenomen. Deze dakhelling is (zoals hij nu in de planregels staat) ook van toepassing op de aan- en uitbouwen. Dit is echter niet realistisch. Dit is gebleken bij een bouwaanvraag om een serre. Serres zijn toegestaan en niet ongewenst, maar een serre heeft geen dakhelling tussen de 20 en 30 graden. Deze bepaling moet dus worden geschrapt voor zover het serres betreft.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Enkele termen in het de regels worden aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo. Zo worden ontheffingsregels bijvoorbeeld afwijkingsregels.

Parkeerplaats ten behoeve van de ontwikkeling buitendijks.

In verband met de toekomstige ontwikkeling van een nautisch centrum in het buitendijkse gebied wordt een parkeerplaats binnendijks aangelegd in de bestemming groen op de onderstaande locatie:



In artikel 7 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen zodat in dit gebied een parkeerterrein ten behoeve van de buitendijkse ontwikkeling van het nautisch centrum kan

worden gerealiseerd. Het parkeerterrein moet landschappelijk ingepast worden en wordt ontsloten via de huidige ontsluitingsweg die loopt naar het werkterrein. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de eventueel aanwezige natuurwaarden.

Sluis Lovink

Sluis Lovink is op de verbeelding opgenomen in de bestemming groen. Deze zal echter in de bestemming Water-Waterkering worden opgenomen, zodat deze ook de juiste bouwmogelijkheden krijgt. Conform de onderstaande afbeelding zal de bestemming worden aangepast:



Kampersluis

Nabij de jachtwerf is een tweede sluis aanwezig, hier staan een beweegbare brug (welke is opgenomen in de bestemming 'verkeer') een gebouwtje, maar er zijn ook een aantal sluisdeuren. Om deze te regelen is het noodzakelijk om hier de bestemming "water" met de aanduiding "sluis" op te nemen.

