

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN DRONTEN - WONINGBOUW DE BOEG (D1003)

NL.IMRO.0303.D1003-VA01

COLOFON

TOELICHTING VASTGESTELD
BESTEMMINGSPLAN DRONTEN-WONINGBOUW DE BOEG (D1003)

Opdrachtgever	Van der Steeg Ontwikkelen en Bouwen B.V.
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	17 december 2020
Status	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0303.D1003-VA01



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied	6
2.1 Beschrijving plangebied	6
2.2 Geldende planologische situatie	7
2.3 Strijdigheid bestemmingsplan	9
3. Beschrijving van het initiatief	11
3.1 Het plan	11
3.1.1 Stedenbouwkundige opzet Dronten	11
3.1.2 Stedenbouwkundige opzet plangebied	12
3.1.3 Verschijningsvorm	14
3.2 Conclusie	15
4. Beleidskader	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	16
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	19
4.3 Provinciaal beleid	19
4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks	19
4.3.2 Omgevingsplan Flevoland 2006	20
4.3.3 Omgevingsprogramma	21
4.3.4 Conclusie	22
4.4 Gemeentelijk beleid	22
4.4.1 Structuurvisie Dronten 2030	22
4.4.2 Woonvisie Groeien met kwaliteit 2016-2021	23
4.4.3 Welstandsnota 2013	24
4.4.4 Nota parkeernormen gemeente Dronten 2016	25
4.4.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2017-2027	26
4.4.6 Archeologiebeleid	26



4.4.7 Groenbeleidsplan	27
4.5 Conclusie.....	28
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..29	
5.1 Algemeen.....	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.2.1 Archeologie	29
5.2.2 Monumentenzorg.....	30
5.3 Flora en fauna	30
5.4 Bodem	31
5.5 Geluid	33
5.6 Water.....	34
5.7 Bedrijven en milieuzonering	37
5.8 Externe veiligheid.....	38
5.9 Luchtqualiteit.....	39
5.10 Verkeer en parkeren.....	40
5.11 Mer-beoordeling	42
5.12 Conclusie.....	43
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid44	
6.1 Algemeen.....	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3 Economische uitvoerbaarheid	44
7. Toelichting op de regels	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Opzet regels	45
7.2.1 Inleidende regels	45
7.2.2 Bestemmingsregels	45
7.2.3 Algemene regels.....	46
7.2.4 Overgangs- en slotregels.....	46
7.3 Nadere toelichting op de regels.....	46
Bijlagen	48
Bijlage 1. Ecologisch onderzoek.....	48
Bijlage 2. AERIUS-berekening	49
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek.....	50
Bijlage 4. Verkennend asbestonderzoek	51



Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.....	52
Bijlage 6. Besluit Hogere grenswaarde.....	53
Bijlage 7. Uitgangspuntennotitie Waternotie.....	54
Bijlage 7a. Tekening de Boeg, riolering.....	55
Bijlage 8. Vergelijking oppervlakteverharding.....	56
Bijlage 9. Parkeeronderzoek t.h.v de Boeg.....	57
Bijlage 10. Vormvrije MER-beoordeling.....	58
Bijlage 11. Reactienota.....	59



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van De Boeg en de Zuid was jarenlang tuincentrum De Boeg gevestigd. Het tuincentrum, gelegen midden in een woonwijk, is inmiddels gesloten. Ter plaatse zijn op basis van sloop en vervangende nieuwbouw woningen voorzien.

Ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten' van toepassing binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum'. Het voorziene woningbouwplan is op basis van deze bestemming niet uitvoerbaar. Om woningbouw wel mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Beschrijving plangebied

Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Dronten, in de oksel van De Boeg en De Zuid. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Ligging en globale afbakening plangebied. Geel omkaderd de voormalige bedrijfswoning.
Bron: google earth.nl.

Huidige gebruik

Het plangebied heeft vele jaren dienstgedaan als tuincentrum De Boeg. In januari 2020 is de oorspronkelijke bebouwing van het tuincentrum, vooruitlopend op voorziene woningbouw, gesloopt. Op de hoek van De Stag en De Boeg bevindt zich de voormalige bedrijfswoning van het tuincentrum (zie voorgaande kaart van het plangebied). Deze woning wordt gehandhaafd en geïntegreerd in het plan.

Begrenzing

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door De Zuid. Dit betreft een wijkontsluitingsweg die de verschillende buurten in het zuiden van Dronten ontsluit. Langs De Zuid bevindt zich een fietspad dat onderdeel uit maakt van het fietspadennetwerk van Dronten.

De Boeg begrenst de noordzijde van het plangebied. Deze buurtontsluitingsweg, met aan weerszijden een trottoir, verbindt de wijkontsluitingswegen De Zuid en de Fazantendreef - Zuid. Aan de oostzijde



van het plangebied bevindt zich de Stag, een buurtontsluitingsweg. Hier bevindt zich een parkeerterrein.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een fiets-voetpad, het Dronterpad. Dit Dronterpad ligt in de wijkgroenstructuur en doorkruist heel zuidelijk Dronten. Aan deze zijde is het plangebied niet voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar.

Op enige afstand van het plangebied bevindt zich winkelcentrum Dronten - Zuid. Hier bevindt zich onder andere een supermarkt. Tevens bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele kerken.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Zicht op De Stag vanaf De Boeg.



Zicht op De Zuid, hoek met De Boeg.



Zicht op het Dronterpad.



Zicht op De Boeg

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten' (2019) van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen:

- Detailhandel – Tuincentrum 2
- Groen



Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met daarbinnen met een stippellijn globaal aangeduid het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Detailhandel – Tuincentrum 2

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen, ten behoeve van een tuincentrum;
- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

Tevens is op de locatie binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum 2' een bouwvlak met daarop de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Hier mag 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van deze woning is 8 meter, de maximale goothoogte 3 meter. Ook is binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum 2' een bouwvlak zonder aanduiding



opgenomen. Binnen dit bouwvlak kunnen bouwwerken ten behoeve van de geldende bestemming worden opgericht, met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen;
- b) speelvoorzieningen;
- c) paden;
- d) parkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- e) water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f) bijbehorende bouwwerken bij woningen en woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- g) een zend- en ontvangstinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- h) een jongeren ontmoetingsplek, ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- i) een tennisbaan, ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan';
- j) een zwembad, ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- k) algemene voorzieningen ten behoeve van het wonen zoals een ontvangstruimte en een vergaderruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
- l) opslag ten behoeve van onderhoud en beheer van een park, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2';
- m) incidentele evenementen;
- n) evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- o) monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - monument';

en mede bestemd voor:

- p) de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk';

met daaraan ondergeschikt:

- q) nutsvoorzieningen;
- r) kleinschalige duurzame energieopwekking;

met de daarbij behorende:

- s) bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

2.3 Strijdigheid bestemmingsplan

Het voorziene plan voorziet in 61 woningen (inclusief appartementen), parkeerplaatsen en groen. Woningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast zijn de woningen gedeeltelijk voorzien buiten het bestaande bouwvlak en wordt de bebouwing hoger dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.



In de volgende hoofdstukken wordt het plan nader toegelicht en getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hiermee wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



3. Beschrijving van het initiatief

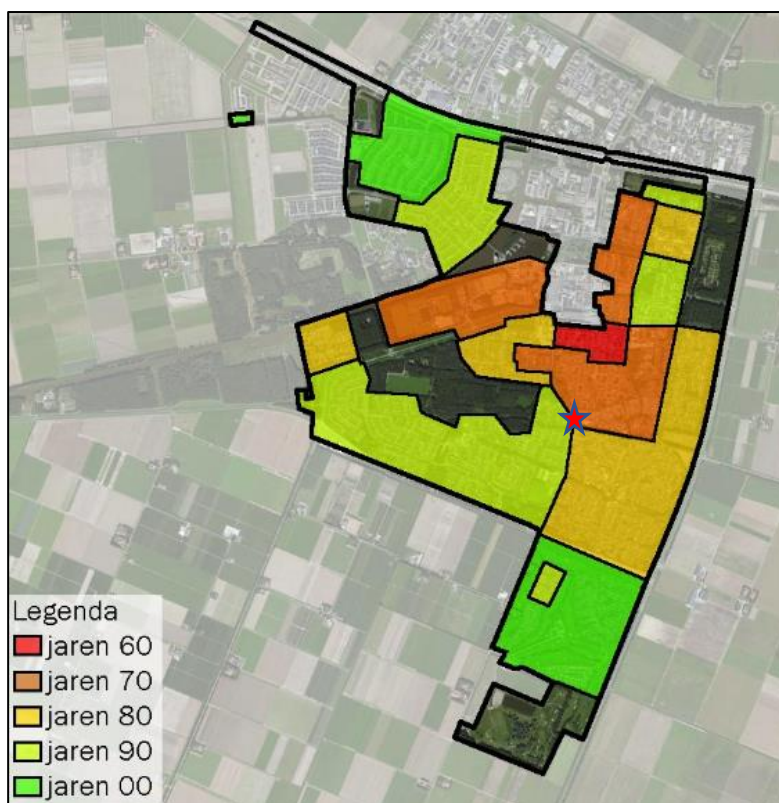
3.1 Het plan

3.1.1 Stedenbouwkundige opzet Dronten

De stedenbouwkundige structuur van Dronten is ontworpen door zowel stedenbouwkundigen als door landschapsarchitecten. Dit uit zich door de grote hoeveelheid en belangrijke rol van groen in de stedenbouwkundige opzet van Dronten. Een belangrijk onderdeel van de opzet van Dronten is de aanwezigheid van dorpsbossen. De dorpsbossen vormen een overgang tussen het open polderlandschap en de bebouwde kom. Ze zijn ingericht ten behoeve van recreatie met onder meer volkstuinen, dierenweides en wandel- en fietsroutes. De verschillende functionele zones (wonen, winkelen, werken en recreëren) zijn verbonden door duidelijke hoofdstructuren, onder meer de doorgaande wegen, waterpartijen zoals de Lage Vaart, de Hoge Vaart of de Bisontocht en groenstructuren. Omdat ruimtegebrek in de nieuwe polder niet aan de orde was zijn alle woningen ingebed in ruim opgezet openbaar groen.

Rondom het plangebied vertaalt zich dat in de ruime en groene opzet van het Dronterpad, De brede opzet van De Zuid en het brede profiel van De Boeg. Allemaal structuren die in verbinding staan met andere delen van Dronten.

Dronten is opgebouwd in verschillende tijdperioden. Op onderstaande afbeelding zijn deze tijdperioden weergegeven, waarbij zichtbaar is dat het plangebied op een driesprong van drie perioden ligt, binnen de periode jaren '70.



Ligging plangebied binnen Dronten. Bron: bestemmingsplan 'Woongebieden'.



Van de rechthoekige jaren zestig, gaat men in de jaren zeventig en begin jaren tachtig naar de vrije vormen (o.a. ten noorden van het Dronterpad, rondom het plangebied), middels een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de loop van de jaren tachtig gaat men weer terug naar strakkere, moderne verkaveling. Rondom onderliggend plangebied is deze variatie in architectuur en woningtypologie goed zichtbaar.



Woningtypologie rondom plangebied.

3.1.2 Stedenbouwkundige opzet plangebied

Op onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven.



Stedenbouwkundige opzet plangebied. Bron: F.P. Lahaye Architect AVB.BNA.



Ontsluiting

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is rekening gehouden met de aanwezige (stedenbouwkundige) omgevingsfactoren. Het plangebied is in de oorspronkelijke situatie niet ontsloten op De Zuid en op het Dronterpad. Gezien de functie van De Zuid als wijkontsluitingsweg en de daarbij behorende verkeersintensiteit, is het niet wenselijk om op De Zuid te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Ook aan de zijde van het Dronterpad is ontsluiting van gemotoriseerd verkeer niet wenselijk. Het Dronterpad heeft een functie voor langzaam verkeer die verder gaat dan alleen het plangebied. Het doorbreken van deze langzaam verkeerroute is niet wenselijk. Dat maakt dat ervoor gekozen is om alleen via De Boeg en via De Stag te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer is het plangebied aan zowel de noord-, zuid als oostzijde ontsloten, ook via De Stag. Aan de westzijde (langs De Zuid) loopt wel een bestaand fietspad, maar die staat niet in verbinding met het plangebied.

Woningtypologie

Binnen het plangebied is gekozen voor een variatie aan woningtypen. Enerzijds komt dit voort uit een marktbehoefte, anderzijds wordt hiermee aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

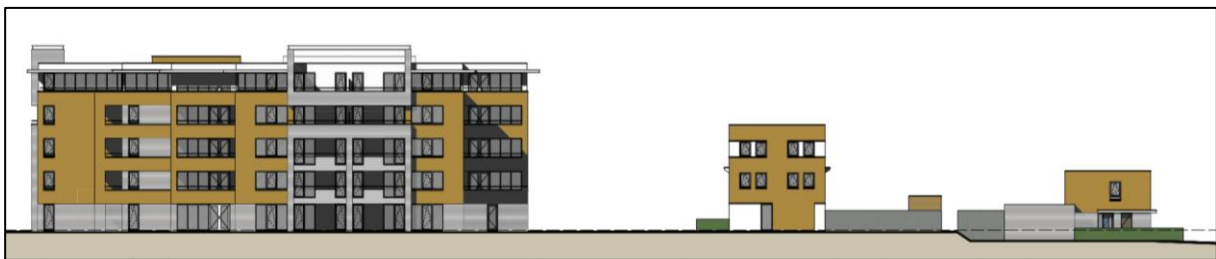
De voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Naast deze woning worden in dezelfde rooilijn twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd, georiënteerd op De Boeg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om in afwijking van het woningtype ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning een twee-onder-een-kap woning te realiseren en ter plaatse van de naastgelegen twee-onder-een-kap woning een vrijstaande woning te realiseren.

Aan de zijde van de Stag bevindt zich lage bebouwing. Hier wordt in het plangebied op aangesloten door de acht twee-onder-één-kapwoningen aan De Stag ook van twee lagen te voorzien.

Georiënteerd op het 'binnenterrein' worden, evenwijdig aan de twee-onder-één-kapwoningen aan De Stag, 13 rijwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden hoger dan de twee-onder-één-kapwoningen. Zowel de rijwoningen als de twee-onder-één-kapwoningen hebben een voor- en achtertuin.

Nog meer naar het westen, op een zichtlocatie aan De Zuid, worden twee appartementengebouwen van vijf lagen gebouwd. Hier worden 38 appartementen gerealiseerd. De parkeerplaatsen ten behoeve van deze appartementengebouwen worden op maaiveld op het binnenterrein gerealiseerd.

De opbouw van de bebouwing loopt vanaf De Stag naar De Zuid zodoende van laag naar hoog:





Groen

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet en structuur van Dronten is de groene en ruime opzet. Dit vertaalt zich ook naar het plangebied. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is een ruime strook openbaar groen voorzien. Ook langs De Boeg bevindt zich groen, evenals binnen het plangebied.

3.1.3 Verschijningsvorm

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, zijn in het plan drie woningtypen opgenomen: appartementen (gebouwen), rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

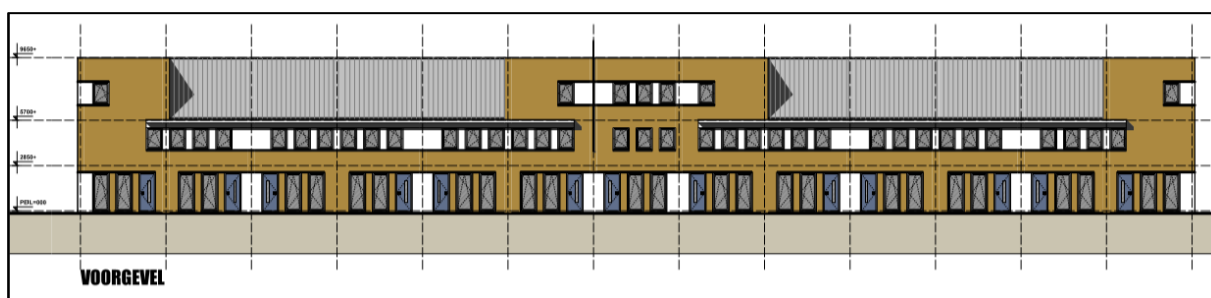
Appartementengebouwen

De appartementengebouwen bestaan uit vijf lagen en zijn, exclusief dakopbouw, 15 meter hoog. De bergingen zitten in de plint, de hoofdonthuizing aan de parkeerzijde. De appartementen hebben royale terrassen aan de zuidzijde en het gebouw krijgt als beëindiging een brise de soleil. Aan de binnenzijde van het terrein is het parkeren opgelost in een cul de sac. Op de volgende afbeeldingen is een impressie gegeven van de appartementengebouwen.



Rijwoningen

De 13 rijwoningen worden als 1 lange rij gebouwd. De hoogte van de bebouwing is ruim 9,50 meter. Op de hoeken van de rijen en in het midden zijn blokvormige accenten gemaakt om de lange gevellijn te doorbreken. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de rijwoningen gegeven.



Twee-onder-één-kapwoningen

Zowel aan De Stag (8 woningen) als aan De Boeg (2 woningen) worden twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Het betreft woningen van circa 6,25 meter hoog en bestaan uit twee lagen. De woningen zijn voorzien van een garage en kennen een woonprogramma op de begane grond (slaapkamer en badkamer). Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De woningen zijn ingetogen uitgevoerd



3.2 Conclusie

Het plan voorziet in sloop van een tuincentrum en vervangende nieuwbouw in de vorm van 61 woningen in verschillende woningtypologieën. Bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de bestaande ontsluiting- en groenstructuur van de wijk. Ook bij de architectonische uitwerking en ten aanzien van de bouwhoogtes is rekening gehouden met de omgeving. Vanuit de lage bebouwing aan De Stag wordt stapsgewijs toegewerkt naar hoge bebouwing op een zichtlocatie aan De Zuid. Het plan is hiermee ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel goed ingepast in de bestaande stedelijke bebouwingsstructuur. Welstand heeft het plan positief beoordeeld.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze beleidsmatige toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voor dit plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.



In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van de Afdeling van 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953) is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien vanwege de beperkte omvang.

Het bouwplan aan De Boeg, dat voorziet in de realisatie van 61 woningen, is sprake van een woningbouwlocatie welke aan te merken is als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in Dronten. Gelet op de omvang van de ontwikkeling (61 woningen) kan gesteld worden dat er sprake is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro, zodat de laddertoets doorlopen dient te worden.

Bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling woningvraag

Op 30 juni 2016 heeft de gemeente Dronten de Woonvisie 'Groeien met kwaliteit' vastgesteld. In de woonvisie worden de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woonwensen en woonbehoeften beschreven. Onderdeel van de woonvisie is de beschrijving van de woningvraag in Dronten in de periode 2015- 2030. Aan deze woningvraag heeft een woningmarktonderzoek ten grondslag gelegen.

Inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen. In het woningmarktonderzoek zijn hiervoor drie groeiscenario's doorgerekend. Het scenario autonome groei laat zien hoe de vraag naar woningen toeneemt bij een neutraal migratiesaldo; er wordt dan in feite alleen gebouwd voor de natuurlijke aanwas.

Het trendscenario gaat uit van de autonome bevolkingsontwikkeling en het gemiddelde positieve migratiesaldo van de afgelopen tien jaar. De bevolkingsgroei bedraagt in dit scenario de komende vijftien jaar ruim 2.200 personen. In het trendscenario bedraagt de extra woningvraag ruim 2.000 woningen tot 2030.

In het trendscenario-plus is de huishoudensgroei groter door extra instroom van vestigers van buiten de gemeente. Het migratieoverschot bedraagt in dit scenario 240 personen per jaar. De bevolking groeit dan met ruim 5.800 personen in de komende vijftien jaar. Hiervoor zijn ruim 3.400 woningen extra nodig. Dat in het trendscenario-plus relatief minder woningen nodig zijn om de groei te accommoderen (3.400 op 5.800 nieuwe inwoners tegen 2.000 op 2.200 nieuwe inwoners in het



trendscenario) heeft ermee te maken dat de geprognosticeerde instroom vooral gezinnen betreft. De gemiddelde woningbezetting van deze huishoudens is groter dan gemiddeld.

In onderstaande tabel uit de woonvisie zijn de scenario's weergegeven, waaruit duidelijk wordt dat er een toename van de woningvraag is.

Tabel 3.2: Gemeente Dronten. Bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2030

	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Bevolking trendscenario	40.360	41.150	41.910	42.570	+1.550	+2.210
Woningbehoefte trendscenario	16.470	17.410	18.110	18.540	+1.640	+2.070
Bevolking trendscenario-plus	40.360	42.170	44.170	46.200	+3.810	+5.840
Woningbehoefte trendscenario-plus	16.470	17.800	18.970	19.910	+2.500	+3.440

Bron: Prognose Companen 2016

Op basis van de huidige samenstelling van de bevolking in Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant is berekend hoe de bevolking en de woningbehoefte in de drie kernen van de gemeente zich zal ontwikkelen bij het scenario autonome behoefte. Dit scenario geeft de minimale woningproductie weer om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten. De autonome groei van de woningbehoefte bedraagt in Dronten 1.210 woningen (zie de volgende tabel). In het trendscenario en het trendscenario-plus is de instroom van nieuwe inwoners evenredig over de drie kernen verdeeld (naar rato van het aandeel van de woningvoorraad in 2015). Of deze verdeling aansluit bij de woningvraag van nieuwe vestigers hangt af van de mate waarin het aanbod kwalitatief aansluit bij hun wensen.

Tabel 3.3: Gemeente Dronten. Woningbehoefteprognose per kern o.b.v. drie scenario's 2015-2035

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.660	2.730	2.750	+180	+200
Dronten	11.310	11.900	12.300	12.520	+990	+1.210
Swifterbant	2.610	2.760	2.880	2.950	+270	+340
Trendscenario	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.670	2.760	2.800	+210	+250
Dronten	11.310	11.970	12.440	12.750	+1.130	+1.440
Swifterbant	2.610	2.770	2.910	2.990	+300	+380
Trendscenario plus	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Biddinghuizen	2.550	2.720	2.880	3.000	+330	+450
Dronten	11.310	12.250	13.040	13.700	+1.730	+2.390
Swifterbant	2.610	2.830	3.040	3.210	+430	+600

Bron: Prognosemodel Companen 2016

Kwalitatieve woningvraag

De kwalitatieve woningopgave in de komende jaren wordt bepaald door verschillende factoren zoals onder andere de groei van de woningbehoefte, de mate waarin de bevolking vergrijst, trends op de woningmarkt en het verhuisgedrag van huishoudens.

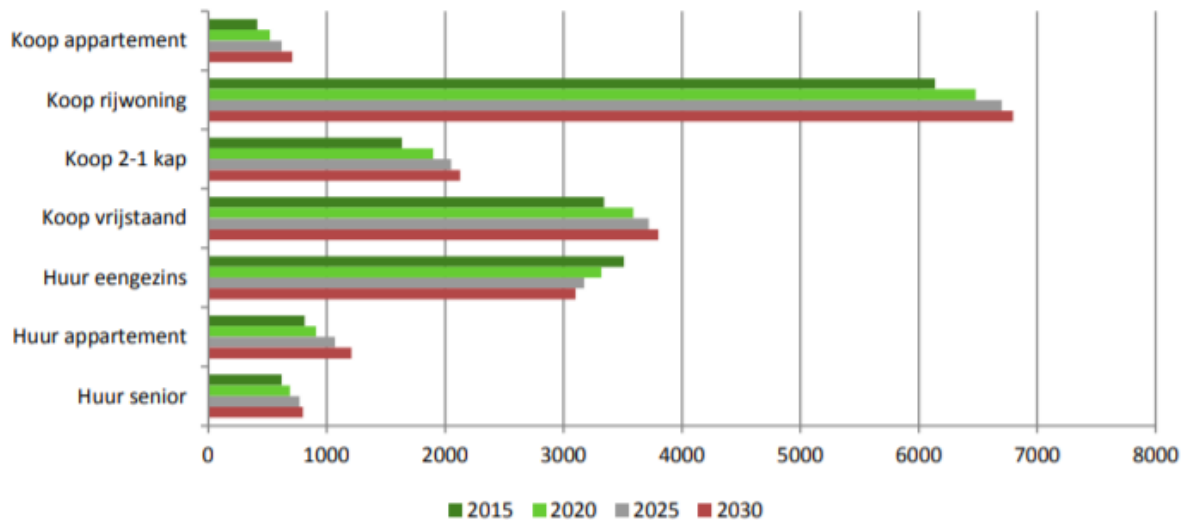
Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Het onderzoek van het Kadaster en verhuurgegevens van OFW liggen hieraan ten grondslag. Dit geeft inzicht in de woningen waar verschillende huishoudentypen terecht zijn gekomen. Hierdoor ontstaat een beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Uit het onderzoek wordt duidelijk dat in de periode tot en met 2030 de vraag naar woningen in bijna alle segmenten toeneemt. De instroom van nieuwe huishoudens in de gemeente bestaat voornamelijk



uit gezinnen die zich richten op de koopwoningsector. De vraag naar koopwoningen in alle categorieën neemt hierdoor toe. Ook de vraag naar appartementen (huur en koop) neemt toe. Dit is vooral het gevolg van de toenemende vergrijzing. Alleen de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huursector zal afnemen. In onderstaande afbeelding is dat weergegeven.

Figuur 3.4: Gemeente Dronten. Kwalitatieve vraag 2015-2020-2030



De gemeente zet in op een evenwichtige groei. Dat betekent dat de gemeente voor de komende jaren streeft naar een groei op basis van het trendscenario-plus. Voor de periode 2016-2021 betekent dat een gemiddelde woningbouwproductie van 250 woningen per jaar. Bij de keuze van bouwlocaties volgt de gemeente de lijn uit de Structuurvisie. Dat betekent dat primair gebouwd gaat worden op locaties die al in ontwikkeling danwel in voorbereiding zijn.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de bouw van 61 woningen in drie segmenten van de woningmarkt: rijwoningen, twee-onder-één-kappers en appartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opgave van 250 woningen per jaar en worden diverse doelgroepen in de markt bediend. Op basis van voorgaande is aangetoond dat onderliggend plan invulling geeft aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. De twee-onder-één-kap woningen voorzien in een woonprogramma op de begane grond.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project niet in strijd is met nationaal ruimtelijk beleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie FlevolandStraks

Algemeen

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van de provincie. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities de provincie heeft voor de toekomst. Het bijzondere verleden



van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. De Omgevingsvisie is een uitnodiging van de provincie Flevoland aan iedereen die wil bijdragen.

De provinciale organisatie richt zich voornamelijk op de wettelijke taken en realisatie van een aantal ontwikkelopgaven. Het accent ligt op fysieke ontwikkelingen zoals Marker Wadden, Almere 2.0 en Lelystad Airport. Maar er zijn veranderingen gaande. De fysieke structuur is in hoofdlijnen op orde gebracht. Met de ruim 400.000 inwoners in Flevoland en tal van organisaties zijn er vele krachten. Zij bepalen de ontwikkeling van Flevoland. Het zwaartepunt voor de provincie verschuift meer en meer richting het - in sociaaleconomisch opzicht - profijtelijk maken van de fysieke inrichting en het optimaal ruimte geven aan de krachten in de samenleving. Het is de stap van de maakbare samenleving naar de samenleving die het zelf wil, kan en gaat maken.

Opgaven

In de Omgevingsvisie heeft de provincie drie kernopgaven beschreven:

- Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving),
- Krachtige Samenleving (sociaaleconomische omgeving),
- Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving).

Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland. In de strategische opgaven staan de belangrijkste vraagstukken en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat om de volgende opgaven:

- Duurzame Energie
- Regionale Kracht
- Circulaire Economie
- Landbouw: Meerdere Smaken

Relatie met onderliggend plan

De rode draad van deze thema's is dat Flevoland streeft naar een duurzame leefomgeving, waarbij ruimte is voor ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke en sociaaleconomische kwaliteit van de provincie. Onderliggend plan draagt op basis van een goede ruimtelijke inpassing bij aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsplan Flevoland 2006

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

- Streekplan
- Milieubeleidsplan
- Waterhuishoudingsplan
- Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP)

Ondanks dat de planperiode is verstreken, geldt het nog als provinciaal beleidskader. Omdat beleid niet statisch is, zijn er sinds de vaststelling op 2 november 2006 veel beleidsaanpassingen en



actualisaties geweest in de vorm van partiële herzieningen, uitwerkingen en afwijkingen waaronder experimenten. Voor inzicht in het actuele beleid moet het Omgevingsplan en alle uitwerkingen, afwijkingen en partiële herzieningen afzonderlijk worden bekeken. Dit is inefficiënt en verhoogt de kans op fouten. Als oplossing hiervoor heeft de provincie Flevoland in 2012 een geconsolideerde versie van het Omgevingsplan gemaakt, waarin de gevolgen van alle partiële herzieningen, uitwerkingen en afwijkingen zijn verwerkt. Deze geconsolideerde versie heeft geen juridische status. Momenteel werkt de provincie aan het opstellen van een Omgevingsvisie, de opvolger van het Omgevingsplan uit 2006.

Uitgangspunten Wonen

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

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

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 61 woningen voor diverse doelgroepen. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur van Dronten. Hiermee wordt invulling gegeven aan een woningbehoefte (zie paragraaf 4.2.3). Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een voormalig tuincentrum uit een woonwijk gesaneerd. Een functie die niet passend is. Hierdoor draagt het plan bij aan het verbeteren van een goed woon- en leefklimaat in Dronten.

4.3.3 Omgevingsprogramma

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties de provincie neemt om de provinciale doelstellingen te kunnen bereiken. Dit kan gaan over bijvoorbeeld de ontwikkeling, het gebruik en beheer van onder andere wegen, natuur en bodem: de 'fysieke leefomgeving'.

In het Omgevingsprogramma is onder andere aandacht voor het stedelijk gebied waar onderliggend plangebied onderdeel van uit maakt. Het verstedelijkingsbeleid is gericht op de ontwikkeling van vitale steden en dorpen. Het beleid maakt behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving mogelijk. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten.



Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woonkwaliteit voor iedereen is het uitgangspunt. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving.

Naast de bouw van nieuwe woningen wordt kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. De combinatie van uitbreidingsopgave en herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid om in te spelen op de veranderende, meer gedifferentieerde behoefte aan woningen en andere functies. Kernpunten zijn:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur-)woningen voor starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- terugdringing van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- differentiatie van woonmilieus;
- menging van wonen, voorzieningen en werken.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 61 woningen in bestaand stedelijk gebied. Het betreft een inbreidingslocatie op een locatie waar een tuincentrum gevestigd was. Het ontwikkelen van deze locatie is in lijn met de provinciale doelstelling ten aanzien van efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur en bestaande woonbebouwing in de omgeving. Hierdoor wordt de locatie op een passende wijze geïntegreerd in de wijk.

Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met het bedienen van diverse doelgroepen. Een differentiatie tussen appartementen, rijwoningen en tweekappers is daarvan het gevolg. Dit is in lijn met het provinciaal beleid.

4.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van de gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van de kernen.

Voor onderliggend plan, dat woningbouw mogelijk maakt, is met name van belang wat in de structuurvisie ten aanzien van bevolking en wonen is opgenomen. De gemeente Dronten zet de komende jaren nadrukkelijk in op het realiseren van een duurzame leefomgeving waar mensen naar tevredenheid wonen. De belangrijkste ambitie is om de kernen vitaal en leefbaar te houden en om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. Woningbouw is van belang om de eigen natuurlijke



bevolkingsgroei op te vangen, alsmede de gezinsverdunding (de afname van het aantal personen per huishouden), een trend die naar verwachting voorlopig nog doorzet. Het is belangrijk om kansen te kunnen bieden aan starters en doorstromers en om in te spelen op de toenemende behoefte aan seniorenwoningen (als gevolg van de vergrijzing).

In de structuurvisie is opgenomen dat woningbouwplannen in drie stappen gerealiseerd dienen te worden:

- De eerste stap bestaat uit het afbouwen van woningen op locaties waarover al besluitvorming heeft plaatsgehad en waar de woningbouw soms al in uitvoering is of gericht is op een marktsegment waarvoor geen afzetproblemen worden verwacht (huur en/of senioren).
- De tweede stap is het realiseren van woningbouw op locaties die op het moment van het opstellen van de structuurvisie (2012) al in voorbereiding zijn.
- De derde stap is stapsgewijze woningbouw naar behoefte op nieuwe locaties (vanaf 2020).

Onderliggend plan geeft invulling aan stap 3. Ten aanzien van woningbouw in stap 3 wordt in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente gaat voor kwaliteit. Woningbouw op nieuwe locaties moet onderscheidend zijn en bijdragen aan de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Dit betekent dat bij voorkeur bijzondere woonmilieus worden gecreëerd op plaatsen waar dit kan bijdragen aan een gewenste landschappelijke ontwikkeling of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt in de bestaande stedenbouwkundig-landschappelijke structuur. Het gaat daarbij ook om inbreiding op locaties van vrijkomende accommodaties.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan voorziet in een woningbouwplan op een vrijkomende locatie (inbreiding) waarbij diverse doelgroepen worden bediend. Het stedenbouwkundige plan is afgestemd op de aanwezige structuren van de bestaande wijk. Het plan is hierdoor in lijn met de structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie Groeien met kwaliteit 2016-2021

In de woonvisie heeft de gemeente Dronten haar prioriteiten voor de periode 2016-2021 vastgelegd. Inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen. Daarom is voor Dronten een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het woningmarktonderzoek zijn drie groeiscenario's doorgerekend. Het scenario *autonome groei* laat zien hoe de vraag naar woningen toeneemt bij een neutraal migratiesaldo; er wordt dan in feite alleen gebouwd voor de natuurlijke aanwas. Het *trendscenario* gaat uit van de autonome bevolkingsontwikkeling en het gemiddelde positieve migratiesaldo van de afgelopen tien jaar. De bevolkingsgroei bedraagt in dit scenario de komende vijftien jaar ruim 2.200 personen. In het trendscenario bedraagt de extra woningvraag ruim 2.000 woningen tot 2030.

Relatie met onderliggend plan

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat de woningbouwbehoefte in de gemeente Dronten de komende jaren toeneemt. Daarbij is een kwalitatieve vraag naar diverse woningtypen. Onderliggend plan geeft hier invulling aan. Zie voor een verdere onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag ook paragraaf 4.2.3.



4.4.3 Welstandsnota 2013

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013 (geactualiseerd vastgesteld 27 juni 2013). Daarmee wil de gemeente aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht.

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen.

Relatie met onderliggend plan

Het grondgebied van de gemeente Dronten is verdeeld in een aantal deelgebieden, die samenhang vertonen in de stedenbouwkundige opzet en/of de architectuur. Het verschil in karakter van een deelgebied (gebiedstype) is door middel van kleuren op de kaart verduidelijkt. Op onderstaande afbeelding is de indeling van Dronten (gedeeltelijk) weergegeven. Onderliggend plangebied is daarbij aangeduid als welstandsgebied '5. Tweede schil'. Tevens is de locatie als 'beeldbepalend' aangemerkt.



Uitsnede welstandsnota Dronten.

Het plangebied valt binnen de welstandscriteria Tweede schil, Dronten. Hieronder worden de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van dit gebied benoemd en getoetst aan het plan.

Stedenbouw

Het plangebied ligt binnen een woongebied uit de jaren '70 en '80. De woongebieden uit de jaren '70 en '80 hebben een kronkelig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal gegroepeerd rondom woonerven. Soms is moeilijk te bepalen wat de voor- of achterzijde van de woningen is.

De wijken worden ontsloten via een aantal hoofdwegen met daaraan aftakkingen naar de hofjes. De hofjes zijn klein, vaak staan er niet meer dan 20 huizen rond een pleintje. Binnen de erfachtige inrichting is de auto te gast. De kleinschalige openbare ruimte is het domein van de voetganger en de fietser. Door de wijken loopt een netwerk van voet- en fietspaden.



Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plangebied wordt overeenkomstig voorgaande beschrijving in een soort hofje gerealiseerd. De aftakking van de wegen sluit hier via De Boeg op aan. Via De Stag is een deel van het plangebied ontsloten. Vanaf De Stag is eveneens een langzaamverkeerverbinding met het hofje aanwezig. Ook is het plangebied goed ontsloten op het netwerk van voet- en fietspaden.

Architectuur

De bebouwing bestaat veelal uit rijenwoningen met verspringende voorgevels, maar ook uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen hebben over het algemeen een kap en bestaan uit twee tot drie bouwlagen. De entrees van de woningen krijgen vaak extra aandacht. De architectuur van woningen in deze wijken is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: vaak rood, geel of bruin metselwerk, en het gebruik van ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen.

Voor een groot gedeelte van het welstandsgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Zuid, Landmaten, Dronterweg, De Oeverloper, De Spoordreef en langs de doorgaande fietsroute door De Munten I), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Dit geldt ook voor de zone langs de Lage Vaart. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plangebied voorziet in appartementen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen bestaan uit twee en drie lagen. De voorgevellijn wordt onderbroken waardoor een visuele verspringing ontstaat. De entree van het appartementengebouw is uitgesproken.

Het rationalistische ontwerp van het plan verwijst naar de Dudok-stijl. Het ontwerp van de voorziene bebouwing is ingetogen. In paragraaf 3.1.3 is zichtbaar op welke wijze de bebouwing vorm wordt gegeven en dat het kleur- en materiaalgebruik aansluit op het welstandsniveau.

Ten aanzien van de appartementen is vanwege de ligging aan De Zuid rekening gehouden met het feit dat het een zichtlocatie is. De gebouwen zijn dan ook zodanig gesitueerd en ontworpen, dat ze op gaan in de stedenbouwkundige structuur en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

4.4.4 Nota parkeernormen gemeente Dronten 2016

Vanaf 1 juli 2018 zijn gemeenten verplicht de parkeereis te hebben geregeld via het bestemmingplan, omdat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder artikel 2.5.30) uit de bouwverordening zijn komen te vervallen. De gemeente Dronten heeft derhalve een Nota Parkeernormen opgesteld waar in bestemmingsplannen naar kan worden verwezen.

Voor de verkeersaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen is het berekenen van de parkeerplaatsverplichting essentieel. De parkeerplaatsverplichting is het aantal parkeerplaatsen dat een initiatiefnemer moet aanleggen bij een voorgenomen ruimtelijke functie. De parkeerplaatsverplichting wordt berekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen.



Relatie met onderliggend plan

In Artikel 10.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van de Nota Parkeernormen Dronten 2016, wordt bepaald of het meest actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag, is gehanteerd. Op deze wijze wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 5.10 wordt de parkeeropgave nader beschouwd.

4.4.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2017-2027

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2017-2027 legt de gemeente Dronten haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de komende tien jaar vast. De ambitie is om de groei van economie en ruimtelijke voorzieningen binnen lokale en regionale schaal ruimte te geven om de samenleving op een duurzame wijze te faciliteren.

Het doel van het verkeers- en vervoersbeleid is om voor nu en in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoersysteem te realiseren en het goede te behouden. Een systeem dat zich organisch ontwikkelt wat maakt dat het Drontens beleid is dat de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de gemeente Dronten optimaliseert en meegroeit met de behoeften van onze inwoners. Het GVVP is gebaseerd op een analyse van de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen. Het is in samenhang met andere beleidsvelden en de grotere gemeentelijke projecten tot stand gekomen.

Relatie met onderliggend plan

Zowel technisch (uitvoering van de wegenstructuur) als praktisch (aansluiting op bestaande wegen- en padennetwerk) wordt met onderliggend plan aansluiting gevonden met de doelstellingen en ambities van het GVVP. Zo wordt het bestaande wegen- en padennetwerk benut en wordt het openbaar gebied (waar het infrastructuur aangaat) ingericht conform de gemeentelijke inrichtingseisen. In paragraaf 5.10 wordt aangetoond dat de bestaande wegenstructuur de verkeersgeneratie ten gevolge van onderliggend plan aan kan.

4.4.6 Archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Dronten heeft op de raadsvergadering in november 2009 de archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidskaart vastgesteld. 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;
- Archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de cultuurbeleving.

De archeologische beleidskaart moet worden betrokken bij plan-m.e.r.'s, besluit-m.e.r.'s, gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingen, wijzigingen en ontheffingen), beheers verordeningen, projectbesluiten en bouw- & aanlegvergunningen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.



Relatie met onderliggend plan

In paragraaf 5.2 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan ten behoeve van onderliggend plangebied. Daarbij wordt geconstateerd dat het plangebied ‘archeologie-vrij’ is en dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.4.7 Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan 2017 van de gemeente Dronten betreft een integraal beleidsplan waarin het voorheen geldende groenbeleidsplan, het beleidsplan dorpsbossen en bomenbeleidsplan zijn samengebracht tot één beleidsdocument. Het groenbeleidsplan geeft de gemeentelijke ambities ten aanzien van inrichting en beheer van openbaar groen weer. Groen is belangrijk voor de identiteit van de stad Dronten en zorgt daarmee voor een fijne woonomgeving voor inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en een mooie toeristische bestemming voor toeristen. Het plan kent vier belangrijke pijlers:

- Behouden en versterken van de groene identiteit van de kernen;
- Divers en structurerend openbaar groen;
- Een toegankelijke openbare ruimte voor iedereen;
- De gebruiker betrekken bij het groen.

Om voorgaande doelstellingen te bereiken, heeft de gemeente vastgelegd *wat* ze wil bereiken en *hoe* ze dat wil bereiken. Doelstelling is om zo mogelijk het groen uit te breiden, voorkanten van woningen richting groen te situeren en bomen een plek als begeleider van hoofd- en nevenstructuren te geven.

De inrichting van het openbaar groen dient conform het ‘Handboek inrichting en beheer openbare ruimte’ uitgevoerd te worden.

Relatie met onderliggend plan

In bijlage III van het Groenbeleidsplan zijn aandachtspunten voor specifieke inbreidingslocaties weergegeven. Ook onderliggende locatie voor de Boeg is hierbij genoemd, zie onderstaande uitsnede.

Dronten

Naam	Ligging inbreidingslocatie	Relatie locatie tot groenstructuur	Aandachtspunten voor openbaar groen
De Wissel	Bosstrook ten noorden van wijk De Fazant	Maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur	Bij inbreiding zorgen voor een minimale bosstrook van 30 meter grenzend aan De Wissel.
Beukenbosje	De hoek De West - Copernicuslaan	Maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur	Bij ontwikkeling gebied ervoor zorgen dat de twee bomenrijen gehandhaafd blijven.
De Ark/Regenboog	Gebied tussen de Lijzijde, De Oost en De Ketting	Maakt deel uit van de wijkgroenstructuur	Bij ontwikkeling gebied zorgen voor een groene zone van minimaal 20 meter breedte langs de Lijzijde.
Flevomanege	Gebied in de bocht van De Zuid	Grenst aan de hoofdgroenstructuur	Bij ontwikkeling gebied zorgen voor een groene zone langs De Zuid.
Tuincentrum De Boeg	Gebied in de hoek De Boeg – De Zuid	Grenst aan de hoofdgroenstructuur	Bij ontwikkeling gebied zorgen voor een groene zone langs De Zuid en langs het fietspad.
Garage Dijkstra	Gebied in de hoek Baskenstraat – De Zuid	Ligt in de wijkgroenstructuur	Bij ontwikkeling gebied zorgen voor een groene zone langs De Zuid.

Aandachtspunten groenontwikkeling inbreidingslocaties. Bron: Groenbeleidsplan Dronten.

Voor de locatie geldt dat bij de ontwikkeling van het gebied moet worden gezorgd voor een groene zone langs De Zuid en langs het fietspad.

Als bijlage IX van het Groenbeleidsplan is de Groenstructuurkaart opgenomen. Op de volgende afbeelding is een uitsnede ter plaatse van de Boeg weergegeven, waaruit duidelijk blijkt dat het plangebied aan een aantal zijden grenst aan de groene hoofdstructuur van Dronten. Het betreft de donker groene gebieden.



Uitsnede groenstructuur Dronen. Bron: Groenbeleidsplan Dronen.

In het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 3.2.1) is duidelijk zichtbaar dat rekening is gehouden met de groene hoofdstructuur en de opgaven die is geformuleerd voor deze inbreidingslocatie. In onderliggend plan worden vrijwel alle woningen richting openbaar groen gesitueerd. Bomen krijgen een prominente plek in het plan om het 'versteende' openbaar gebied te doorbreken. Aan de zijde van De Zuid en het Dronterpad zijn grote groenstroken opgenomen, waardoor een grote hoeveelheid openbaar groen ontstaat wat bijdraagt aan de structuur en de beleving van de leefomgeving. Bij de aanleg van het groen wordt het gemeentelijk handboek gehanteerd.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan relevant Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals in de voorgaande hoofdstukken is beschreven.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De gemeente Dronten heeft de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen geïnventariseerd. Aan de hand van de inventarisatie is een gemeentelijke archeologische- en verwachtingen kaart opgesteld. Deze kaart is doorvertaald in een archeologische beleidskaart met daarbij behorende voorbeeldplanregels. Voor archeologievrije gebieden wordt in bestemmingsplannen geen dubbelbestemming opgenomen.

Relatie met initiatief

Voor onderliggend plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve is er geen archeologisch onderzoek vereist. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied 'grijs' aangeduid, wat betekent dat het archeologievrij is.



Uitsnede archeologische beleidskaart. Bron: Gemeente Dronten.



5.2.2 Monumentenzorg

Naast een toets aan archeologie dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen ook een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

In het kader van onderliggend plan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland geraadpleegd. Er bevinden zich, op basis van deze Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland, in en rondom het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

Het plangebied grenst wel aan gronden die in het bestemmingsplan 'Woongebieden' zijn aangeduid met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Het betreft de gronden die onderdeel uit maken van het profiel van De Zuid. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van de structuur.

Onderliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn of afbreuk doen aan de stedenbouwkundige structuur van De Zuid.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend plan.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan heeft een QuickScan ecologie plaatsgevonden. De QuickScan is als bijlage 1 opgenomen. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt.

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.



Het plangebied vormt in beperkte mate geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten zoals egel en enkele algemene muizensoorten. Het betreft andere beschermde soorten (art. 3.10 Wn), waarvoor een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats zoals huismus en gierzwaluw. Aanvullend veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor deze soort(groep)en is niet aan de orde.

In de begroeiing in en rondom het plangebied kunnen algemeen voorkomende zangvogels broeden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door te werken buiten het broedseizoen op plaatsen waar vogels kunnen broeden.

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Flevoland ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' is niet aan de orde.

Stikstof

Het voornemen leidt mogelijk tot een beperkte toename van stikstofuitstoot tijdens de sloop- en bouwfase enerzijds en de gebruiksfase anderzijds. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunning plichtig. Een berekening in Aeries Calculator kan duidelijk maken of er sprake is van een toename van stikstofuitstoot. Ten behoeve van onderliggend plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project, geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden. Het gasloos wonen is daarvan een van de belangrijkste oorzaken. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen bij de planuitvoering.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers



van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse: bodemonderzoek

Ter plaatse van het plangebied was een tuincentrum gevestigd en er is woningbouw voorzien. Het voormalige gebruik en het voorziene plan geven aanleiding om onderzoek uit te voeren om vast te stellen of op de onderzoek locatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieu hygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen in gebruikgeving van de onderzoek locatie. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Onderzoek en conclusies

Ten behoeve van het onderzoek hebben boringen plaatsgevonden om de bodem- en grondwaterkwaliteit te bepalen. Ter plaatse van de boringen 07 en 21 is in de bovengrond een tegel aangetroffen op circa 15 cm -mv, onder deze tegels is de bovengrond matig baksteen houdend en matig metselpuin houdend. Dit betreft vermoedelijk een oude verhardingslaag. De boringen 09 tot en met 12 zijn vanaf 21 cm -mv gestaakt op een verhardingslaag met grind. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In het samengestelde mengmonster A-MM3 is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 is licht verontreinigd met barium. Het verhoogde gehalte aan barium heeft hoogstwaarschijnlijk een natuurlijke oorzaak.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er betreffende de reguliere parameters géén reden voor een nader bodemonderzoek. Ten aanzien van de parameter asbest geldt dat de aanwezigheid van puin(resten) de locatie asbestverdacht maakt.

Er was een vermoeden van de aanwezigheid van een dieseltank in het plangebied. In de bodem ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de ondergrondse dieseltank zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch zijn in de grond geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de deellocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek

Analyse: asbestonderzoek

In verband met de aanwezigheid van puin(resten) op een deel van de locatie is een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

Onderzoek en conclusies

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de repaclaag zijn tijdens het onderzoek zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de fractie >20 mm aangetroffen.



Analytisch is in de fractie < 20 mm in één mengmonster van de puinlaag een zeer licht verhoogd gehalte aan hecht gebonden asbest aangetoond. De gehalten in de fijne fractie bevinden zich ruim onder de norm voor nader onderzoek (de helft van de Interventiewaarde). In het andere mengmonster van de puinlaag zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de norm. Op basis van het geheel aan resultaten wordt de aanwezigheid van een asbestverontreiniging (in puinfundatie) onwaarschijnlijk geacht.

In de onderliggende bodem zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in puin en/of bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond of puin vrijkomt, kan het materiaal niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Conclusie

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Wel dient bij eventueel grondverzet rekening gehouden te worden met de aanbevelingen uit de onderzoeksrapporten. Inmiddels heeft ten behoeve van de sloop afvoer van grond en materialen plaatsgevonden conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidsbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Ten behoeve van onderliggend plan heeft akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Berekend zijn de geluidbelastingen ten gevolge van De Zuid, De Boeg en De Stag op de nieuw te realiseren woningen en appartementen. De weg De Zuid (50 km/uur) dient in het kader van de Wgh te



worden onderzocht, De Boeg en De Stag (beiden 30 km/uur) in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Ten gevolge van wegverkeer op De Zuid bedraagt de geluidbelasting op de westgevel van het noordelijke appartementengebouw ten hoogste 49 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het gaat hierbij om de appartementen welke in het zuidelijke deel van het gebouw zijn gelegen waarbij op de begane grond wel voldaan kan worden aan de grenswaarde. De appartementen op de tweede tot en met vijfde bouwlaag voldoen net niet aan de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden hier als niet mogelijk en wenselijk geacht. Voor deze appartementen dienen hogere waarden te worden aangevraagd mogelijk in combinatie met een onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels van de appartementen. Een dergelijk onderzoek zal in een separaat onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij dient gerekend te worden met het geluidsniveau exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Aanbevolen wordt om hiervoor de cumulatieve geluidsniveaus te hanteren zoals weergegeven in bijlage 5 van de akoestische rapportage.

Bij de overige woningen en appartementen kan wel worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeer op De Zuid.

Ten gevolge van wegverkeer op De Boeg en De Stag kan op alle beoordelingspunten worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal teruggevallen op de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Gesteld kan worden dat indien voldaan kan worden aan deze voorkeursgrenswaarde er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naast voorgaande wordt opgemerkt dat in de periode februari t/m juni 2021 geluidarm asfalt wordt aangelegd op de Zuid. Dit draagt bij aan het verminderen van het akoestisch niveau.

Conclusie

Aan de hand van uitgevoerd akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat het plan op enkele punten niet voldoet aan de voorkeurswaarde. Daarom is een hogere grenswaarde procedure gevoerd. Het besluit tot deze hogere grenswaarde is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen.

5.6 Water

Kader

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. 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.

Waterrelevant beleid

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'.



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 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het Stedelijk Waterplan 'Doe meer met water' heeft de gemeente Dronten haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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)

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

Watertoets en Waterkader waterschap Zuiderzeeland

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van belang. Daarom dient de normale procedure te worden doorlopen. In het kader van de watertoets is een uitgangspuntennotitie opgesteld die als bijlage 7 is opgenomen. Bij de verdere technische uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met deze uitgangspuntennotitie en dient tevens het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland gevolgd te worden.

Beschrijving van het watersysteem

In algemene zin geldt dat het verhard oppervlak ten gevolge van de nieuwe verkaveling fors afneemt. Als bijlage 8 zijn de huidige en nieuwe situatie tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de oppervlakteverharding in de oude situatie 10.461 m² bedroeg en in de nieuwe situatie 6.709 m² bedraagt. Hierdoor is geen compenserende berging noodzakelijk.

Hieronder worden de relevante randvoorwaarden van het Waterkader Waterschap Zuiderzeeland getoetst aan het voorziene plan.

1) Veiligheid / Waterkeringen (V)

Het plan ligt niet buitendijks of in de kern-, binnenbescherming- of buitenbeschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.



2) Voldoende Water

Wateroverlast (WO)

Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg en er zal geen ruimte voor waterberging verdwijnen. Er dienen derhalve geen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingsstijd van 100 jaar.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Er is sprake van afstromend regenwater van een oppervlak van 50 of meer parkeerplaatsen en/of weg (vervuild oppervlak) met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag. Er zijn namelijk zo'n 92 parkeerplaatsen, waardoor er voorzieningen dienen te worden getroffen. Als bijlage 7a is een beschrijving gegeven hoe hier mee wordt omgegaan. De maatregelen zijn in afstemming met de gemeente en het waterschap bepaald en worden bij de uitvoering van de plannen als uitgangspunt genomen, waarbij het regenwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater op 30 meter van het plangebied. Indien de parkeerplaatsen hier op aansluiten, wordt het regenwater gezamenlijk met het dakwater in een rioolsysteem geïnfiltreerd in de bodem met aansluiting naar oppervlaktewater middels een overstortpunt en taludbak. Het vuilwater dient aangesloten te worden op de put voor het gemaal, niet op de riolering.

Over voorgaande vindt nog overleg plaats met het waterschap.

3) Schoon water

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Omdat in onderliggend plan geen sprake is van oppervlaktewater, is dit aspect niet relevant.

Ten behoeve van het voorziene bouwplan worden geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt. In beginsel worden geen waterhuishoudkundige kunstwerken aangelegd. Als dit wel dient te gebeuren, worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Uitgangspunt is een gescheiden stelsel. Voor inbreidingsplannen kleiner dan 2,00 hectare mag het aanliggende stelsel als uitgangspunt aangehouden worden.

Conclusie

Het plan is voor het waterschap van belang. Daarom is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen wordt rekening gehouden met deze uitgangspuntennotitie en de uitgangspunten die in samenspraak met de gemeente (bijlage 7a) zijn gemaakt. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen en het saneren van een tuincentrum. Met het realiseren van woningen wordt een milieugevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Het plan mag er enerzijds niet toe leiden dat reeds aanwezige bedrijven of inrichtingen worden beperkt door het voorziene plan. Anderzijds mag de voorziene milieugevoelige woonbestemming geen hinder ondervinden van bestaande bedrijven of instellingen.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk woonbestemmingen bevinden. Op circa 100 meter bevindt zich een maatschappelijke bestemming waar een kerk gevestigd is. Gezien de afstand van de bestemming en de aard van de mogelijke functies, heeft de maatschappelijke bestemming geen negatieve invloed op onderliggende ontwikkeling.

In de oksel van De Boeg en De Zuid bevindt zich een rioolgemaal. Bij de stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met deze geurcirkel van 30 meter om te voorkomen dat toekomstige bewoners hinder van stankoverlast zullen ervaren. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Geurcirkel rioolgemaal.



Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

In het kader van onderliggende ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.



Risicobronnen externe veiligheid. Bron: risicokaart.nl.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 61 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor



gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt 'Nota Parkeernormen Dronten 2016' gehanteerd.

Analyse

Parkeeropgave

De parkeerplaatsverplichting is het aantal parkeerplaatsen dat een initiatiefnemer moet aanleggen bij een voorgenomen ruimtelijke functie. Bij nieuwbouwplannen wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van de parkeernormtabel zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016. Welke parkeernormen er voor een gebied gelden is onder andere afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. Het plangebied kent de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. De hoogte van de parkeernorm wordt ook bepaald door te kijken naar de stedelijke zone van een gebied. Onderliggend plan ligt in de zone 'rest bebouwde kom'.

Een bouwplan dient in beginsel op eigen terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Met het begrip 'parkeren op eigen terrein wordt bedoeld: ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, passend binnen het vigerende bestemmingsplan.'

Ten aanzien van onderliggend plan dient op basis van voorgaande het volgende aantal parkeerplaatsen gerealiseerd te worden:

Type woning (allen koop)	Aantal	Norm	Opgave
Tussen/hoekwoningen	13	1,9	24,7
Twee-onder-één-kapwoningen	10	2,1	21
Appartement	38	1,8	68,4
Totaal			114,1 = 115

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden immers vaak voor andere doeleinden gebruikt dan parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend (afhankelijk van de parkeervoorziening) is opgenomen in de volgende tabel.



Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Voor onderliggend plan geldt dat voor de 10 twee-onder-één-kapwoningen een reductiefactor van 1,0 geldt en daarmee 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied minder gerealiseerd hoeven te worden. Per saldo moet het plan daardoor voorzien in 105 parkeerplaatsen.

In onderliggend plan worden in openbaar gebied 93 parkeerplaatsen gerealiseerd, een tekort van 12 parkeerplaatsen. Deze 12 resterende parkeerplaatsen worden opgelost in bestaand gebied op de parkeerplaatsen aan De Stag. Uit een inventarisatie blijkt dat deze parkeerplaatsen niet volledig worden benut (zie bijlage 9). Dat komt omdat het parkeerterrein aan De Stag in het verleden gedeeltelijk werd gebruikt voor het tuincentrum, waardoor saldering mogelijk is. Bezoekers parkeren kan zodoende daar worden opgelost.

Ontsluiting en verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van een ruimtelijke ontwikkeling betreft het aantal extra vervoersbewegingen per weekdagemaal die als gevolg van de ontwikkeling ontstaan. Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW kan de geschatte verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Op basis van de CROW-normeringen is de verkeersgeneratie van het voorziene plan in onderliggend plangebied (matig verstedelijkt, rest bebouwde kom) als volgt:

- 13 rijwoningen, norm 7,1 mv/etmaal	= 92,3
- 10 twee-onder-één-kapwoningen, norm, 7,8 mv/etmaal	= 78
- 38 appartementen, norm, 5,6 mv/etmaal	= 212,8
Totaal	= 383,1

In de oorspronkelijke situatie was op de locatie een tuincentrum aanwezig. De verkeersgeneratie van een tuincentrum is op basis van de CROW-normeringen gemiddeld 15,2 mv/etmaal per 100 m² BVO (matig verstedelijkt, rest bebouwde kom). Het tuincentrum had een oppervlak van circa 4.000 m² BVO. Dat betekende een verkeersgeneratie van circa 600 mv/etmaal. Het voorziene bouwplan zorgt zodoende voor minder verkeersbewegingen. Aangezien het tuincentrum niet tot aantoonbare overlast wat betreft de verkeersafwikkeling heeft geleid, is redelijkerwijs aan te nemen dat een afname van de verkeersgeneratie op basis van de bestaande infrastructuur ook niet tot problemen leidt.

Het plangebied wordt ontsloten op De Boeg en op De Stag. Dit betreffen erftoegangswegen. Volgens de richtlijnen Duurzaam Veilig (CROW) kan een erftoegangsweg met 30-km per uur tussen de 3.500 –



4.500 motorvoertuigen afwikkelen. De bestaande infrastructuur kan het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van onderliggend plan verwerken.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeersgeneratie' en 'parkeren' uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Als bijlage 10 van deze toelichting is een aanmeldnotitie MER opgenomen. In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldnotitie aan moet voldoen. In de aanmeldnotitie worden de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



5.12 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het voorziene bouwplan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis van de analyse van de ruimtelijke en milieukundige aspecten is aangetoond dat het voorziene bouwplan uitvoerbaar is.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van onderliggend plan heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de gemeente. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Begin 2020 is een inloopavond georganiseerd waarop de plannen nader zijn toegelicht. Tijdens deze inloopavond waren tientallen omwonenden aanwezig die positief hebben gereageerd op de plannen. Algemeen beeld is dat de buurt blij is dat de rotte kies, zoals de locatie in de buurt wordt vervaren, wordt getransformeerd naar een woongebied in aansluiting op de bestaande wijk.

Inspraak en vooroverleg heeft op basis van een voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden in de periode van 30 april t/m 10 juni 2020. In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling Ruimte & Economie;
2. Waterschap Zuiderzeeland;
3. Veiligheidsregio Flevoland.

De resultaten van dit vooroverleg zijn verwerkt in een reactienota die als bijlage 11 van deze toelichting is toegevoegd.

In de periode van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwvlak van een tweekapper gewijzigd, is het de breedte van het fietspad op de verbeelding afgestemd op de kadastrale eigendommen, is een fout in de maatvoering op de verbeelding verholpen en is een aanduiding opgenomen ter plaatse van de rijwoningen. Op basis van deze aanduiding kunnen vijf woningen met een afwijkende goothoogte worden gebouwd. Het plan is op basis van deze wijzigingen gewijzigd vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van commerciële partijen. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Ten behoeve van het voorziene plan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is geborgd.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels



- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld. De regels sluiten aan op het bestemmingsplan 'Woongebieden Dronten' (2019).

Artikel 3. Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4. Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verkeer en verblijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Parkeervoorzieningen, erven en tuinen vallen ook onder de bestemming. In de regels is de mogelijkheid opgenomen om in afwijking van het woningtype ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning een twee-onder-een-kap woning te realiseren en ter plaatse van de naastgelegen twee-onder-een-kap woning een vrijstaande woning te realiseren.



Artikel 6. Wonen - woongebouw

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdgebouwen ten behoeve van woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven; bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven.



Bijlagen

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek



Bijlage 2. AERIUS-berekening



Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 4. Verkennend asbestonderzoek



Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai



Bijlage 6. Besluit Hogere grenswaarde



Bijlage 7. Uitgangspuntennotitie Watertoets



Bijlage 7a. Tekening de Boeg, riolering



Bijlage 8. Vergelijking oppervlakteverharding



Bijlage 9. Parkeeronderzoek t.h.v de Boeg



Bijlage 10. Vormvrije MER-beoordeling



Bijlage 11. Reactienota

