GEMEENTE
DRONTEN

BESTEMMINGSPLAN DRONTEN - WIJLAND (D3100)

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

VASTGESTELD / 25-01-2018

BESTEMMINGSPLAN DRONTEN –
WIJLAND (3100)

CODE 141103 / 25-01-2018

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

1. 1. Aanleiding van het plan 1
1. 2. Geldende bestemmingsplannen 2
1. 3. Leeswijzer 3

2. PLANBESCHRIJVING 4

2. 1. Huidige situatie 4
2. 2. De gewenste situatie 5

3. BELEID 8

3. 1. Algemeen 8
3. 2. Rijksbeleid 8
3. 3. Provinciaal beleid 9
3. 4. Gemeente 10

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 13

4. 1. Ecologie 13
4. 2. Cultuurhistorie 15
4. 3. Archeologie 15
4. 4. Waterparagraaf 17
4. 5. Bedrijven en milieuzonering 18
4. 6. Geluid en verkeer 19
4. 7. Bodem 21
4. 8. Luchtkwaliteit 21
4. 9. Externe veiligheid 22
4. 10. Kabels en leidingen 22

5. JURIDISCHE PLANOPZET 24

5. 1. Algemeen 24
5. 2. Bestemmingen 24

6. UITVOERBAARHEID 28

6. 1. Algemeen 28
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
6. 3. Economische uitvoerbaarheid 29
6. 4. Exploitatieplan 29

BIJLAGEN
Bijlage 1 Gebiedsvisie Van Eiland naar WijLand
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Verkeerskundig advies ‘Eiland naar Wijland’
Bijlage 4 Reactienota Bestemmingsplan Dronten – Wijland (D3100)

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Dit bestemmingsplan, gelegen in de kern Dronten, heeft betrekking op het campusterrein De Drieslag, het westelijk daarvan gelegen Wisentbos en het campusgebied langs de Wisentweg met de daarbij behorende agrarische percelen.
De aanleiding voor een nieuwe planologische regeling is enerzijds omdat het geldende bestemmingsplan sterk verouderd is (1997) en anderzijds omdat het gewenste gebruik van het terrein niet overeenkomt met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen gebruiksmogelijkheden die zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Van Eiland naar Wijland'.

Het gebied ligt in het westen van Dronten en wordt aan de oostzijde globaal begrensd door woonwijk De Munten I. Aan de noordzijde grenst het plangebied voor een deel aan de woonwijk De Gilden / Het Palet en het agrarisch gebied. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door De Lage Vaart en aan de westzijde aan het agrarisch gebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1. De ligging van het plangebied

Ten oosten van de Gildepenningdreef is een schoolcampus aanwezig, alsmede een aantal lichte (agrarisch gerelateerde) bedrijven, studentenhuisvesting, tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten en een kleinschalig woongebied. Ten westen van de Gildepenningdreef bevindt zich het Wisentbos dat in westelijke richting overgaat in agrarische percelen met langs de Wisentweg een verscheidenheid aan bebouwde percelen waaronder eveneens een campus.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Enerzijds gaat het dus om een flexibele regeling voor de bedrijven in het gebied, anderzijds om een heldere regeling voor bewoners en omwonenden van het plangebied. Het Wisentbos maakt deel uit van het plangebied, omdat het onderdeel uitmaakt van de visie 'Van Eiland naar Wijland'

1. 2. Geldende bestemmingsplannen

Momenteel is het grootste deel van het plangebied geregeld in het bestemmingsplan 'Dronten-West/Agrarisch Onderwijs', zoals vastgesteld op 29 mei 1997. Binnen dat bestemmingsplan is het feitelijke campusterrein bestemd voor 'Agrarisch kenniscentrum'. Het woongebied aan De Sikkel is binnen die bestemming specifiek aangeduid (woningen toegestaan). Voor de voormalige woongebouwen ten behoeve van studentenhuisvesting op het terrein is op 1 mei 2013 een omgevingsvergunning onherroepelijk geworden die ter plaatse ook de vestiging van arbeidsmigranten legaliseert.
De agrarische percelen zijn als 'Agrarische doeleinden' bestemd en de bouwpercelen hebben voornamelijk de bestemming 'Agrarisch onderwijs'.
Het zuidwestelijke aanwezige bosgebied is als zodanig bestemd. De waterkering aan De Lage Vaart in het zuiden van het plan heeft de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden'. In de figuur 2 is het plangebied van het bestemmingsplan 'Dronten-West/Agrarisch Onderwijs weergegeven.

Figuur 2. Geldend bestemmingplan Dronten-West / Agrarisch onderwijs

Het Wisentbos is geregeld in het bestemmingsplan 'Dronten – Lage Vaart en omgeving (2030)' dat is vastgesteld op 31 oktober 2013 en heeft in dat plan de bestemming 'Natuur'. Dit is in figuur 3 weergegeven.
Het Wistentbos in nu in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen, omdat het onderdeel uitmaakt van de gebiedsvisie 'Van Eiland naar Wijland'.

Figuur 3. Fragment geldend bestemmingsplan Dronten – Lage Vaart en omgeving (2030)

1. 3. Leeswijzer

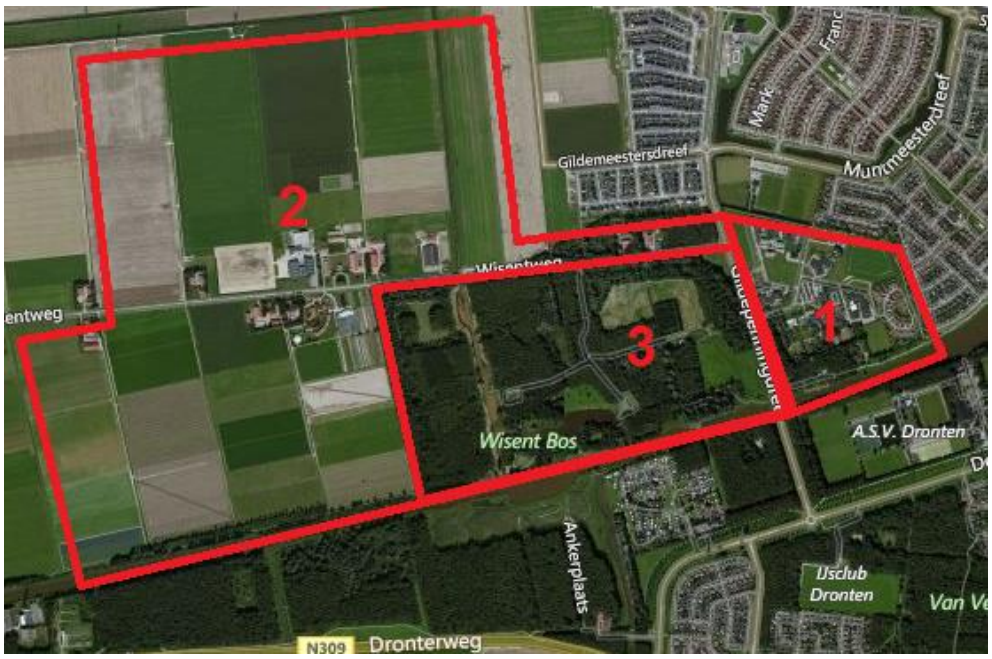
In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied is globaal op te delen in een drietal gebieden:
1. het Campusterrein De Drieslag;
2. de Wisentcampus met bijbehorende agrarische gronden;
3. het Wisentbos.

In figuur 3 is deze gebiedsindeling weergegeven.



Figuur 4. De huidige situatie van het plangebied

Campusterrein De Drieslag
Het campusterrein ligt in het westen van de kern Dronten en in het oosten van het plangebied. Hier was van oorsprong het agrarisch kenniscentrum gevestigd met bijbehorende voorzieningen.

In de noordelijke helft van het terrein staat het Agrarische Bedrijvencentrum, een bedrijfsverzamelgebouw dat verschillende gebruikers heeft. Daarachter staat een gebouw waar onder meer een laboratorium is gehuisvest. In het zuidelijke deel stond het gebouw waarin de Aeres Hogeschool was gehuisvest, inclusief enkele bijgebouwen en de voormalige studentenpaviljoens. Deze gebouwen komen uiteindelijk in aanmerking voor herontwikkeling. Met het oog op het gebruik van de voormalige gebouwen van de Aeres Hogeschool worden zes bestaande woonpaviljoens gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor is vergunning verleend (zie paragraaf 1.2).
In de zuidwesthoek van het terrein is langs de Lage Vaart een bosstrook aanwezig die een beperkte recreatieve functie heeft.

In het zuidoostelijk deel van het terrein bevindt zich in de vorm van een halve cirkel het woongebied 'De Sikkel'.

Twee scholen hebben het campusterrein De Drieslag inmiddels verlaten (het Groenhorst en het Stoas). De Aeres Hogeschool heeft het oude gebouw verlaten en is sinds 2012 gevestigd in het nieuwe 'kasgebouw' in de noordwesthoek van het plangebied.

Door de nieuwbouw van de hogeschool en de woningen voor (buitenlandse) studenten in de noordwesthoek van het terrein is een gebied ontstaan dat de nieuwe campus van de hogeschool vormt.

Wisent Campus
In het agrarisch gebied langs de Wisentweg zijn in een kennischuster de agrarische onderwijsbedrijven De Warmonderhof en het Aeres Praktijk Centrum aanwezig.
De Warmonderhof betreft een MBO opleiding met bijbehorende bedrijven en studentenhuisvesting. Het Aeres Praktijk Centrum bestaat uit een melkveehouderij met een intensieve tak (varkens en pluimvee) en akkerbouwbedrijf, alsmede een pensionstalling voor paarden.

Direct achter de praktijkgebouwen liggen de akkers voor het agrarisch praktijkonderwijs en voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.
De kennisclusters op de Drieslag en in het agrarisch gebied zijn verbonden door de Wisentweg. In deze verbindingszone is aan de Wisentweg 5-7 de dorpsboerderij gevestigd (Triade) met een kinderboerderij. Verder in westelijke richting is een manege gevestigd (Wisentweg 9) en tussen de percelen 7 en 9 is een omgevingsvergunning verleend voor een nieuwe manege (de Flevomanege).

Het Wisentbos
Ten zuiden van de Wisentweg ligt het Wisentbos. Dit bos heeft een belangrijke recreatieve functie in Dronten. Op initiatief van de Stichting Participatie Het Wisentbos en de werkgroep Groen van het programma Wijland is in het bos onlangs een aantal aanpassingen gerealiseerd, waardoor de recreatieve betekenis van het bos is toegenomen.

2. 2. De gewenste situatie

GreenCampus
Het is de bedoeling dat het bestaande campusterrein de Drieslag (en het Aeres Praktijk Centrum) een nieuwe naam en identiteit krijgt als GreenCampus. In dit gebied moeten functies als hoger agrarisch beroepsonderwijs, onderzoek, ondernemen en technologie mogelijk worden gemaakt. Het landgoed zal bestaan uit een campus met de onderwijsinstellingen en bijbehorende studentenhuisvesting, alsmede een bedrijvenpark die innovaties binnen het groene domein in de praktijk brengen. Op de campus heeft Aeres de nieuwbouw van het hoofdgebouw van de agrarische hogeschool en bijna 300 woonplekken voor studenten gerealiseerd. In 2017 zijn hier nog eens 85 plekken aan toegevoegd. Het oude schoolgebouw

van het Groenhorstcollege heeft een nieuwe functie, verbonden aan het hoofdgebouw van de Aeres Hogeschool. Na de verhuizing van Aeres naar het nieuwe gebouw wordt een gefaseerde herontwikkeling van het gebied voorgestaan. De nieuwe functies die er komen, moeten de kwaliteit van het kennislandschap versterken. Door het meer transparant maken van de bestaande bosstrook langs de Lage Vaart wordt het landgoed visueel verbonden met de noordoever van de Lage Vaart. Door een open park te creëren wordt men uitgenodigd om het kennislandschap te ontdekken. Bij de ontwikkeling van het gebied geldt dat de nieuwe functies het karakter van het kennislandschap versterken. Daarnaast moeten de gebouwen waarin deze functies gehuisvest worden, zich voegen in het landschap. Op het terrein is ruimte voor woonvormen voor één of meer doelgroepen. Een relatie met het kennislandschap of woonvormen voor groepen die zijn gerelateerd aan de agrarische sector passen in dit beeld.

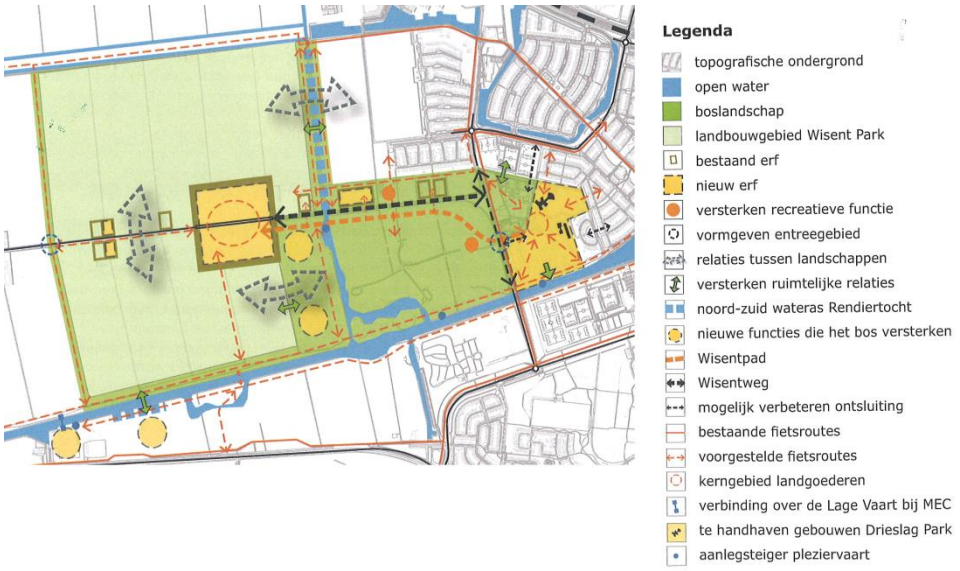
Wisent Campus
Het is de bedoeling om het agrarisch gebied te transformeren naar een landgoed (Landgoed Wisentweg) dat uit twee delen bestaat: Wisent Campus en Wisent Park. Het profiel van dit kennislandschap is leren en wonen, praktijkonderwijs, productie en techniek, landbouw en zorg en paard en recreatie. Het landschap moet een programma faciliteren, waardoor dit gebied zich meer als een landgoed presenteert. Bovendien wordt er een goede verbinding nagestreefd richting de Wisent Campus door de Wisentweg.

De Wisent Campus biedt ruimte aan enkele praktijkbedrijven in het groene domein, waaronder de Warmonderhof en het Groenhorstcollege. Ook het Aeres Praktijk Centrum en de Schoolboerderij is hier gevestigd. Een belangrijke opgave is het karakter van deze locatie te transformeren van het gebruikelijke beeld van enkele boerenerven aan weerszijden van de Wisentweg naar een plek waar de relatie tussen de bestaande onderwijsvoorzieningen wordt versterkt zodat de locatie zich meer als één gebied presenteert. Het huidige erf aan de Wisentweg moet worden vergroot om ruimte te bieden voor doorontwikkeling van de praktijkbedrijven op deze locatie. Op de campus kan, aansluitend op het bestaande erf, ruimte worden gemaakt voor enkele bedrijven van bijvoorbeeld oud-studenten die hier als ondernemer kunnen starten in de multifunctionele of biologische landbouw. Het uitgangspunt is dat de campus zich presenteert als de groene kamer van het landgoed.

Het Wisent Park bestaat uit open akkers, waarbij het bestaande landschappelijk karakter van de polder, zoals kenmerkend voor oostelijk Flevoland intact blijft. Er worden enkele recreatieve verbindingen voorgesteld als onderdeel van het recreatief uitloopgebied Dronten-West. Ten zuiden van de Wisentweg wordt het akkerbouwgebied meer verbonden met het Wisentbos. Uitgangspunt is dat in het Wisentbos wat ruimte komt voor kleinschalige landbouw. In de verbindingszone tussen de kennisclusters op de Drieslag en in het agrarisch gebied is het de bedoeling een ‘natuurlijk speeleiland’ te realiseren. Dit zal plaatsvinden in het bosperceel ten noorden van het Wisentbos.

Het Wisentbos
Het Wisentbos is een voor Dronten belangrijk recreatiebos dicht bij huis. De kwaliteit mag door de versterking van de kennisclusters niet worden aangetast. Functies die hieraan bijdragen kunnen wel worden overwogen. Dit kan bijvoorbeeld door een verbetering van de verbindingen tussen de beide kennisclusters, het creëren van (dag)recreatieve mogelijkheden die de kwaliteit versterken en een relatie te leggen tussen bos en agrarische omgeving.

In figuur 5 is de toekomstige visie van het gebied globaal weergegeven.



Figuur 5. Toekomstvisie Wijland

3. BELEID

3. 1. Algemeen

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

3. 2. Rijksbeleid

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

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

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

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

- Ladder voor duurzame verstedelijking –
Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
De ladder wijzigt per 1 juli 2017. Vanaf dat moment moet voor binnenstedelijke projecten de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.
De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
Er is in dit geval sprake van een bestaande Campus, bestaande egrarische bedrijven en bijbehorende agrarische gronden en bos. De nieuwe planologische regeling borduurt grotendeels voort op de huidige planologische mogelijkheden, waarbij een deel van het gebied wordt heringericht. Extra bouwmogelijkheden of

uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestaande bebouwde gebied en buiten bestaande bouwpercelen ten opzichte van de geldende mogelijkheden worden niet geboden, behoudens een aantal ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure is gevoerd, zoals het Paardencentrum aan de Wisentweg 9 en de bouw van het Expertisecentrum Landbouw & Zorg (Triade) aan de Wisentweg 5-7.
In het kader van het vooroverleg over dit bestemmingsplan is met de stakeholders over het gebied overleg gevoerd, waarbij onder meer is gevraagd of er specifieke aanvullende wensen zijn voor een kwalitatieve opwaardering van het campusgebied. Uit dat overleg is naar voren gekomen dat er behoefte is aan mogelijkheden voor de vestiging van aan de campus gerelateerde bedrijfjes, horeca en detailhandel (al dan niet met wonen) en studentenhuisvesting. Deze functies dragen bij aan het duurzaam functioneren van het campusgebied. Hiermee wordt de bestaande campus beter benut en dit geeft invulling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.
Het is niet mogelijk om deze ondergeschikte functies op een andere plaats mogelijk te maken omdat ze nauw verbonden zijn met het gebied alleen thuishoren op deze locatie. Er is geen sprake van reguliere woningbouw of de aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein en de functies zullen uitsluitend plaatsvinden in de bestaande bebouwing dan wel binnen de geldende planologische bouwmogelijkheden. Ook doen de functies, gelet op de functionele relatie die zij moeten hebben met de campus geen afbreuk doen aan de horeca- en detailhandelsstructuur in het centrum van Dronten.

- *Conclusie rijksbeleid* -
Er zijn geen rijksbelangen in het geding. De functieverruimingen passen binnen de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

3. 3. Provinciaal beleid

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

Dronten valt onder de stedelijke hoofdstructuur in de provincie en heeft 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.

- Conclusie provinciaal beleid -
Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied. De verdere ontwikkeling van het Wijland en de transformatie van de westelijk daarvan gelegen bouwpercelen passen binnen de uitgangspunten van het Omgevingsplan om een goed voorzieningenpatroon te creëren en in stand te houden.

3. 4. Gemeente

- Van Eiland naar WijLand -
In september 2012 heeft de gemeenteraad de visie 'Van Eiland naar WijLand' vastgesteld (zie bijlage 1). Dit betreft een gebiedsvisie voor de het gebied Drieslag-Wisentweg, opgesteld door de Aeresgroep en de gemeente Dronten. Deze gebiedsvisie beoogt de samenhang in en tussen de onderwijslocatie aan de Drieslag en de Wisentweg te versterken en deze gebieden beter met elkaar te verbinden (hierna te noemen GreenCampus). Deze visie vormt de basis voor de nieuwe ontwikkelingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. De herontwikkeling van het terrein past dus binnen deze visie.

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

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

In de structuurvisie is aangegeven dat het Agripark Dronten aan De Drieslag aangewezen is voor bedrijven en onderzoeksinstituten. Ook is aangegeven dat het Agripark/hogeschool-terrein gekoppeld is aan de agrarische kenniszone langs de Wisentweg. De transformering van de gebieden past binnen het beleid, zoals dat is geformuleerd in de structuurvisie.

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

Het belangrijkste onderdeel van de Welstandnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de algemene- en de snel-

toetscriteria. Tevens is er onderscheid in beeldbepalende- en niet beeldbepalende locaties. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

Het gebied De Drieslag en omgeving valt in het deelgebied 'Bijzondere gebieden'. De Aeres Hogeschool heeft hoge ambities ten aanzien van de uitstraling van dit gebied. Hier kan niet volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en zo mogelijk te versterken is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Eventuele aanvragen omgevingsvergunningen (die dit bestemmingsplan mogelijk maakt) worden hieraan getoetst.

- Groenbeleidsplan 2017 -
Het Groenbeleidsplan 2017 betreft een integraal beleidsplan waarin het groenbeleidsplan uit 2006, het beleidsplan dorpsbossen en het bomenbeleidsplan zijn samengebracht tot één beleidsdocument. In dit beleidsplan worden de gemeentelijke ambities ten aanzien van inrichting en beheer van het openbaar groen weergegeven.
Met het integrale groenbeleidsplan worden de groene waarden vastgelegd, met als doel deze op een toekomstgerichte wijze in stand te houden en te versterken.
Voor wat betreft het plangebied geldt dit voor een aantal percelen aan de noordkant van de Wisentweg en de groenstrook ten zuiden van De Drieslag, welke onder de groene hoofdstructuur vallen.
De overige gebieden liggen buiten de kern Dronten. Voor deze gebieden geldt geen specifiek groenbeleid. Het Wisentbos heeft in het bestemmingsplan een specifieke bestemming 'Bos', waarbij de instandhouding van de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied wordt gewaarborgd.

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

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

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

- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan -
In september 2017 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2017 (GVVP) vastgesteld waarin het verkeersbeleid van de gemeente voor de komende jaren is vastgelegd. Dit GVVP biedt voor Dronten een kader om beslissingen te nemen bij herinrichtingen en projecten in de openbare ruimte, maar het geeft ook weer welke kant de gemeente op wil (ruimteverdeling, prioriteit keuze vervoermiddelen). De gemeente Dronten richt zich in het GVVP op een tweetal hoofdlijnen:

- Versterking van de (inter)regionale infrastructuur;
- Verkeer- en vervoerbeleid met een duidelijk Drontens gezicht.

Met betrekking tot het plangebied het kruispunt Gildepenningdreef-Wisentweg als een knelpunt ervaren. Enerzijds wordt het plangebied nu als het ware doorkliefd door de Gildepenningdreef als een soort barrière; anderzijds is het ook de hoofdontsluiting van het gebied en de route naar het hoofdwegennet en het station. Er is daarom door de werkgroep Infrastructuur van het programma Wijland onderzoek uitgevoerd naar te verwachten verkeersintensiteiten in het gebied en naar de gewenste ontsluitingsstructuur. Daarbij is zowel de aansluiting op het hoofdwegennet meegenomen als de interne ontsluitingsstructuur van het gebied. In paragraaf 4.6 wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

- Woonvisie 2016-2021 -
Op 30 juni 2016 is de woonvisie ‘Groeien met kwaliteit 2016 – 2021’ vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie zijn de prioriteiten vastgelegd voor de periode 2016-2021 en is gekeken naar de lange termijnontwikkelingen. Om goed zicht te krijgen op ontwikkelingen, is samen met OFW een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De concrete doelen zijn echter gericht op de komende vijf jaar.
De visie is géén gedetailleerde opsomming van activiteiten voor de komende jaren. Er is gekozen voor een dynamische opzet van de visie. De woonvisie is het 'kompas' waarmee wordt aangegeven hoe wordt aangekeken tegen de opgaven in het woonbeleid en de te bereiken doelen. Om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen, is het de bedoeling de woonvisie uit te werken in een uitvoeringsagenda die jaarlijks wordt geactualiseerd. Verder vormt de woonvisie de leidraad voor de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met OFW en de huurdersorganisatie.
De nieuwe woonvisie heeft geen nieuwe planologische effecten op het plangebied. Mogelijkheden voor (de realisatie van) studentenhuisvesting waren er ook al in het geldende bestemmingsplan. De overige toegestane woonvormen zijn niet in strijd met de woonvisie.

- Conclusie gemeentelijk beleid -
Het herstructureren van het gebied Drieslag – Wisentweg past binnen de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsdocumenten. Daar waar nodig zal met name bij de uitvoering van de plannen (voor onder andere welstand en ontsluiting) rekening worden gehouden met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

- Normstelling en beleid -
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).
Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

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

Verder maakt het Wisentbos en het ten noorden van de Wisentweg gelegen bosperceel deel uit van het NNN. Binnen het NNN geldt het ‘nee, tenzij-beleid’. Buiten het NNN geldt dit beleid niet.
In het Wisentbos zijn geen grootschalige ontwikkelingen aan de orde. Hier wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het Wisentbos wordt in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Bos’. In het kader van het vorige bestemmingsplan Dronten - Lage

vaart en omgeving (2030) is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de aan de Lage Vaart aangemeerde jongerenboot op de meervleermuis.
Uit dat onderzoek (2012) blijkt dat lichtverstoring bij de realisatie van de jongerenboot voorkomen moet worden. Lichtbronnen die in de lengterichting van de vliegroute schijnen moeten zeker voorkomen worden. Het betreft dus lichtbronnen die laag over het water schijnen. In dat kader zijn voorstellen gedaan voor een slimme inrichting van het gebied, waarbij schade aan de vliegroute voorkomen kan worden.

Het is ook niet waarschijnlijk dat de herstructurering van bestaande bebouwde locaties een negatief effect veroorzaakt voor het NNN.

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

4. 2. Cultuurhistorie

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

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
In opdracht van de gemeenteraad zijn in 2011 een aantal cultuurhistorisch waardevolle gemeentelijke monumenten en ruimtelijke structuren benoemd die beschermenswaardig zijn. In het plangebied zijn echter geen van deze waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied.

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

4. 3. Archeologie

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

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

De gemeente Dronten heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze Archeologische beleidskaart van de gemeente Dronten wordt voor archeologische terreinen en reële archeologische verwachtingen onderscheid gemaakt in 5 categorieën die 'Archeologisch waardevolle gebieden' worden genoemd. Een van de uitgangspunten van de Archeologische beleidskaart is dat de zwaarte van de beleidsmaatregel een afgeleide moet zijn van het - verwachte - effect van een bodemingreep op archeologische waarden. Dus hoe groter het verwachte effect, hoe zwaarder de beleidsmaatregel.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Dronten ligt het plangebied grotendeels in een archeologievrij gebied. In dit gebied is archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Het noordelijk deel van het plangebied valt onder het regime 'Archeologisch waardevol gebied 4'. Dat wil zeggen dat in deze zones sprake is van een gematigde archeologische verwachting. Voor een deel wil dit zeggen dat in deze gebieden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, maar in een geringere dichtheid. Voor een ander deel betekent dit dat onvoldoende informatie beschikbaar is om deze gebieden op voorhand buiten beschouwing te laten dan wel op te kunnen waarderen naar een hoge archeologische verwachting. Daarom is het van belang om op het moment dat in deze zones bodemverstoringen gaan plaatsvinden, onderzoek uit te laten voeren om alsnog de archeologische verwachting te kunnen specificeren. Dit biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om op het moment dat er sprake is van een concrete ruimtelijke ontwikkeling, een afgewogen beslissing te nemen over het archeologisch belang van deze gebieden.
Daarentegen vindt de gemeente het gerechtvaardigd om voor de gebieden met een gematigde archeologische verwachting een soepeler beleid te hanteren dan die voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting. Immers, de archeologische potentie van deze gebieden staat niet vast en bovendien is de kans dat bij een kleinschalige bodemingreep een archeologische waarde wordt verstoord, gezien de geringere dichtheid, kleiner. Dit betekent dat in de zones met een gematigde archeologische verwachting het 'normale' ruimtegebruik niet te veel vanuit het archeologiebeleid mag worden gehinderd. Bij ingrepen vanaf 1,7 hectare is archeologisch onderzoek nodig. Overigens speelt de diepte van de bodemingreep ook nog een rol speelt. Het criterium ten aanzien van de diepte is afhankelijk van de locatie, welke is weergegeven op kaart 8 behorende bij het beleid.

- Conclusie -
De bescherming van de archeologische verwachtingswaarde is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (zie paragraaf 5.2). Bij ingrepen groter dan 1,7 hectare is archeologisch onderzoek vereist.

4. 4. Waterparagraaf

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

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
Ten aanzien van onderhavige locatie kan gesteld worden dat er door de herstructurering weliswaar een toename van het verhard oppervlak kan plaatsvinden, maar dat de mogelijkheid om het perceel te verharden planologisch al mogelijk wordt gemaakt in de huidige bestemming 'Agrarisch kenniscentrum'.
Voorts is de inrichting van het terrein al afgestemd op het waterhuishoudingsysteem. De eventuele toename van de verharding biedt naar verwachting voldoende ruimte het oppervlaktewater op te vangen.

Uit de watertoets die gedaan is blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In dat kader zal het Waterschap Zuiderzeeland in het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening een aanvraag voor wateradvies indienen bij het waterschap. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.
In het wateradvies d.d. 5 september 2016 is door het waterschap het volgende gesteld ten aanzien van deze onderwerpen.

Veiligheid
<u>Primaire waterkering</u>
Het waterschap is, als waterbeheerder, belast met het beheer en onderhoud van onder andere primaire waterkeringen. Conform onze gegevens komen er geen primaire waterkeringen voor binnen dan wei in de directe omgeving van het plangebied.

Voldoende water
Ten aanzien van het thema 'voldoende water' constateert het waterschap dat niet zonder meer uitgegaan kan worden van uitgangspunten en randvoorwaarden uit 1997 die inmiddels vanwege veranderende omstandigheden (waaronder klimatologische) in huidig vigerende wet- en regelgeving zijn aangepast. Bij de verdere uitwerking van de plannen, waar het waterschap conform de toelichting bij betrokken zal worden, zal het waterschap indien daar aanleiding voor is deze plannen of onderdelen daarvan beoordelen aan de hand van huidige uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishouding. De beschreven waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen en toegelicht in het Waterkader van het waterschap.

Schoon water

Afvalwaterlozingen Wisentweg

Een aantal inrichtingen (scholen en bedrijven) gelegen aan de Wisentweg lozen hun afvalwater na zuivering (IBA-systeem) in het oppervlaktewater. In 2010 is door de gemeente Dronten langs een deel van de Wisentweg riolering aangelegd.
In onderlinge samenwerking tussen de gemeente Dronten en het waterschap zijn de aanliggende inrichtingen aangeschreven, waarbij ze zijn gewezen op een lozingsverbod in oppervlaktewater per 1 juli 2019. Dit impliceert dat deze inrichtingen vanaf die datum het afvalwater lozen op de particuliere of gemeentelijke vuilwaterriolering.
Het betreft hier de inrichtingen die zijn gelegen aan de Wisentweg 9 tot en met 12, 13, 14 en 16. Nieuwe inrichtingen en bedrijven dienen eveneens te worden aangesloten op de particuliere of gemeentelijke vuilwaterriolering.
Vooruitlopend op het lozingsverbod per 1 juli 2019 zal het waterschap in onderlinge afstemming en samenwerking met de gemeente Dronten binnenkort de procedure omtrent de door te voeren veranderingen ten aanzien van het lozingsaspect van het afvalwater afkomstig van de inrichtingen in gang zetten.

- Conclusie -

Bij de feitelijke uitvoering van de plannen overleg gepleegd worden met het waterschap, teneinde ervoor te zorgen dat de uitgangspunten van het waterschap worden nageleefd.

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

4. 5. Bedrijven en milieuzonering

- Normstelling en beleid -

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

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

In het plangebied liggen verspreid voorzieningen op het gebied van agrarisch onderwijs en agrarisch onderzoek. Verder zijn er hoogwaardige bedrijven die aanverwant zijn aan de agrarische bedrijfsvoering in de vorm van kantoren en laboratoria toegestaan. Daarnaast is er ruimte voor onder andere conferentie- en vergaderruimten en gastenverblijven, sportvoorzieningen, kinderopvangfaciliteiten en ondergeschikte horeca.
Verder zijn er langs de Wisentweg een aantal maneges aanwezig en agrarische praktijkbedrijven.

Bij de planning van het gerealiseerde zuidoostelijk gelegen woongebied De Sikkel is rekening gehouden met de aanwezigheid van de campus.
In het campusgebied worden bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 toegestaan. In dat geval dient er in principe een minimale afstand van 30 meter tussen de gevel van de woningen en de grens van de (planologisch mogelijk gemaakte) inrichting te bestaan.
Aan deze afstanden wordt voldaan. De woongebieden aan de noord- en oostkant van het terrein (De Sikkel en de Munten I) liggen op een ruimere afstand van 30 meter van de bestemmingsgrens 'Gemengd - 2' waar deze bedrijven zijn toegestaan.
Overigens kan worden gesteld dat De Sikkel in 'gemengd gebied' ligt, juist vanwege de aanwezigheid van de Campus en de oorspronkelijke gedachtegang dat deze woningen voor personeel van de campus bedoeld waren en daarmee functioneel tot het gebied behoren. In dat geval is een afstand van 10 meter voldoende.

Bovendien is er sprake van een bestaande situatie, met dien verstande dat bij herontwikkeling, verruiming en verplaatsing van functies uiteraard rekening zal worden gehouden met de milieugevoelige functies in de omgeving.

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

4. 6. Geluid en verkeer

- Normstelling en beleid -
Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging.
De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is de vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in de onderhavige situatie bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).
De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat

motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van de aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012 is gebruik gemaakt.

Er is hoofdzakelijk sprake van een bestaande situatie waar in het gebied bestaande geluidgevoelige functies zijn toegestaan en ook juridisch vastgelegd. Er is voor die delen geen sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder op grond waarvan een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Alleen ter plaatse van het de kenniscampus de Drieslag wordt het planologisch mogelijk gemaakt dat geluidgevoelige functies zich richting de weg (Gildepenningdreef) uitbreiden. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vast te stellen. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op 69,6 meter uit het hart van de weg ligt. De berekeningen zijn bijgevoegd in bijlage 2. Het bestemmingsplan bevat een regeling waarmee het binnen deze zone niet is toegestaan geluidgevoelige functies te realiseren.

Met betrekking tot het plangebied wordt de capaciteit van de aansluiting van De Drieslag op de Gildenpenningdreef als een knelpunt ervaren. Er is daarom een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is volledig opgenomen in bijlage 3 (verkeerskundig advies 'Eiland naar Wijland').
In dit onderzoek is geconcludeerd dat de huidige vormgeving doorstromingsconflicten kent voor verkeer dat vanuit De Drieslag noord- of zuidwaarts rijdt, en in aanzienlijk mindere mate voor verkeer dat vanaf de Gildepenningdreef vanuit het noorden naar De Drieslag rijdt. Bovendien ontstaat er een wachtrij wanneer er een bus stopt. Bovendien zijn er verkeersveiligheidsconflicten met autoverkeer dat de bus inhaalt, naast overstekende fietsers en voetgangers op De Drieslag en de Gildepenningdreef, en in mindere mate bij over de Gildepenningdreef bij de Wisentweg.
Er zijn inmiddels maatregelen uitgevoerd om de voorrangskruising veilig te maken in de vorm van een middensteunpunt in de Gildepenningdreef in combinatie met een vrije linksaffer. Ook zijn er bushaltekommen aangelegd op locaties voor de kruising. Zowel de doorstroming als de overzichtssituatie op de Gildepenningdreef is hiermee verbeterd en is de oversteek voor alle verkeer veiliger geworden.

- Parkeren -
Ten aanzien van het parkeren kan worden gesteld dat op het campusterrein voldoende ruimte is om aan de benodigde en vereiste parkeervoorzieningen te voldoen die een eventuele herstructurering met zich meebrengt. Het parkeren dient dan middels parkeerterreinen geregeld te worden en in ieder geval niet langs of op de rijbaan.

- Conclusie –
Ten aanzien van het aspecten geluid en verkeer zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen de 48 dB-contour worden geen nieuwe geluidgevoelige functie toegestaan.

4. 7. Bodem

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

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan –
In het plangebied vinden geen grote wijzigingen plaats, het gaat enkel om herstructurering van het gebied met eventuele functieverruiming.
Het is dan ook niet noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek voor het bestemmingsplan te doen. Gezien de huidige functies is er geen reden om aan te nemen dat de grond hiervoor niet geschikt is. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart waarin is aangegeven dat de bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde. De grond is daarmee vrij toepasbaar binnen het plangebied. Ook worden op basis van deze bodemkwaliteitsklasse geen bodemverontreinigingen in het plangebied verwacht.

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

4. 8. Luchtkwaliteit

- Normstelling en beleid -
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m^2;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
In het plangebied vinden geen grote wijzigingen plaats, het gaat enkel om herstructurering van het gebied met eventuele functieverruiming. Dit valt onder de regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

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

4. 9. Externe veiligheid

- Normstelling en beleid -
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Wel ligt het plangebied ten zuiden van de Hanzelijn. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gebied valt echter niet binnen de invloed zone van de Hanzelijn en ligt op ruim 850 meter afstand hiervan. Hierdoor is onderzoek niet nodig.

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

4. 10. Kabels en leidingen

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

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -
Er zijn geen hoogspanningsleidingen of hoofdgastransportleidingen aanwezig in of nabij het plangebied die van invloed zijn op de herontwikkeling van het gebied.

Over het plangebied gaan in oost-west richting twee straalpaden. Een straalpad betreft luchtruimte die vrij moet blijven voor radiocommunicatie. Beide straalpaden hebben een breedte van 200 meter. De hoogte van het straalpad neemt in oostelijke richting af. Bij het noordelijke straalpad varieert de hoogte van circa 22 tot 30 meter, het zuidelijke straalpad varieert in hoogte van 24 tot circa 40 meter. Omdat er geen ontwikkelingen in het gebied worden voorgestaan met een hoogte van deze omvang, worden de straalpaden niet belemmerd. Het is dan ook niet nodig om voor de straalpaden een aanvullende regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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

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

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

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

5. 2. Bestemmingen

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

- Agrarisch -
De landbouwkundig waardevolle gebieden in de landschappelijk open delen van de gemeente, zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en afgestemd op de regeling in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (D4000).
De gronden zijn bestemd voor meerdere vormen van agrarisch grondgebruik. De gronden worden voornamelijk gebruikt ten behoeve van het agrarische praktijkonderwijs.
Het agrarisch bedrijf aan de Wisentweg 15 is als zodanig inbestemd.

- Bedrijf - Nutsvoorziening -
Het gasdrukmeet- en regelstation (kaststation) aan De Drieslag 1 is als ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ bestemd. Rond dit station geldt een veiligheidsafstand van 6 me-

ter waarbinnen zicht geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen bevinden. Deze zone is eveneens aangegeven.

- Bos –
Het Wisentbos, dat tevens onder de EHS valt is bestemd als 'Bos'. De diverse poelen en watergangen die hier voorkomen zijn ook in de bestemming opgenomen. In dit gebied vinden eveneens uiteenlopende extensieve recreatieve gebruiken plaats. Dit recreatief medegebruik is binnen de bestemming mogelijk gemaakt.
Binnen deze bestemming is een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud toegestaan. De totale bebouwingshoeveelheid is maximaal 100 m². Voor diverse werkzaamheden die de natuurfunctie kunnen schaden, is een omgevingsvergunning nodig.
Ook zijn binnen het gebied bouwwerken ten behoeve van een survivalbaan mogelijk gemaakt.
Verder is de bestemming van toepassing op de bestaande bosstrook in het zuidwestelijk gelegen deel van het plangebied. Als overgang van de bebouwing naar het Wisentbos aan de andere kant van de Gildepenningdreef is het van belang deze bosstrook zoveel mogelijk te handhaven.

De ecologische functie van het bos wordt bovendien beschermd via de gebiedsaanduiding 'Waarde – Ecologische verbindingszone'.

- Groen -
De bestemming 'Groen' is toegekend aan de groene elementen in het woongebied, alsmede de groenstrook langs de oever van de Lage Vaart.

- Gemengd - 1 -
Deze bestemming heeft betrekking op de clusters bebouwing ten behoeve van het agrarische praktijkonderwijs. De bebouwing kan bestaan uit leslokalen, agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, studentenhuisvesting, kinderdagverblijf en kassen.
Ook de mestvergistingsinstallatie en de intensieve veehouderij die op basis van verleende vrijstellingen zijn vergund, maken deel uit van deze bestemming. Hetzelfde geldt voor de manege aan de Wisentweg 7.

- Gemengd - 2 -
De bestemming 'Gemengd - 2' heeft betrekking op het oostelijke deel van het plangebied en heeft betrekking op de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van onderwijs, voorlichting, onderzoek en daaraan gelieerde bedrijvigheid. De bebouwing kan bestaan uit scholen, kantoren en bedrijven, onderzoekscentra, (laboratoria) en studentenhuisvesting. Ook zijn sportvoorzieningen, culturele voorzieningen, aan de functies gerelateerde horeca (ondergeschikte horeca) en faciliteiten zoals kinderopvang mogelijk.
Landbouwgronden, proefvelden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen die ten dienste staan van de genoemde functies zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Voor de gebouwen waar met omgevingsvergunning de tijdelijke huisvesting van maximaal 270 arbeidsmigranten mogelijk is gemaakt, is een specifieke regeling opgenomen.
Teneinde de herstructurering mogelijk te maken, is voor een globale eindbestemming met een maximum bebouwingspercentage (40%) gekozen. Samen met de ruime bouwmogelijkheden voor hoogte is er voor de herstructurering van het gebied voldoende ruimte. Geluidgevoelige functies worden in een zone van circa 70 meter vanaf de Gildepenningdreef uitgesloten, omdat in die zone de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt (zie ook paragraaf 4.6).

Verder is voorzien in een bebouwingsvrije afstand tussen de maatschappelijke voorzieningen en het woongebied De Sikkel en geldt aan de randen van het gebied een hoogtebeperking.

- Maatschappelijk - Zorgboerderij -
De gronden van het Expertisecentrum Landbouw & Zorg (Triade) aan de Wisentweg 5-7, waarvoor in 2005 een specifieke planologische procedure is gevoerd, is onder de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' gebracht. De gebouwen en de functie zijn conform de bestaande situatie bestemd en gebaseerd op de verleende vrijstelling uit 2005 .
Bij zorgboerderijen is de verkoop van agrarische producten mogelijk met een maximum oppervlakte van 200 m^2. Tevens is de ambachtelijke bierbrouwerij als dagbesteding mogelijk gemaakt.

Het bebouwingspercentage (de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen) bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

- Sport - Manege -
De nieuw te realiseren Flevomanege aan de Wisentweg is als 'Sport - Manege' bestemd. De bouwregels zijn afgestemd op de vergunde situatie.
Mocht de bouw van de Flevomanege onverhoopt geen doorgang vinden dan kan via een wijzigingsprocedure een alternatieve functie die in de gebiedsvisie past worden geboden.

- Verkeer -
De wegen met hoofdzakelijk een doorgaande verkeersfunctie zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft De Gildepenningdreef en de Wisentweg.

- Verkeer - Verblijf -
De verkeersvoorzieningen met zowel een verkeers- als verblijfsfunctie (parkeren, groen en dergelijke) zijn bestemd als 'Verkeer - Verkeer'. Het gaat hier om het stratenpatroon dat het woongebied aan de 'Sikkel' ontsluit.

- Water -
De hoofdwatergang die dwars door het Wisentbos loopt is als 'Water' bestemd. Het betreft hier een watergang die een belangrijke functie vervult in de water-

huishouding. De ecologische functie van dit water is geregeld via de gebiedsaanduiding 'Water – Ecologische verbindingszone'.

- Wonen -
Het woongebied aan de 'Sikkel' is binnen deze bestemming geregeld en afgestemd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het gaat hier om uitsluitend vrijstaande woningen waarvan de maximale maatvoering voor de woningen op de verbeelding is weergegeven.

Naast woningen zijn er ook bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Voor de oppervlakte, hoogten en wijze van plaatsing zijn in de regels verder diverse voorwaarden opgenomen.
De regeling voor erfbebouwing is afgestemd op de regeling die is opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit houdt in dat de erfbebouwing in principe in het achtererfgebied moet worden gebouwd. Bij achtererfgebied gaat het om de achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven.

Bij de woningen zijn ook aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Voor het toestaan van deze beroepen zijn in de regels diverse voorwaarden opgenomen. Bij afwijking zijn ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

- Waarde - Archeologie 4 -
Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Dronten wordt voor wat betreft archeologische terreinen en reële archeologische verwachtingen onderscheid gemaakt in 5 categorieën die 'Archeologisch waardevolle gebieden' worden genoemd (zie ook paragraaf 4.3). Uitsluitend categorie 4 komt voor in het gebied. Hiervoor is een passende regeling opgesteld, die gebaseerd is op de voorbeeld planregels behorende bij de Archeologische beleidskaart (Waarde - Archeologie 4). Een groot deel van de bestaande erven vallen buiten de archeologische waardevolle gebieden, omdat hierop al verstoring plaatsvond.

- Waarde - Ecologische verbindingszone -
De ecologische verbindingszone is onder een specifieke dubbelbestemming gebracht. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van ecologische verbindingszones en de daarbij behorende natuurwaarden.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

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

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- *Overleg en inspraak* -
Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.
In dit kader is het concept-voorontwerpbestemmingsplan eerst aan de stakeholders in het plangebied worden voorgelegd. Eventuele opmerkingen en wensen zijn beoordeeld en in het plan verwerkt.
Daarna is het voorontwerpbestemmingsplan gereed gemaakt voor ter inzage legging (Inspraak) en opgestuurd naar de overlegpartners. De ontvangen reacties met een gemeentelijk standpunt daarop zijn opgenomen in de Reactienota Bestemmingsplan Dronten – Wijland (D3100) die als bijlage 4 bij deze toelichting is toegevoegd. Naar aanleiding van een aantal reacties is het bestemmingsplan aangepast.

- *Ontwerpbestemmingsplan* -
De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Er zijn 20 zienswijzen ingekomen die - daar waar deze gegrond zijn verklaard door de gemeenteraad - verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

- *Vaststelling bestemmingsplan* -
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van een aantal gegrond verklaarde zienswijzen, alsmede een aantal ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vastgesteld op 25 januari 2018.
In het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspaak van de Raad van State is het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de herstructurering plaatsvindt zijn grotendeels in eigendom van de Aeres Groep. Enerzijds biedt dit plan ruimte voor private ontwikkeling door de Aeres Groep. Anderzijds is in 2015 voor maatregelen een bedrag (€ 400.000,-) beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Dit budget is bestemd voor de realisatie van maatregelen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, verkeersveiligheid en/of het vestigingsklimaat in het Wijland. Dit is onder andere besteed aan de verkeersaanpassingen zoals omschreven in paragraaf 4.6.

6. 4. Exploitatieplan

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

Wat betreft de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan geldt dat dit vrijwel allemaal bouwmogelijkheden betreft die reeds mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat voor deze bouwplannen de grondexploitatieregeling buiten toepassing blijft. Hiervoor hoeft dus geen exploitatieplan worden vastgesteld.
Bovendien betreft het in alle gevallen particulier initiatief, waaraan in beginsel nagenoeg geen kosten voor de gemeente zijn verbonden.

===