



BESTEMMINGSPLAN DE KAAI BIDDINGHUIZEN (4010)



Doe het in Dronten

Bestemmingsplan De Kaai Biddinghuizen (4010)

Toelichting

Gemeente Dronten
Drobis

Grontmij Advies & Techniek bv
Vestiging Zuid-Holland
Waddinxveen, 29 september 2003 / Dronten, 29 september 2005

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aard en doelstelling van het plan	7
1.2	Het kader	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Beschrijving plangebied	9
2.1	Begrenzing plangebied	9
2.2	Geldende bestemmingsplannen	11
2.3	Ruimtelijke context	11
2.4	Wonen en bevolking	13
2.5	Werkgelegenheid, bedrijvigheid en voorzieningen	14
2.6	Groen en openbare ruimte	16
2.7	Verkeer en infrastructuur	17
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksoverheid	19
3.2	Provincie	20
3.3	Gemeente	21
3.4	Conclusie	27
4	Planbeschrijving	29
4.1	Nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling	29
4.2	Fasegewijze aanpak	30
4.3	Woningbouwlocatie fase 1 en 2	32
5	Milieu en water	35
5.1	Bodemverontreiniging	35
5.2	Geluid	35
5.3	Milieuzonering	36
5.4	Archeologie	38
5.5	Duurzaam bouwen	39
5.6	Water	39
6	Uitvoerbaarheid van het plan	41
6.1	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	41
6.2	Handhaafbaarheid	41
7	Juridische opzet van het plan	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Bestemmingen plankaart	43
7.3	Voorschriften	45
8	Procedure, inspraak en overleg	47
8.1	Procedure	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Vooroverleg art. 10 Bro	50
Bijlage 1	verslag inspraakavond	
Bijlage 2	inspraak- en vooroverlegreacties	
Bijlage 3	akoestisch onderzoek	
Bijlage 4	risicocontour Heyboer	

1 Inleiding

1.1 Aard en doelstelling van het plan

Het voorliggende bestemmingsplan De Kaai biedt de juridische grondslag voor een herstructurering van het gebied De Kaai-Havenweg, langs de Hoge Vaart in de kern van Biddinghuizen (gemeente Dronten). Voor dit gebied wordt een herontwikkeling voorgestaan gericht op woningbouw in combinatie met een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte langs de Hoge Vaart in de vorm van een boulevard. De voorgestelde ruimtelijke inrichting zal Biddinghuizen een nieuw gezicht geven.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, waaraan wordt getoetst, vergezeld door deze toelichting waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

1.2 Het kader

De gemeente Dronten heeft een structuurschets voor Biddinghuizen vastgesteld, waarin zij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangeeft voor de bebouwde kom van Biddinghuizen en directe omgeving. Tevens worden randvoorwaarden geformuleerd die gelden bij de verdere ontwikkeling van de kern en wordt op aansprekende wijze een ruimtelijke schets gepresenteerd die daarbij als leidraad geldt. Voor het gebied De Kaai-Havenweg wordt in de structuurschets een herbestemming voorzien ten behoeve van woningbouw en boulevard.

De huidige functie van het oostelijk deel van het gebied is momenteel die van bedrijventerrein. De voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is een paar jaar geleden afgebroken en naar Dronten verplaatst. In de loop van de komende jaren zullen de gronden langs de Hoge Vaart in fases in ontwikkeling worden gebracht (zie verder paragraaf 4.1).

Om de beoogde woningbouw juridisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied te worden opgesteld. De raad heeft hiertoe een voorbereidingsbesluit genomen. Het nemen van dit voorbereidingsbesluit heeft met name tot doel om ontwikkelingen welke strijdig zijn met de voorgenomen ontwikkeling van het gebied, te voorkomen. Tevens biedt het voorbereidingsbesluit de mogelijkheid te anticiperen middels artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) procedure, waarmee de voorgenomen woningbouw in ontwikkeling kan worden genomen voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie is de eerste fase van de totale woningbouwontwikkeling in het gebied van De Kaai-Havenweg. Het gaat om 56 woningen. Ten behoeve van de bouw van deze woningen zijn sinds eind 1999 enkele procedures ex artikel 19 WRO procedure opgestart. Thans is fase 1 afgerond; fase 2 is in aanbouw. Zoals hierboven is vermeld, bestaat het oostelijk deel van het plangebied uit een aantal bestaande en in werking zijnde bedrijven. De belangen van deze bedrijven en eigenaren vereisen echter bij de verdere ontwikkeling

van woningbouw in het plangebied De Kaai-Havenweg een zorgvuldige aanpak. Aansluitend bij de (gefaseerde) uitvoering van de geplande woningbouw, worden de huidige bedrijven in het oostelijk deel van het plangebied gehandhaafd, waarbij de geplande woningbouwontwikkeling en inrichting van de boulevard planologisch mogelijk kan worden gemaakt in een aparte procedure, namelijk een wijzigingsbevoegdheid.

Het voorliggende bestemmingsplan is reeds eerder in procedure geweest. Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 28 september 2004 goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan. Hun besluit is gebaseerd op het feit dat niet werd voldaan aan het bepaalde in de Algemene Termijnenwet en dat voor de toekomstige woningbouwontwikkeling geen hogere grenswaarden waren vastgesteld.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is op de betreffende onderdelen aangepast. Daarnaast is de tekst geactualiseerd.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie in het plangebied. Daarbij wordt de beschrijving in een breder perspectief geplaatst van de huidige situatie van Biddinghuizen als geheel. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving waarbij de belangrijkste randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderdeel milieu en water. Hoofdstuk 6 geeft de financiële en maatschappelijke haalbaarheid en handhaafbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan behandeld. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de te volgen procedure, zoals neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, beschreven. Ook toegevoegd zijn de inspraakreacties en de reacties in het kader van het artikel 10 Bro overleg.

Achterin dit rapport zijn voorschriften en plankaart opgenomen. Zij vormen samen het juridisch bindende deel van dit plan.

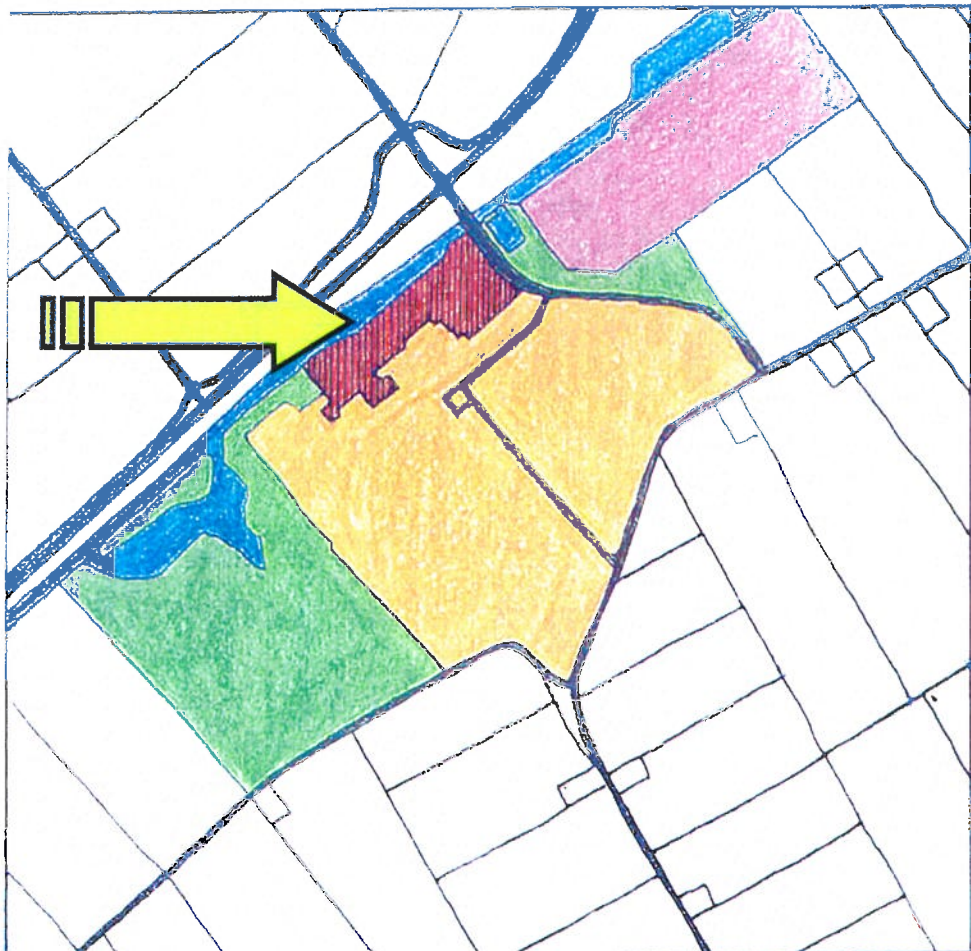
2 Beschrijving plangebied

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Kaai is als volgt begrensd:

- Noordzijde: de zuidoever van de Hoge Vaart;
- Oostzijde: Swifterweg (de weg zelf valt buiten het plan);
- Zuidzijde: Achter de bestaande bebouwing van Kopakker (school), Wendakker en Akkerhof (woningen en school) en Baan (Dorpshuis en garage);
- Westzijde: op de grens met de bestaande bebouwing van Buitenkant en het park aan de Hoge Vaart.

De ligging van het plangebied De Kaai-Havenweg is weergegeven in figuur 1 en de precieze begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1: De ligging van het plangebied De Kaai-Havenweg in Biddinghuizen.





Foto 1: Hoge Vaart, de noordgrens van het plangebied De Kaai.

2.2 Geldende bestemmingsplannen

Het grootste deel van Biddinghuizen vindt haar bestemmingsregeling in het bestemmingsplan "Woonkern Biddinghuizen" van 1971. Hierin is een planologische regeling getroffen voor de verschillende grondgebruiksfuncties van het dorp.

Ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is in 1979 het bestemmingsplan "Rioolwaterzuivering Biddinghuizen" opgesteld. De RWZI is echter onlangs afgebroken en verplaatst naar Dronten en vervangen door een veel kleiner pompgebouw. Middels een artikel 19 WRO procedure wordt voor het gebied van de voormalige RWZI, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, vrijstelling verleend van het vigerende plan. Hierdoor wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit artikel 19 gebied beslaat ook een klein deel van het bestemmingsplan "Woonkern Biddinghuizen".

Het bestemmingsplan "Industrieterrein Biddinghuizen" uit 1995 is destijds opgesteld door de urgente behoefte aan uitgeefbare gronden voor bedrijfsdoeleinden. Naast de nieuwe gronden aan de oostzijde van de Swifterweg, is ook het bestaande bedrijventerrein aan de Kaai en langs de Havenweg (aan de westzijde van de Swifterweg) in dit bestemmingsplan meegenomen.

2.3 Ruimtelijke context

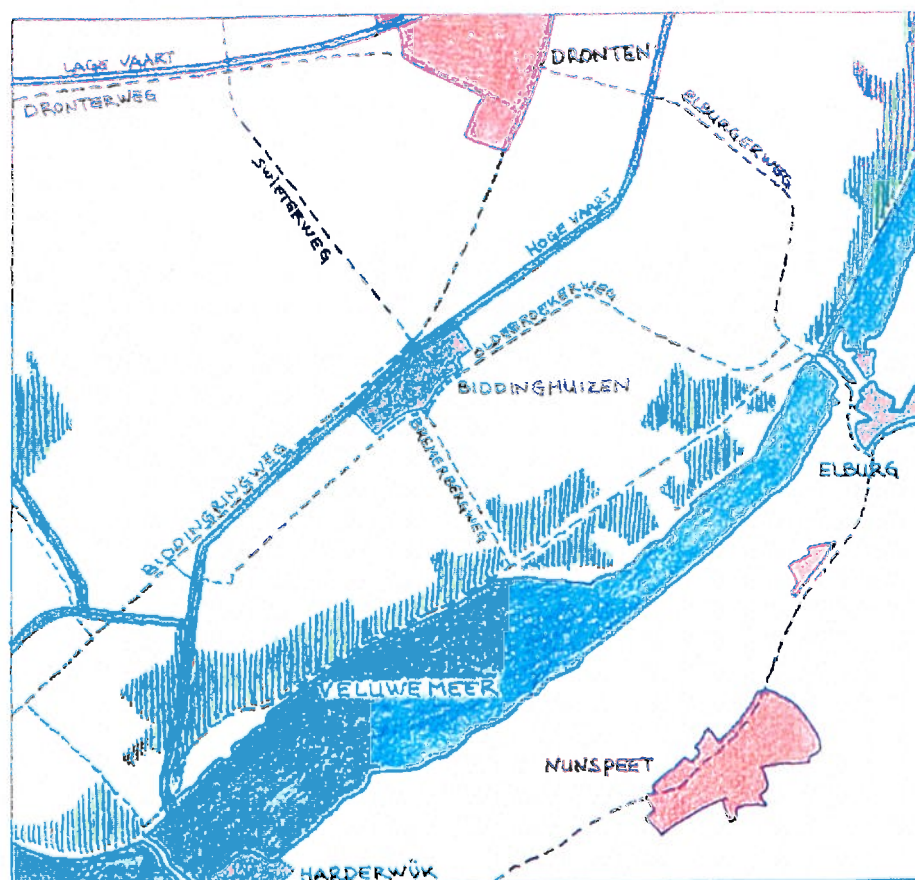
Biddinghuizen ligt in een relatief open agrarisch landschap, waar akkerbouw het hoofdgebruik is. Het huidige wegenpatroon weerspiegelt de oorspronkelijke inrichtingsgedachte van de Flevopolder. Hierbij ging men uit van een oriëntatie van Biddinghuizen op kernen binnen Flevoland zelf. Een relatie met het "oude land" werd minder belangrijk geacht (figuur 3). Biddinghuizen is omgeven door ruime opgaande beplanting. Hierdoor krijgt het dorp een sterk groen karakter. De oriëntering van de bebouwing

is naar binnen (op de kern) gericht. Die bebouwing is ook niet hoog, waardoor het dorp in de luwte van het landschap ligt.



Foto 2: Zicht op de kade vanaf de westkant van de Hoge Vaart

Een bijzondere omgevingsfactor voor Biddinghuizen is de nabijheid van het Veluwemeer. Het water en de aanwezigheid van natuurlijke en bosrijke inrichting langs de Randmeerzone zijn goede condities gebleken voor de ontwikkeling van een recreatief -en natuurlijk milieu.



Figuur 3: ligging van Biddinghuizen ten opzichte van de omgeving

De ligging en de omgevingsfactoren verlenen Biddinghuizen het karakter van een dorp in een groene context: agrarisch, natuurlijk en recreatief.

2.4 Wonen en bevolking

In 1961 werd gestart met de bouw van Biddinghuizen. De eerste plannen gingen uit van een zeer bescheiden inwonertal, maar vanaf 1967 werd van een aantal van 5000 inwoners uitgegaan. Ook deze richtlijn is inmiddels overschreden. Heden ten dagen telt Biddinghuizen ca. 6000 inwoners.

De gemiddelde leeftijd in Biddinghuizen ligt lager dan in de rest van de gemeente, terwijl de hele gemeente sowieso onder het landelijke gemiddelde zit (gem. Dronten 19% 55+, Nederland 24%). Uit de "Nota Integraal Ouderenbeleid in de gemeente Dronten" komt naar voren dat het aandeel ouderen in de bevolkingssamenstelling de komende jaren nog sterk zal toenemen.

De woonbuurten uit de verschillende decennia vertonen tijdsgebonden karakteristieken. In de woonbuurten is sprake van een relatief lage woningdichtheid.

In het plangebied De Kaai-Havenweg staan enkele woningen, tussen of pal naast bedrijven die zijn gelieerd aan deze bedrijven.

Het plangebied is zo begrensd dat de bestaande woningblokken, aan Buitenkant, Kopakker, Wendakker en Akkerhof, buiten het plangebied vallen (zie figuur 2).



Foto 3: De woningen in het plangebied zijn in meeste gevallen gelieerd aan de naburige bedrijven. De bedrijfsgebouwen en gronden aan het eind van de Havenweg zijn inmiddels verworven ten behoeve van de geplande woningbouwontwikkeling (fase 2).

Voor het gebied van De Kaai-Havenweg wordt een woningbouwontwikkeling voorgestaan. Deze woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente (zie paragraaf 3.3).

2.5 Werkgelegenheid, bedrijvigheid en voorzieningen

Het totaal aantal arbeidsplaatsen in Biddinghuizen en het daarbij behorende buitengebied ligt in de buurt van 800 à 1.000. Deze arbeidsplaatsen zijn niet alleen te vinden op bedrijventerreinen maar ook in tal van activiteiten in en om de kern, zoals agrarische bedrijven, voorzieningen en al dan niet zakelijke dienstverlening. De agrarische sector die in het gebied om Biddinghuizen opereert zorgt voor het grootste aantal bedrijven. In aantallen arbeidsplaatsen is echter de categorie “bedrijven” het belangrijkste. Deze categorie opereert voornamelijk op de bedrijventerreinen.

Biddinghuizen heeft twee bedrijventerreinen, namelijk Havenweg en Noorderbaan/Olderbroekerweg. Het bedrijventerrein Havenweg is de oudste van de twee en ligt ten noorden van het centrum, ten westen van de Swifterweg. Door de inrichting van het terrein en de staat van de gebouwen is het gebied ongeschikt voor hoogwaardige (qua presentatie en arbeidsvolume) activiteiten. Het bedrijventerrein Noorderbaan/Olderbroekerweg ligt aan de noordzijde van de Swifterweg. Op dit laatste terrein bevinden zich de nieuwe bedrijfsvestigingen. Hier wordt ook de ruimte gereserveerd voor toekomstige vestigingen.

Op het bedrijventerrein Havenweg zijn de volgende bedrijven van uiteenlopende aard actief, onder andere opslag, productie en onderhoud/reparatie:

<i>Bedrijf</i>	<i>Activiteiten</i>	<i>Aantal arbeidsplaatsen</i>	<i>Oppervlakte van de kavel in m²</i>
Kraaikamp Havenweg 35	Bedrijfswoning	--	640 m ²
Kraaikamp Havenweg 27	Salonwagenbouwer	15	1.917 m ²
Etakor /eig.Hedi Beheer bv Havenweg 23	Houtbewerking	1	2.278 m ²
Heyboer Havenweg 19	Leegstaand bedrijfsgebouw	--	1.200 m ²
Schaap Havenweg 15	Opslag aardappelen	--	3.696 m ²
De Waard Havenweg 7-9	Loonbedrijf in de landbouw	30	3.713 m ²
Sandee Havenweg 24	Bedrijfswoning	--	1.220 m ²
Heyboer Havenweg 22	Gewassenbescherming	26 (Havenweg 20 + 22)	2.620 m ²
Heyboer Havenweg 20	Loonspuitwerk	26 (Havenweg 20 + 22)	2.242 m ²
Ekkel Havenweg 10	Leegstaand	--	824 m ²
Lekkerkerke Havenweg 8	Autoschade-bedrijf	3	719 m ²
Vermetten Havenweg 6	Woning	--	504 m ²
Vermetten Havenweg 4			617 m ²

In het plangebied zijn geen detailhandelsvoorzieningen aanwezig.



Foto 4: Op het bedrijventerrein Havenweg zijn bedrijven van uiteenlopende aard actief.

2.6 Groen en openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van Biddinghuizen is gestreefd naar het zo snel mogelijk bieden van een aangenaam woonmilieu. Forse beplantingen van snelgroeiende planten- en bomensoorten (onder andere pioniershout als windvang) en een zeer ruime opzet met relatief veel openbaar gebied waren daartoe het aangewezen middel.

Het functionele aspect stond en staat bij de inrichting van de openbare ruimte centraal. Dit heeft geleid tot een eenvoudig en duurzaam materiaalgebruik in de verharding (trottoirtegels, gebakken klinkers in rijwegen) en in het groen (gras, bomen, hagen) dat overal consequent wordt toegepast. Deze eenvoud en eenvormigheid levert ruimtelijke kwaliteiten op als openheid, helderheid en herkenbaarheid.



Foto 5: Biddinghuizen: een ruime opzet met relatief veel openbaar gebied

De groenvoorzieningen in het plangebied De Kaai-Havenweg zijn op een aantal plaatsen te vinden:

- Rondom het pompgebouwtje, rondom het noordwestelijk deel van het plangebied, in aansluiting op het park en bosgebied ten zuidwesten van Biddinghuizen.
- Langs De Kaai en de Hoge Vaart.
- Langs de Swifterweg met een talud en brede groenstrook. Deze is onlangs opnieuw ingericht met waterpartijen.
- Op diverse plekken aan de zuidkant van het plangebied, als overgang naar de bestaande bebouwing van Biddinghuizen en als buffer tussen de bedrijven en de woningen.

De inrichting van het bedrijventerrein Havenweg zelf is uitermate sober. In het openbaar gebied zijn hier en daar bomenrijen geplaatst. Er is echter geen sprake van een duidelijke groen- of bomenstructuur.

Er zijn grote verschillen in de wijze waarop de bedrijven zich naar de openbare weg presenteren. Op enkele plaatsen zijn er representatieve voortuinen, veelal bij bedrijfswoningen. Op andere plaatsen wordt de ruimte voor de bedrijfsgebouwen slechts gebruikt als opslag- of parkeer-ruimte.

De Kaai of Kade is nog als een open en verharde ruimte te herkennen, met zicht op de Hoge Vaart. Incidenteel vinden er los-werkzaamheden plaats. Deze laad- en losfunctie wordt opgeheven.

2.7 Verkeer en infrastructuur

Biddinghuizen wordt ontsloten door een aantal provinciale wegen (zie ook figuur 4). Dit zijn de Swifterweg/Baan (richting Swifterbant), de Biddingringweg (richting Zeewolde, Harderwijk en Dronten, Kampen), de Oldebroekweg (richting Elburg) en de Bremerbergweg (richting randmeerzone).

De interne ontsluiting (wegen binnen de bebouwde kom) van Biddinghuizen bestaat uit een stelsel van woonstraten. Enkele daarvan vervullen door hun ligging en aansluiting op het externe wegennet een ontsluitingsfunctie op buurt- en wijkniveau, hetgeen uiteraard merkbaar is in de verkeersbelasting.

De wegen binnen de bebouwde kom hebben over het algemeen een ruim profiel. De maximale snelheid is 30 km/uur (met uitzondering van het bedrijventerrein Noorderbaan/Olderbroekerweg).

In het plangebied De Kaai-Havenweg ligt een aantal wegen:

- De Havenweg, ter ontsluiting van de aanliggende bedrijven.
- De Kaai, als een voormalig overslagpunt aan de Hoge Vaart.
- Waterkant en Binnenkant als woonstraten in constructie (fase 1 van de woningbouwontwikkeling), aansluitend aan de bestaande woonstraten Buitenkant en Wendakker.

De Havenweg beschikt over een ruim profiel en er is geen sprake van een buiten proportionele verkeersbelasting.

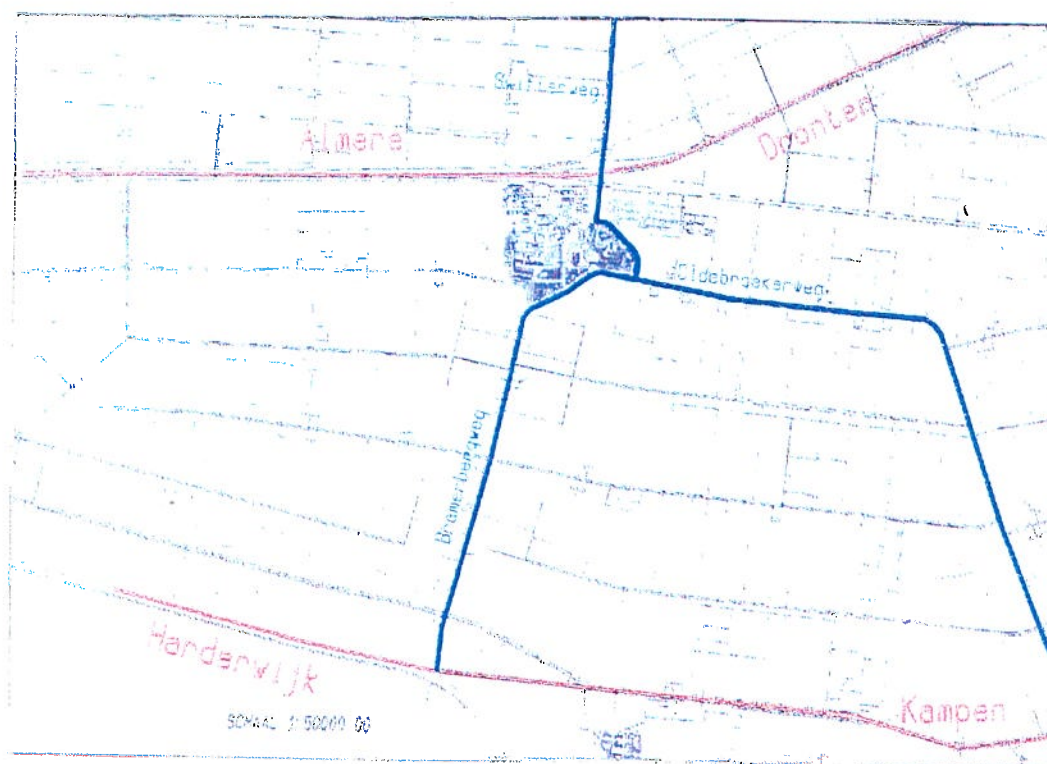
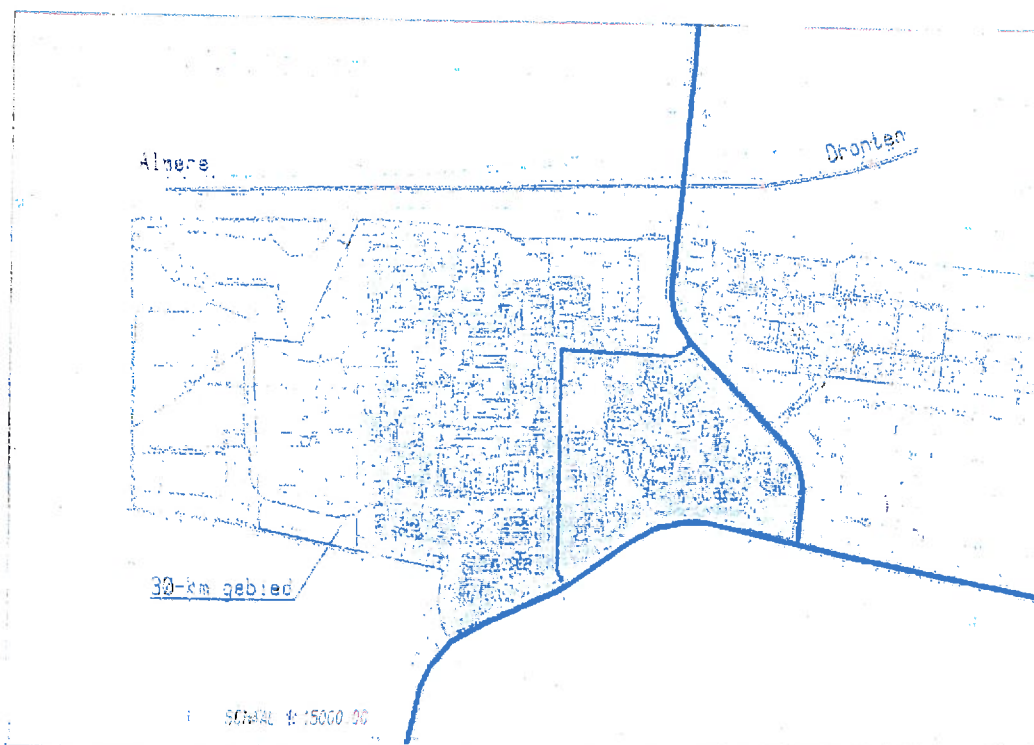
De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Swifterweg. De weg zelf valt buiten het plangebied. Op de Swifterweg geldt een snelheidsregime van 80 km/uur.

De Noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hoge Vaart, die zelf ook buiten het plangebied valt. De Hoge Vaart wordt gebruikt voor recreatie- en beroepsvaart.

Parallel aan de Hoge Vaart ligt de Biddingringweg (N305), een belangrijke doorgaande weg in dit deel van Flevoland. Van provinciewege is de maximale snelheid op de Biddingringweg vastgesteld op 100 km/uur.

Wat kabels en leidingen betreft kan het volgende gezegd worden: In principe liggen alle nutsvoorzieningen onder de bestrating. Een uitzondering is de persleiding van het pompgebouw aan de Noorderbaan naar het pompgebouw van het Waterschap Zuiderzeeland. Deze persleiding ligt op circa 8 meter achter (dat is ten zuiden van) en evenwijdig aan de damwand van de Hoge Vaart.

Figuur 4: externe en interne verkeersontsluiting van Biddinghuizen



3 Beleidskader

3.1 Rijksoverheid

VINEX

In de Vierde Nota (Extra) over de Ruimtelijke Ordening is het rijksbeleid opgenomen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2015. De nota geeft aan de hand van “koersen” de gewenste hoofdontwikkeling aan voor specifieke grotere gebiedsdelen en regio’s. Biddinghuizen ligt in een gebied (Zuidoost Flevoland) waarvoor de “bruine koers” geldt. Bij deze koers ligt het accent op de landbouw met een mozaïek van andere functies. Voor de randmeerzone is aangegeven dat hier natuur en recreatie mede belangrijke functies zijn.

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020

Het nationaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland is in deze nota uiteengezet. Aanknopingspunt uit de Vijfde Nota RO Flevoland is dat Flevoland hoort tot het IJsselmeergebied met kernkwaliteiten:

- Horizon (openheid, rust, ruimte en duisternis).
- Natuurlijke rijkdommen (ecosystemen, water, wind en bodem).
- Cultuur (Zuiderzee- en inpolderingshistorie).

Deze kwaliteiten zijn bepalend voor de inrichting van het IJsselmeergebied. In Flevoland wordt het wateroppervlak vergroot in combinatie met natuur en stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt een robuuste ecologische verbinding ontwikkeld door het middengebied van Flevoland.

De Vijfde Nota heeft de concepten van de groene en rode contouren geïntroduceerd. Binnen gebieden met een groene contour worden bijzondere natuurwaarden of eenheden met cultuurhistorische of archeologische monumenten in stand gehouden. Deze waarden worden beschermd tegen ingrepen als gevolg van bebouwing, infrastructuur en intensieve vormen van landbouw.

Al het bebouwde gebied in Nederland wordt voorzien van een rode contour, in verstedelijkte en in niet verstedelijkte (= landelijke) gebieden. Binnen de rode contouren kunnen de functies wonen en werken zich ontwikkelen. Binnen de rode contouren liggen dus de bestaande bebouwde gebieden, inclusief de historische binnensteden en dorpen en de benodigde uitbreidingen op grond van nieuwe planvorming. De opgave is om binnen deze contour te voorzien in de vraag naar woningen en bedrijfsruimten, in de eerste plaats door voortdurende aanpassing (=transformatie) van het bestaande bebouwde gebied. Uitbreiding van het gebied buiten de rode contour is pas mogelijk nadat is aangetoond dat de bouwopgave daarbinnen niet kan worden gerealiseerd. Voor de kern Biddinghuizen is de rode contour van belang.

3.2 Provincie

Streekplan Flevoland 1993

In het Streekplan Flevoland wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2015 aangegeven. Biddinghuizen is aangegeven als "basiskern", waarmee de verzorgende functie van de kern zich beperkt tot de kern zelf en het omringende agrarische gebied.

Over de groei van Biddinghuizen doet het streekplan geen concrete uitspraak, dit wordt als een gemeentelijke aangelegenheid beschouwt.

Voorts ziet het streekplan mogelijkheden voor versterking van de relatie met recreatieve ontwikkelingen langs het Veluwemeer. Om deze reden wordt waarde gehecht aan een landschappelijke verbinding vanuit Biddinghuizen richting Veluwemeer.

Omgevingsplan Flevoland 2000

Het omgevingsplan treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter: Streekplan, Milieubeleidsplan en Waterhuishoudingsplan. Het provinciaal bestuur streeft naar een volledige integratie van de plannen die zich over de leefomgeving van de provincie uitspreken. De toekomstige ontwikkeling van Flevoland wordt tevens bepaald door de gelijktijdige planvorming voor de sociale en economische structuur. Het Omgevingsplan spreekt zich daarom niet alleen uit over de inrichting en de kwaliteit van water en milieu, maar ook over de sociale kwaliteit in het gebied.

In november 2000 is het definitieve Omgevingsplan van de provincie Flevoland vastgesteld.

Biddinghuizen ligt in de Randmeerzone Oostelijk Flevoland. Dit is een gebied met relatief hoge potenties op het gebied van natuurontwikkeling, recreatie en toerisme. Delen van het gebied zijn in agrarisch gebruik. Om de ontwikkeling van diverse functies op een evenwichtige manier te stroomlijnen heeft de provincie dit gebied als strategisch aandachtsgebied benoemd in het kader waarvan een gebiedsgericht project uitgevoerd wordt.

De Hoge Vaart is aangewezen als ecologische verbinding, met name gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit voor natuur in het agrarisch gebied.

In Biddinghuizen ziet de provincie mogelijkheden voor de versterking van de relatie met recreatieve ontwikkelingen langs het Veluwemeer. In de zone Biddinghuizen-Veluwemeer wordt wonen in een landelijke sfeer in de vorm van een buitenplaats of landgoed als mogelijke ontwikkeling geïntroduceerd. Hiermee ontstaat woonmilieudifferentiatie en een aantrekkelijk gebied voor recreatief medegebruik. Een dergelijke ontwikkeling dient waarden toe te voegen, door aanvullende bosaanleg, en mag niet parasiteren op bestaande natuur- en landschapswaarden, temeer daar het gebied waardevolle potenties heeft voor zoetwaternatuur.

Duurzaam veilig provinciaal

Het rapport Duurzaam Veilig Provinciaal is het resultaat van een studie naar een provinciale categorisering van wegen. De kaart Wegennetvisie 2010 heeft een indeling weergegeven naar wegfunctie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de situatie voor en na de aanleg van de A23.

De wegen rond Biddinghuizen vallen binnen de wegcategorie gebiedsontsluitingsweg, waarvoor een ontwerpssnelheid van 80 km/uur geldt: Bidding-

grinweg (N305), Swifterweg, Baan, Bremerbergweg en Olderbroekerweg. In het kader van het streven naar een Duurzaam veilig wegennet staat de provincie een nieuwe functionele indeling van de wegen voor. Aan Baan, Bremerbergweg en Oldebroekerweg wordt in de nabije toekomst geen doorgaande functie meer toegerekend. Het (doorgaande) recreatieverkeer naar het Veluwemeer zal vanaf de Biddingringweg via de Elburgerweg (N309) worden geleid. De bewegwijzering Walibi-Flevo, het huidige Six Flags Holland, zal van de route door Biddinghuizen worden verwijderd. De functionele wegingdeling wordt dan als volgt: Swifterweg, Baan, Bremerbergweg en Oldebroekerweg worden als gebiedsontsluitingsweg (80 km/uur) aangegeven. De Biddingringweg heeft als doorgaande weg de aanduiding "Stroomweg II". De maximale snelheid is thans opgetrokken van 80 km/uur naar 100 km/uur.

Intentieverklaring Duurzaam Bouwen in de provincie Flevoland

In het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen van het Ministerie van VROM is een eerste aanzet gegeven om te komen tot een brede toepassing van duurzaam bouwen. In samenhang met het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen is het initiatief genomen om een Nationaal Pakket Woningbouw te ontwikkelen. Aan de totstandkoming van het Nationaal Pakket Woningbouw heeft een groot aantal partijen meegewerkt, zoals de koepels van corporaties, het bouwbedrijfsleven, de architecten en de VNG. Het pakket bestaat uit ruim 160 milieumaatregelen, verdeeld over de duurzaam bouwen thema's energie, water, materialen en binnenmilieu. Het netwerk duurzaam bouwen in Flevoland, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten in Flevoland, de provincie en de Milieufederatie Flevoland, heeft het initiatief genomen om te komen tot uniforme afspraken over het toepassen van een minimum pakket van maatregelen op het terrein van duurzaam bouwen. Het resultaat daarvan is de Intentieverklaring duurzaam bouwen Flevoland.

Gemeente Dronten heeft de "Intentieverklaring duurzaam bouwen in de provincie Flevoland" ondertekend.

De intentieverklaring is gericht op maatregelen voor de nieuwbouw en wordt gezien als eerste stap om afspraken te maken over duurzaam bouwen. Later is het ook de bedoeling afspraken te maken over de utiliteitsbouw, het pakket voor het beheer en de stedenbouw.

3.3 Gemeente

Structuurvisie Dronten 2020

In de in juni 1997 vastgestelde structuurvisie Dronten 2020 geeft de gemeente de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor het hele gemeentelijke grondgebied. Deze is daarna voor Biddinghuizen verder uitgewerkt in de structuurschets Biddinghuizen 2000.

In de structuurvisie worden specifieke uitspraken gedaan over Biddinghuizen. De volgende aanwijzingen en mogelijkheden worden genoemd:

- Een zoveel mogelijk gelijkmatig ontwikkelingstempo van circa 50 woningen per jaar in de periode 1996-2010;
- Een keuze voor een uitbreidingslocatie ten zuiden van Bremerpark;
- Uitbreiding van het bedrijventerrein Noorderbaan in zuidoostelijke richting en de aanleg van een tweede ontsluiting;
- Een goede uitwerking van de groenstructuur in de vorm van een groenstructuurplan;

- Benutting van het centrumgebied voor de bouw van seniorenwoningen;
- **Herbestemming van het bedrijventerrein De Kaai-Havenweg ten behoeve van woningbouw;**
- Zorg voor de bestaande woningvoorraad.

Volkshuisvestingsnota 1997

In de Volkshuisvestingsnota 1997 is het te voeren beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad en het beleid ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad opgenomen. Op basis van een nauwkeurige beschrijving van de situatie, vraagt de nota aandacht voor specifieke doelgroepen: senioren, jongeren, (etnische) minderheden en minder validen. Tevens wordt gepleit voor aandacht voor zowel kleinen als zeer grote huishoudens en een adequaat beheer van de bestaande woningvoorraad. De gemeente streeft naar een verhouding tussen huur- en koopwoningen van respectievelijk 30 en 70%. Om die verhouding te bereiken zal bij nieuwbouw het accent in de eerst komende jaren op de koopsector liggen.

Wonen Dronten 2010

In juni 2000 is de gemeentelijke beleidsnota Wonen Dronten 2010 verschenen. De belangrijkste ambitie van deze nota is om beleidslijnen te geven om de aantrekkingskracht van bestaande woningen, wijken en buurten te handhaven en, zo nodig, te verbeteren. Daarnaast geeft deze nota een lijn voor de invulling van de geplande nieuwbouw.

Deze nota is een vervolg op het volkshuisvestingsplan uit 1997. Dit plan heeft vooral het bestaande volkshuisvestingsbeleid geschetst. Deze nota bouwt hierop verder en geeft, met het oog op de trends in de woningmarkt, beleidslijnen om het wonen in Dronten over 10 jaar aantrekkelijk te houden.

Dronten maakt de komende jaren een voortgaande groei door. Met de geplande nieuwbouw telt Dronten in 2010 ruim 14.400 woningen en circa 40.000 inwoners. In de wijze waarop de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente gestalte krijgt, wil Dronten zich blijven onderscheiden van andere gemeenten in en buiten Flevoland. Naast rust, ruimte en groen zal de aandacht van de gemeente uitgaan naar kwaliteit, bereikbaarheid en innovatie.

Een aansluiting bij de dynamiek van Flevoland – zoals de aanleg van de Hanzelijn en de toename van de woningbouw, bedrijvigheid en bijzondere functies – moet vooral in de kern Dronten gestalte krijgen. Daar dient te worden ingespeeld op deze omgevingsimpulsen. Ondermeer via verbreding van het aanbod aan woonmilieus, waaronder “stedelijk wonen”.

In de kernen Biddinghuizen en Swifterbant staat “landelijk wonen” in een goed toegeruste omgeving voorop: gestreefd wordt naar een aantrekkelijk en relatief kleinschalig woonklimaat met behoud van huidige kenmerken als rust, ruimte en groen.

Buiten de kernen dienen mogelijkheden gecreëerd te worden voor “landchapswonen”: een groen woonmilieu met grote kavels en vrijstaande dure koopwoningen.

Voor de totale gemeente Dronten is in de periode 1999 tot 2004 een uitbreiding van de woningvoorraad voorzien met 1.800 woningen. De verdeling van de nieuwbouw over de afzonderlijke kernen van de gemeente is als volgt:

- gemiddeld minimaal 200 woningen per jaar voor de kern Dronten;
- gemiddeld circa 50 woningen per jaar voor de kern Biddinghuizen;
- gemiddeld circa 50 woningen per jaar voor de kern Swifterbant.

De differentiatie van het nieuwbouwprogramma van de gemeente Dronten voor de komende jaren is nog in ontwikkeling. Daarbij wordt rekening gehouden met de grote belangstelling op de Drontense woningmarkt voor nieuwe koopwoningen, een sterke toename van de woningbehoefte van ouderen en de behoefte aan een gedifferentieerd aanbod van huurwoningen in de kernvoorraad (huurwoningen met lager huurprijsniveau).

Nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde kommen wordt niet op voorhand uitgesloten, doch zal slechts een aanvullende karakter hebben. Belangrijke overwegingen om daartoe te besluiten zijn:

- vervanging van bestaande (woon)bebouwing;
- uitbreiden van het aanbod aan kernvoorraadwoningen;
- bijdragen aan behoud en versterking van de dorpscentra;
- voorzien in de huisvestingsbehoefte van ouderen nabij voorzieningen.

Milieubeleidsplan 1999-2002 gemeente Dronten

De hoofddoelstelling van het gemeentelijk beleid is het streven naar een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Dit houdt in dat elke generatie verantwoordelijk is voor het nalaten van een goede milieukwaliteit, zonder milieuproblemen af te wentelen op een volgende generatie of een ander gebied. Concreet betekent dit voor Dronten dat er wordt gestreefd naar een minimale milieubelasting door bedrijven en burgers, zodat het milieu in de gemeente Dronten en daarbuiten ook voor toekomstige generaties gezond en leefbaar is.

Op verschillende gebieden moet het bevorderen van de milieukwaliteit een vooraanstaande rol spelen. Beschrijvingen van de milieuproblemen worden gegeven voor onder andere de bodem, wonen, bedrijven en energie.

Om de problemen zoveel mogelijk op te lossen worden per thema de wettelijke instrumenten genoemd die ter beschikking staan om daadwerkelijke naleving van het beleid te verwezenlijken.

Duurzaam veilig gemeente Dronten

In het plan Duurzaam Veilig zijn onder andere verkeersmaatregelen voorgesteld voor het bestaande gebied van de kern Biddinghuizen. Het gaat om het verkrijgen van een zo veilig mogelijke woonomgeving. Voor Biddinghuizen is een aantal maatregelen voorgesteld waarbij inrichtingsmaatregelen leiden tot een betere afstemming tussen de beoogde verkeersfunctie, inrichting en weggedrag. Realisatie wordt zo mogelijk gekoppeld aan het technisch onderhoudsprogramma voor bestrating en rioleringen en is niet gebonden aan een vastgesteld uitvoeringsschema.

Los van het onderhoudsprogramma worden nieuw te bebouwen terreinen uitgewerkt als gebieden waar een maximale snelheid geldt van 30 km/uur.

Actieplan Duurzaam Bouwen in Dronten

In het gemeentelijk actieplan duurzaam bouwen is als uitgangspunt vastgelegd dat duurzaam bouwen zal worden toegepast bij woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw, in alle fasen van het bouwproces. Duurzaam bouwen wordt zo breed mogelijk opgepakt, vanaf het initiatief tot en met het beheer en de sloop. Om hier invulling aan te geven is een systematische benadering van duurzaam bouwen nodig.

Structuurschets Biddinghuizen 2000

De vastgestelde Structuurschets Biddinghuizen is een uitwerking van de structuurvisie Dronten 2020. Aan het totstandkomen van de structuurschets ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag:

Algemene uitgangspunten

In de structuurschets wordt een schets gemaakt van het toekomstige profiel van Biddinghuizen, zijnde een relatief rustige kern. Het sterke punt van Biddinghuizen ligt op het vlak van het landelijke en overzichtelijke woonklimaat. Er heerst een dorps sfeer in Biddinghuizen. Daarbij kan worden ingespeeld op de recreatieve context die de randmeerzone biedt. De nadelen liggen in het vooruitzicht dat Biddinghuizen als kleine kern niet over een zelfde voorzieningenniveau kan beschikken als dat van grotere kernen.

De leefbaarheid wordt bewaakt middels een aantal "basiskwaliteiten" waaraan zoveel mogelijk wordt voldaan.

- De beschikbaarheid van elementaire voorzieningen op het vlak van onderwijs;
- Vrije tijd en dagelijkse levensbehoeften;
- Een veilige omgeving: voldoende bescherming tegen "verkeer" en tegen criminaliteit;
- Een sociale omgeving: voldoende mogelijkheden voor sociaal contact en ontmoeting;
- Een omgeving met ruimtelijke kwaliteit: dus voldoende gebruiksmogelijkheden (van parkeren tot een ommetje maken) en ruimtelijk visuele kwaliteiten;
- Een schone woonomgeving.

De programmatistische uitgangspunten

Voor de beleidsvelden wonen, werken en voorzieningen is de vraag naar nieuwe ruimte berekend tot taakstellingen. Bij wonen en werken is dit in aantallen hectares gespecificeerd.

Uitgangspunt voor Biddinghuizen is een groei van de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar, waarbij een zo gelijkmatig bouwtempo wordt aangehouden. Van 1997 tot 2010 gaat het om 600 woningen.

Voor de benodigde uitbreidingscapaciteit is een nieuwe locatie nodig. Ook op andere plaatsen binnen de kern zullen mogelijkheden voor woningbouw benut kunnen worden. Deels gaat het om seniorenwoningen dicht bij het centrum, deels om locaties waar herbestemming aan de orde is (rioolwaterzuiveringsinstallatie) of kan komen, zoals bij de De Kaai-Havenweg.

De mate waarin de laatstgenoemde locaties feitelijk ontwikkeld kunnen worden alsmede de woningdichtheid, bepalen de uiteindelijke omvang van de nieuwe locatie. Rekening moet worden gehouden met een minimale omvang van 20 hectare (25 woningen/hectare en 450 woningen) en een mogelijke maximale omvang van 25 hectare (20 woningen/hectare en 500 woningen).

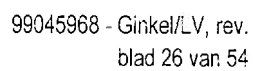
Dragers van de ruimtelijke structuur

De "dragere" van de ruimtelijke structuur zijn te beschouwen als kwalitatieve grondslagen voor de structuurschets waaraan Biddinghuizen herkenbaarheid en specifieke kwaliteiten ontleent. In feite bewerkstelligen de dragers een structuurversterking die gebruik maakt van reeds aanwezige sterke punten en die zwakke punten zoveel mogelijk opheft.

Het stelsel van de “dragers van de ruimtelijke structuur” (onder te verdelen in vlakken, lijnen en punten) is in figuur 5 aangegeven.

De grondslagen zijn vertaald en uitgewerkt in een kaartbeeld, dat de essenties van de Structuurschets Biddinghuizen weergeeft. Het kaartbeeld bevat de projecten en maatregelen waarmee het gevoerde ruimtelijk beleid in het kader van deze structuurschets gestalte krijgt. Het gaat hierbij niet om details en de precieze uitwerking, maar om het programma en de achterliggende beleidsintenties die in de structuurschets worden vastgelegd. Het programma zal in een afzonderlijke projectgerichte aanpak verder moeten worden uitgewerkt.

Beleidskader



De Kaai-Havenweg is een dergelijk nader uit te werken gebied. Er wordt ontwikkeling van woongebied voorzien.

Het project De Kaai-Havenweg levert een meervoudige bijdrage aan de structuurversterking van Biddinghuizen: ook hier is een woonmilieu met bijzondere kwaliteiten mogelijk, het versterkt het functioneren van het centrumgebied en geeft Biddinghuizen een zeer aantrekkelijke presentatie naar het water en de Biddingringweg.

Deze presentatie zal vorm worden gegeven door een boulevard. De boulevard vormt behalve een geheel eigen element tevens de verbindende schakel langs het water, waardoor vanaf de jachthaven tot in het bos een route langs het water ontstaat. Deze "lijn" zal één van de belangrijkste dragers zijn van de ruimtelijke structuur van Biddinghuizen. Voor de gebruiksmogelijkheden van boulevard en kade zijn tal van aanknopingspunten: aanlegsteigers voor passanten (of voor bewoners), visplekken, jogging-routes of een beeldenroute. Ook in de vormgeving is een sprekende inrichting te bereiken. Bij het realiseren van deze bijzondere plek mag dit deel van Biddinghuizen gezien worden.

3.4 Conclusie

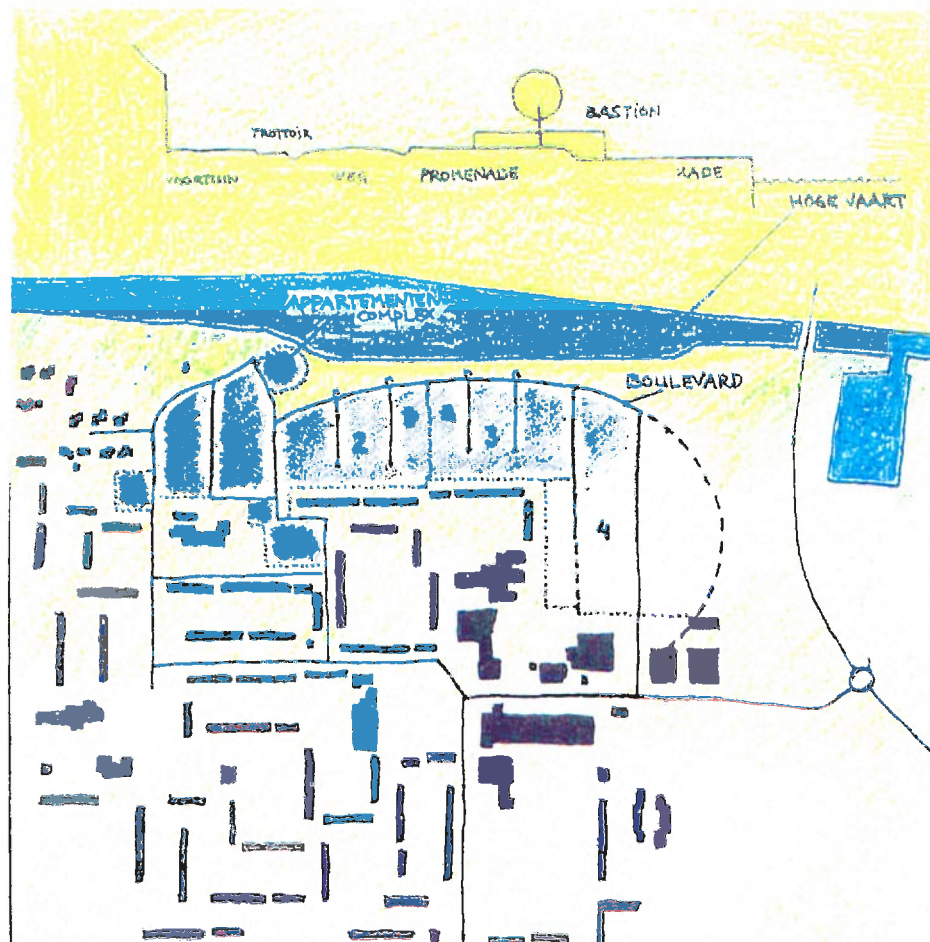
De beoogde planontwikkeling voor het plangebied De Kaai past binnen het overheidsbeleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling

In de Structuurschets Biddinghuizen 2000 en andere visies (zie hoofdstuk 3) is een bijzonder functionele en ruimtelijke potentie toegekend aan het gebied De Kaai-Havenweg. De kern hiervan is de aanwezigheid van de Hoge Vaart te benutten door een nieuwe rand langs het water te creëren. Deze rand verkrijgt daarbij een boulevardachtig karakter, ondersteund door een sterke woonfunctie.

Figuur 6 geeft in een schets de hoofdlijnen van de huidige stand van zaken voor wat betreft het stedenbouwkundige ontwerp voor De Kaai-Havenweg. Tevens is in globale lijnen een dwarsprofiel van de boulevard opgenomen. Onderstaande schets is indicatief en wordt naarmate de planontwikkeling vordert verder uitgewerkt. Hierdoor kan het uiteindelijke plan nog op onderdelen afwijken van de schets.



Figuur 6: Een schetsmatige tekening van de stedenbouwkundige ontwikkeling van De Kaai-Havenweg, met dwarsprofiel van de boulevard.

De rand langs de Hoge Vaart bestaat uit een samenhangende ruimte die grotendeels wordt ingevuld met een boulevard en parkgebiedjes. Aan weerszijde van de boulevard, als overgang naar de parkgebiedjes, is accentbebouwing gedacht. Deze accentbebouwingen zijn zodanig gesitueerd dat er vanaf het bestaande dorp een ruimtelijke/functionele en visuele relatie wordt bewerkstelligd. De hoogte van de accentbebouwing is in overeenstemming met het schaalniveau van Biddinghuizen.

De boulevard is als volgt ontworpen: parallel aan de Hoge Vaart worden de Havenweg en De Kaai getransformeerd tot een boulevard bestaande uit een breed kadeterrein, een hoger gelegen promenade met enkele bastion-elementen en groenvoorziening en de weg met trottoir. De boulevard heeft in haar lengte een licht gebogen vorm.

Ten zuiden van de nieuw te ontwikkelen rand langs de Hoge Vaart zijn de verschillende woonbuurten gelokaliseerd, aansluitend op de bestaande bebouwing van Biddinghuizen. De bebouwingsrand aan de boulevard tussen de oostelijke en westelijk accentbebouwing en de bebouwingsrand aan het westelijk gelegen parkgebiedje kennen een gebogen vorm en zijn georiënteerd op de Hoge Vaart. Daardoor zal de nieuwe bebouwingsrand zich duidelijk positioneren en zichtbaar en herkenbaar gemaakt worden vanaf de Biddingringweg.

De nieuwe rand wordt het visitekaartje van Biddinghuizen. Daarom worden tevens hoge beeldkwaliteitseisen gesteld aan bebouwing, inrichting en materiaalgebruik van de rand.

Ter hoogte van elk bastion op de boulevard zijn, haaks op de boulevard, insteekwegen met een langwerpige keerlus ontworpen die de aanliggende gronden voor woningbouw ontsluiten.

4.2 Fasegewijze aanpak

Het gebied zal gefaseerd worden uitgevoerd omdat de belangen van de huidige bedrijven en eigenaren een zorgvuldige aanpak vereisen. Minnelijke verwerving van de gronden vormt het uitgangspunt. In vijf fasen wordt het gebied De Kaai-Havenweg ontwikkeld:

- Fase 1: betreft de locatie van de voormalige RWZI;
- Fase 2: betreft de locatie van het bedrijf v.d. Vijgh;
- Fase 3: betreft de locatie van onder andere het bedrijf Kraaikamp;
- Fase 4: betreft de locatie van de overige bedrijven aan de Havenweg;
- Fase 5: betreft de locatie van de boulevard.

Figuur 7 laat de fasegewijze aanpak zien van de woningbouwontwikkeling van De Kaai-Havenweg.

Fase 1 is inmiddels, op basis van een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure, gerealiseerd. Ook het appartementengebouw is gereed. Voor fase 2 is eveneens een vrijstellingsprocedure doorlopen. Deze fase is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Voor fase 3 staan de stedenbouwkundige ontwikkelingen in hoofdlijnen op papier. Via een wijzigingsprocedure zal de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. De grenzen tussen particuliere en openbare ruimten zijn aangegeven. Voor fase 3 zal werving van de gronden mogelijkerwijs op korte termijn plaats vinden. De (voormalige) bedrijfswoningen in fase 2 en 3 worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling van fase 4 wordt naar verwachting in 2005 in voorbereiding genomen. Thans wordt overleg gevoerd met betrokken bedrijven. Voorlopig blijft de huidige situatie van het bedrijventerrein gehandhaafd.

Planbeschrijving

Fase 5 betreft de boulevard en wordt ontwikkeld wanneer de woningbouw in fasen 2 en 3 grotendeels gerealiseerd is.

Figuur 7 Fasen en Stedenbouwkundig ontwerp fase 1 en 2

0 25 50 75 100m

Figure 7: Urban planning map showing the layout of a development divided into five phases. The map includes a scale bar (0 to 100m) and a north arrow. A legend in the bottom right corner explains the symbols used for different types of buildings and infrastructure.

Legend:

- Woningbouw (Residential building)
- Woningbouw met winkel (Residential building with shop)
- Woningbouw met kantoor (Residential building with office)
- Woningbouw met school (Residential building with school)
- Woningbouw met sport (Residential building with sports)
- Woningbouw met openbaar groen (Residential building with public green space)
- Woningbouw met openbaar water (Residential building with public water)
- Woningbouw met openbaar licht (Residential building with public lighting)
- Woningbouw met openbaar internet (Residential building with public internet)
- Woningbouw met openbaar telefoon (Residential building with public telephone)
- Woningbouw met openbaar fiets (Residential building with public bicycle)
- Woningbouw met openbaar auto (Residential building with public car)
- Woningbouw met openbaar bus (Residential building with public bus)
- Woningbouw met openbaar trein (Residential building with public train)
- Woningbouw met openbaar vliegtuig (Residential building with public airplane)
- Woningbouw met openbaar ruimtevaart (Residential building with public spaceflight)

Planbeschrijving

Fase 5 betreft de boulevard en wordt ontwikkeld wanneer de woningbouw in fasen 2 en 3 grotendeels gerealiseerd is.

Figuur 7 Fasen en Stedenbouwkundig ontwerp fase 1 en 2

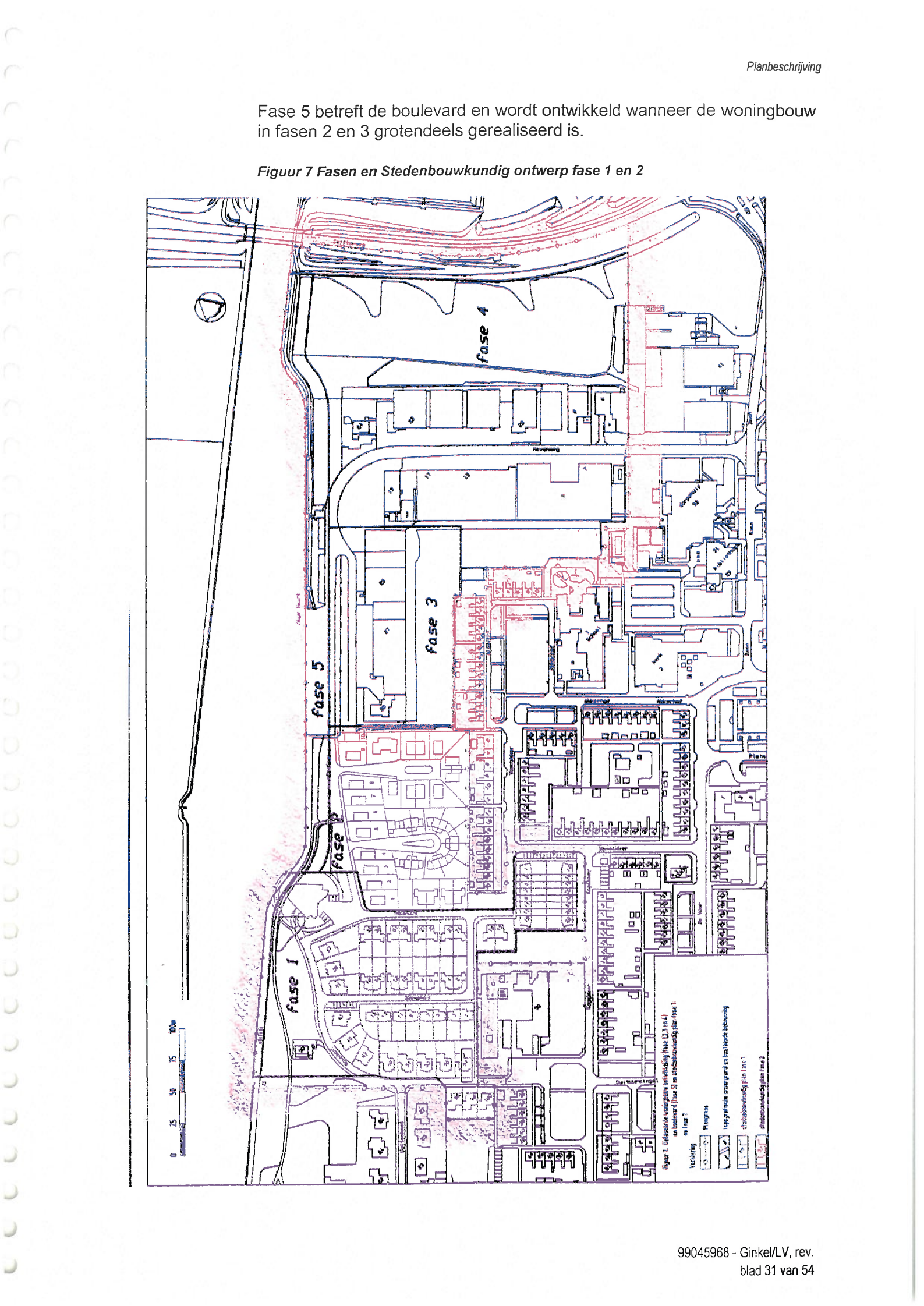
0 25 50 75 100m

Figure 7. Urban planning and building plan (1:10,000) of the development (see 1.3.1) in the area of the boulevard (see 1.3.1) and the surrounding area (see 1.3.1).

Legend:

- Vegetation
- Program
- Open space and greenery in the built-up area
- Greenery in the built-up area
- Greenery in the built-up area
- Greenery in the built-up area

99045968 - Ginkel/LV, rev. blad 31 van 54



4.3 Woningbouwlocatie fase 1 en 2

Omdat fase 1 en 2 inmiddels grotendeels gerealiseerd zijn, wordt in deze paragraaf in kort bestek nadere informatie gegeven over het plan, zie ook figuur 7.

Locatie en programma

Voor de eerste fase bestaat het plangebied uit het voormalig eigendom van het Hoogheemraadschap en het gemeentelijk eigendom aan de Wendakker en Kopakker (naast de R.K. basisschool De Wingerd). De totale capaciteit van de betreffende locatie is 56 grondgebonden woningen, waarvan 14 vrijstaande woningen (waarvan 3 geschakeld), 26 woningen als twee-onder-één-kap en 16 woningen in een rij (2 x 8 woningen). Aan de Hoge Vaart, ter plekke van een lichte bocht in de kade, is een gebouwcomplex gesitueerd ten behoeve van 14 appartementen.

Voor de tweede fase wordt het terrein gebruikt van het voormalige bedrijf van v.d. Vijgh. Deze locatie is verkaveld voor 36 woningen, waarvan 18 vrijstaande woningen (waarvan 3 geschakeld) en 18 woningen als twee-onder-één-dak. De voormalige bedrijfswoning is in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd.

In alle fasen van het bouwproces, vanaf het initiatief tot en met het beheer, worden de principes van het Duurzaam Bouwen toegepast.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur van de nieuwbouwlocatie van fase 1, langs de straten Binnenkant en Waterkant heeft een open karakter. Langs de Wendakker en Kopakker wordt gesloten bebouwing gerealiseerd als voortzetting van de huidige structuur.

Langs de licht gebogen boulevard verschijnt in fase 2 een wand van vrijstaande woningen. Achter deze wand en aansluitend op de bestaande bebouwing van de Akkerhof wordt de nieuwbouw vormgegeven in de vorm van verschillende hofjes. Elk hofje heeft een directe visuele relatie met de Hoge Vaart en de boulevard.

Ter hoogte van de locatie fase 1 wordt langs de Hoge Vaart een overgang gerealiseerd tussen de "boulevard" en het "parkgebied". Het appartementencomplex markeert deze overgang. Het woongebied ondersteunt de overgang en maakt het zichtbaar door een enigszins vooruitgeschoven ligging ten opzichte van de deels reeds aanwezige en deels toekomstige bebouwing.

Het appartementencomplex heeft een dusdanige vormgeving dat het aansluit op de gebogen richting van de bebouwing van fase 1 en tevens aansluit op de boulevard. Het appartementencomplex past goed bij de overgang van bebouwing, boulevard en park. De woningen van het appartementencomplex zijn georiënteerd op het park, Hoge Vaart en de boulevard. Het gebouw kent 3 woonlagen van 4 appartementen en een vierde woonlaag met twee penthouses. Omdat het appartementengebouw binnen de geluidszone van 50 dB(A) van de N305 ligt is er een hogere grenswaarde aangevraagd en inmiddels verleend (13 juli 2001).

Groenvoorzieningen

Aan de zuidwestzijde van de locatie vindt aansluiting plaats op het parkgebied, ten westen van Biddinghuizen. Dit parkgebied staat in open ver-

binding met de bestaande kern via de groene route langs de Boshof. Hiermee wordt de relatie tussen het dorp en de waterrand versterkt. Tussen het nieuwe woongebied en de school wordt een groene buffer aangelegd. Verder is er zowel op de boulevard als in de hofjes aandacht voor lichte transparante beplanting in de vorm van solitaire bomen.

Verkeer

De woningbouwlocatie fase 1, met de straten Waterkant en Binnenkant is als 30 km-gebied ingericht en sluit aan op de straten Wendakker en Kopakker en wordt in de toekomst eveneens ontsloten door de Havenweg. De Havenweg zal ook fase 2 ontsluiten en daar geldt eveneens dat het gebied wordt ingericht als 30 km-gebied. De parkeernorm is ter hoogte van het appartementencomplex 1,0. Voor het overige deel van deze woonbuurt geldt de norm van 1,5.

Beeldkwaliteit

Er wordt in het stedenbouwkundig ontwerp gestreefd naar een variatie in openbare ruimten. Dit wordt bereikt door afwisseling in de maatvoering en de opbouw van het dwarsprofiel, de materiaalkeuze en de groenaanplant. Langs de Hoge Vaart, in aansluiting op de boulevard ontwikkeling, is gelegenheid om architectonische accenten te gebruiken en bijzondere plekken in te richten. Het appartementencomplex en de directe buitenruimte om het woongebouw zal hier ruimschoots aan voldoen.

De woningen van fase 1 vormen min of meer een architectonische eenheid. De voorgevels worden geplaatst in een rechte lijn. Het betreft uitsluitend woningen van twee bouwlagen en een kap, waarvan nokrichting en dakhelling per straatwand uniform zijn. Bij belangrijke beëindigingen van bouwblokken wordt extra aandacht gegeven aan architectonische vormgeving.

Fase 2 vertoont meer variatie in bebouwing. Elk hofje krijgt bijvoorbeeld een eigen identiteit door ze verschillend te bebouwen en in te richten. Het zijn woningen met twee lagen en een kap. Dit in tegenstelling tot de woningen aan de boulevard. Passend bij de meer stedelijke uitstraling van de plek en het streven naar een representabel uiterlijk zijn woningen gepland met drie lagen en een plat dak of met een lessenaarsdak. In de architectuur is aandacht voor bijzondere vormgeving.

De schuttingen in de nieuwbouwlocatie mogen niet van invloed zijn op het straatbeeld. Het is daarom niet wenselijk dat er schuttingen verschijnen op de scheidslijnen tussen zijtuin en openbare ruimte. De voorkeur gaat sterk uit naar erfafscheidingen in de vorm van een tuinmuur (mee te nemen in het ontwerp van de woning) of in de vorm van een groene luchtige haag.

5 Milieu en water

5.1 Bodemverontreiniging

In opdracht van het Hoogheemraadschap is onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het resultaat van dit onderzoek is dat uit oogpunt van de bodemkwaliteit woningbouw mogelijk is. Het grondwater van de RWZI-locatie is niet verontreinigd. Wel dient bij eventueel toe te passen bronnering nadere eisen gesteld te worden in verband met het gevaar van het aantrekken van verontreinigd grondwater van de firma Heyboer aan de Havenweg. Hetzelfde geldt voor het voormalige slakkendepot van Rijkswaterstaat aan de overzijde van de Hoge Vaart.

Historische bodemonderzoek en bodemonderzoek in het veld wijzen uit dat op diverse plaatsen op het terrein van de De Kaai-Havenweg bodemverontreiniging aanwezig is als gevolg van de bedrijven. Deze gronden dienen gesaneerd te worden in het kader van de planontwikkeling alvorens woningbouw kan plaatsvinden.

Op de locatie van V.d. Vijgh (Havenweg 39) (fase 2), het bedrijf dat in de tussentijd vertrokken is, wordt aan de oppervlakte teerhoudend granulaat aangetroffen. Sanering is reeds uitgevoerd. Bodemonderzoek op het terrein van Kraaikamp (Havenweg 27-35), d.d. 12 januari 2001, laat geen verontreinigingen van grond en grondwater zien.

De bodemsanering op Havenweg 19 is in uitvoering en wordt naar verwachting eind juni 2005 door de provincie afgerond. Ook zal een grondwatersanering plaatsvinden. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied zal met de tijdelijke grondwateronttrekking rekening worden gehouden. Bij de Waard (Havenweg 7-9) zit een spot dieselolie. Er is in het zuidoostelijk deel van het plangebied ook bodemverontreiniging aan te treffen als gevolg van het autobedrijf Kamphuis, dat zelf buiten het plangebied valt.

5.2 Geluid

N305

In juni 2004 is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Stroop raadgevende ingenieurs bv (rapport 042027-00R02) ten behoeve van de woningbouw in het plangebied De Kaai (zie bijlage 3).

Gebleken is dat in fase 2, bij 2 van de 34 woningen de toekomstige geluidbelasting meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben bij besluit van 24 augustus 2004 besloten de ten hoogst toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Biddingringweg vast te stellen op: 51 dB(A).

Voorts is gebleken dat in een groot deel van het plangebied behorende bij fase 3 en 4 de toekomstige geluidbelasting eveneens meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor fase 4 is echter nog geen concreet stedenbouwkundig plan. Derhalve is het uitgevoerde

akoestische onderzoek voor een deel globaal van karakter. De ligging van de 50 en 55 dB(A) contour in deze fase is bepaald op een waarneemhoogte van 5 meter. Op basis van deze resultaten hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland bij besluit van 24 augustus 2004 besloten de ten hoogst toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Biddingringweg voor de woningen in fase 3 en 4 vast te stellen op: 55 dB(A).

Swifterweg

In het rapport van Stroop is tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie ten gevolge van het wegvak Swifterweg tussen Biddingringweg (N305) en de Baan. Gebleken is dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Swifterweg op de reeds geprojecteerde 1^e lijns bebouwing niet meer bedraagt dan 46 dB(A) (incl. art. 6 RMW 2002).

Op het oostelijk, nog niet geprojecteerde deel van het plangebied varieert de geluidsbelasting ten gevolge van de Swifterweg van 46 tot 57 dB(A). Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verminderen. Gedeputeerde Staten hebben derhalve besloten (zie eerder genoemde besluit) de ten hoogst toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting voor de woningen in fase 3 en 4 vast te stellen op: 55 dB(A).

In bijlage 3 is het akoestisch onderzoek in zijn geheel opgenomen.

Geluid als gevolg van bedrijven

Bij lawaai als gevolg van bedrijfsactiviteiten kan door het duidelijk scheiden van de functies bedrijvigheid en wonen (zie 5.3) het beste resultaat worden behaald.

In de situatie dat nieuwe woningen gebouwd gaan worden in de buurt van een bedrijventerrein is het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen bij industrielawaai geen gemakkelijke opgave. Van belang is dat de verantwoordelijkheid (kosten) ligt bij de initiatiefnemer van het plan en/of de gemeente, ervan uitgaande dat het bedrijf voldoet aan de geluidvoorschriften van de milieuvergunning. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is kostbaar. Het plaatsen van schermen tussen het terrein en de woningen is vaak vanwege de afstand weinig effectief en zeer kostbaar. Toch loont het de moeite om met een bedrijf in overleg te treden en de mogelijkheden voor maatregelen te onderzoeken. Bij vervangingsinvesteringen kan men streven naar een verlaging van de geluidbelasting.

5.3 Milieuzonering

Door de fasegewijze ontwikkeling van het plangebied De Kaai-Havenweg dient telkenmale rekening te worden gehouden met hinderzones van aangrenzende bedrijven.

In de tabel op de volgende pagina zijn voor de bestaande bedrijven in het plangebied de codering en omschrijving, de afstandsnormeringen en de indices overgenomen uit de tabellen van "Bedrijven en milieuzonering, 1999". Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau van de Statistiek gevolgd. De vermelde afstanden in de tabel zijn niet meer dan indicatief. Er bestaat immers binnen een bedrijfstype een grote variatie, bijvoorbeeld door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling en voorzieningen en dergelijke.

	Sbi-code	Omschrijving	Afstand in meters				Indices	
			Geur	Stof	Geluid	Ge-vaar	ver-keer	Visu-eel
Lekkerkerk Havenweg 8	502 cat.2	Autoreparatiebedrijf (excl. Plaat-werken, spuiten en tectyle- ren)	10	0	30	10	2	1
Heyboer Havenweg 22	5155. cat.3	Groothandel in che- mische producten;	50	10	30	100	2	2
De Waard Havenweg 7-9	29.1 cat.3	Machine en appara- tenfabriek met pro- ductieopp. < 2.000 m ²	30	30	100	30	2	1
Schaap Havenweg 15	6312 cat.3	Veem- en pakhuis- bedrijf	30	10	50	30	2	2
Kraaikamp Havenweg 27	203 cat.3	Timmerwerfabriek	0	30	100	0	2	2

1 = potentieel geen of geringe hinder

2 = potentieel aanzienlijke hinder

Voor het plangebied De Kaai-Havenweg zijn voornamelijk geluid en ge-
vaar (handel in de gewasbeschermingsproducten) de hinderfactoren. Wat
gevaar betreft heeft het externe veiligheidsbeleid twee sporen: een bron-
gerichte benadering: er worden maatregelen in de milieuvergunning op-
genomen die risico's (brand, explosie en verspreiding van gevaarlijke
stoffen) reduceren en een effectgerichte benadering: ter bescherming van
mensen worden afstanden aangehouden ten opzichte van risicovolle acti-
viteiten.

Op basis van het Besluit houtbewerkende bedrijven milieubeheer moet
vanaf het emissiepunt van een verfspuitinstallatie een afstand van mini-
maal 50 meter worden aangehouden tot de woningen. Overlast van geluid
dient bij de bron, dat wil zeggen maatregelen aan machines, te worden
aangepakt (zie 5.2). Voor het pompgemaal geldt een hinderzone van 30
meter tot nieuwe woonbebouwing.

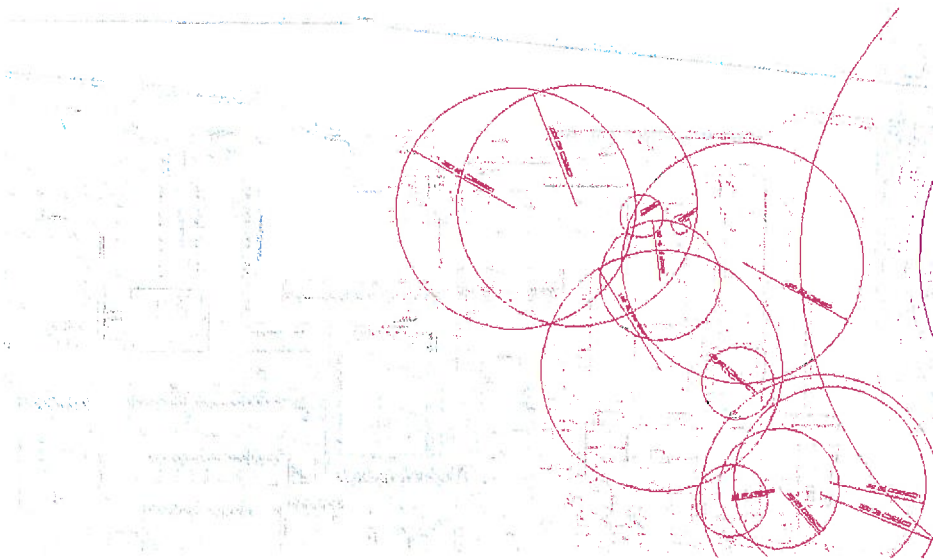
Voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied zal
rekening gehouden moeten worden met de aangegeven afstanden, zo-
lang de betreffende bedrijven nog operationeel zijn. De werving van de
gronden dient dan ook afgestemd te zijn op de stedenbouwkundige fase-
ring.

De figuur op de volgende pagina geeft inzicht in de bestaande milieuzone-
ringen en komt voort uit bovenstaande tabel.

Overigens moet hierbij worden opgemerkt dat met Kraaikamp (Havenweg
27) overeenstemming bereikt is over de verplaatsing van dit bedrijf.

Verder wordt opgemerkt dat in bijlage 4 nog een kaartje is opgenomen met de risicocontour van Heyboer (Havenweg 22). De contour van 90 meter (1% leetaal contour) is vastgesteld op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat De Waard (Havenweg 7-9) valt onder het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen. In dit besluit zijn geluidvoorschriften opgenomen die gelden ten aanzien van de bestaande woningen als de nieuwe woningen. De bestaande dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd op een afstand van 50 meter vanaf het loonbedrijf. De nieuwe woningen zullen niet dichter op het bedrijf komen te staan dan de bestaande woningen. Dit heeft tot gevolg dat de grootste afstand met één trede kan worden verlaagd naar 50 meter. Het bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en de bestaande woningen worden voldoende beschermd.



figuur 9: hinderzones van de aanwezige bedrijven.

5.4 Archeologie

Per fase wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor fase 2 is dat inmiddels gebeurd.

In opdracht van MC Projectmanagement heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 10 juli 2003 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouwactiviteiten in Biddinghuizen. Dit archeologisch onderzoek had betrekking op fase 2.

Tijdens het verkennend archeologisch onderzoek is door middel van boringen één archeologische vindplaats aangetroffen in het noordelijke deel van het plangebied. Hier zijn in vier boringen archeologische indicatoren aangetroffen in de top van de pleistocene afzetting. De aard en omvang van de vindplaats is niet vastgesteld, aangezien de gekozen methode hiervoor niet toereikend was.

Op grond van de resultaten wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek uit te laten voeren om de omvang van de vindplaats in kaart te brengen (karterend onderzoek). Aanbevolen wordt dit te doen door middel van mechanisch booronderzoek en door een verdichting van het boorgrid. De

kwaliteit (gaafheid en conservering) aard, datering, omvang en diepteligging wordt in de meeste gevallen later vastgesteld door middel van een waarderend booronderzoek. Gezien de geringe omvang van het plangebied en het gewenst spoedige verloop van het onderzoek, kan overwogen worden het waarderend onderzoek gelijk met het karterend onderzoek uit te laten voeren.

Per fase, dus per uitwerking, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd gaan worden.

5.5 Duurzaam bouwen

Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven heeft de gemeente Dronten de Intentieverklaring Duurzaam Bouwen in de provincie Flevoland ondertekend. De gemeente streeft daarmee om standaard de vaste maatregelen en 50% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket woningbouw als minimum niveau bij nieuwbouw te hanteren. Bijzondere aandachtspunten zijn:

Energie

Door het aanscherpen van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) worden architecten gedwongen gebruik te maken van passieve zonne-energie (bijvoorbeeld zonneboilers, serres). De EPC is nu 1,0. Het is echter nu al goed mogelijk om woningen te ontwerpen en te bouwen die een EPC hebben van 0,7 / 0,8. Het benutten van passieve zonne-energie is hierbij van groot belang. De gemeente Dronten streeft bij woningbouw naar een EPC van 0,7/ 0,8.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig invalshoek wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een zongerichte verkaveling. Elke woning heeft daarbij een bezonde tuin, terras of balkon.

Verharde oppervlak

Het actieplan duurzaam bouwen geeft aan dat het verharde oppervlak per woning verminderd kan worden. Gestreefd wordt naar 50 m² per woning.

Groenvoorziening

Bij nieuwe aanleg wordt een extensieve en natuurlijke groeninrichting en -beheer gestimuleerd. Bij de plaatskeuze van de groenvoorzieningen kan rekening worden gehouden met de meest gradiëntrijke plekken, bijvoorbeeld bij het water.

5.6 Water

In het plangebied is het oppervlaktewater met name te vinden in de groenstrook langs de Swifterweg, in de vorm van waterpartijen. Voorts is de Hoge Vaart (niet opgenomen in het plangebied) bepalend voor de waterhuishouding. De Hoge Vaart heeft in het omgevingsplan van de provincie Flevoland een belangrijke betekenis gekregen als ecologische verbinding in een agrarisch gebied. Verder is deze vaart van waarde voor de pleziervaart en de scheepvaart.

De oevers zijn uitgevoerd met betonnen cassetteplanken met verankering. Een zone van 1 meter vanaf de oever is in eigendom van de provincie.

Voor het gebied De Kaai-Havenweg wordt voor de afwatering een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt geloosd in de Hoge Vaart. Het afvalwater gaat naar de pompput in het gebied zelf, waar het naar de zuiveringsinstallatie in Dronten wordt getransporteerd. Door deze maatregelen levert de beoogde planontwikkeling voor De Kaai Havenweg geen knelpunten ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie.

Gelet op het feit dat het project De Kaai is gestart vóór 14 februari 2001 (hoewel de formele start van het bestemmingsplan later was), is vooraf aan het waterschap Zuiderzeeland geen advies gevraagd. In het kader van het artikel 10 Bro vooroverleg heeft het waterschap Zuiderzeeland niet gereageerd. Daarom wordt ervan uitgegaan dat het waterschap in het kader van de watertoets geen opmerkingen heeft.

Aanvullend wordt nog opgemerkt dat sprake is van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het percentage verharding zal afnemen en er zal een gescheiden rioleringsstelsel worden toegepast, terwijl in de huidige situatie sprake is van een gemengd systeem.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Aan de woningbouwontwikkeling aan De Kaai-Havenweg zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend.

Ten behoeve van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid is een globale verkenning opgesteld van de opbrengstcapaciteit conform het programma en de kosten die ten behoeve van de ontwikkeling moeten worden gemaakt (grondverwerving, bouwrijp maken, bodemsanering et cetera).

Voor wat betreft de opbrengstenraming zijn de grondprijzen zoals die elders binnen de gemeente recent zijn gerealiseerd als vertrekpunt gehanteerd. Daarbij is bovendien rekening gehouden met de marktpotentie van de locatie.

Voor fase 1 en 2 is een dekkende grondexploitatie opgesteld. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 11 april 2000. Van de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming van het overig deel, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (zie hoofdstuk 7), zal enkel door het college van Burgemeester en wethouders gebruikt worden gemaakt indien er tot sluitende financiële afspraken gekomen wordt met een ontwikkelende partij. Hierin worden de belangen van gevestigde ondernemers opgenomen.

Omdat de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Kaai-Havenweg aansluit bij het gewenste beeld van de structuurschets Biddinghuizen, mag worden verondersteld dat de voorgestelde ontwikkeling draagvlak heeft bij de bevolking van Biddinghuizen.

Echter het plangebied bevat thans een aantal bestaande bedrijven. Onderzocht moet worden in hoeverre er alternatieve locaties zijn voor de overige bedrijven. Met betrokkenen zal nadrukkelijk worden overlegd over een aanvaardbare oplossing. Voor het bedrijf van V.d. Vijgh aan de Havenweg is dit inmiddels gelukt. De gronden ter plekke zijn verworven, met als gevolg dat de stedenbouwkundige ontwikkeling van fase 2 mogelijk werd.

6.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect in de uitvoering van het plan, is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de "toegankelijkheid" en "leesbaarheid"), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder "knellend" de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Uiteraard draagt het gemeentebestuur, daarin vooral gesteund door het Bouw- en Woningtoezicht, de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

7 Juridische opzet van het plan

7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling en boulevard-inrichting in het bestemmingsplangebied van De Kaai.

De Wet Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan dient te bestaan uit een plankaart en een beschrijving van bestemmingen en voorschriften, alsmede een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld.

De opzet van het voorliggende bestemmingsplan is, met een relatief beperkt aantal bestemmingen, zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Om enerzijds bestaande waarden te kunnen beschermen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, is gestreefd naar een evenwicht van flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen.

De ontwikkeling van De Kaai-Havenweg ten behoeve van woningbouw zal in fasen geschieden. Dat heeft te maken met een voortschrijdend proces van grondverwerving en hervestiging van thans in het plangebied gevestigde bedrijven. De eerste fase, de locatie van het voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie, is gerealiseerd (met behulp van artikel 19 WRO). Fase 2 bevindt zich in een ver gevorderd planstadium. Vandaar dat het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en 2 is opgenomen in het bestemmingsplan, dat voor deze locaties gedetailleerd is uitgewerkt.

Fase 3 en 4 volgen op termijn (binnen de geldingsduur van dit bestemmingsplan). Ten behoeve van fase 3, 4 en deels 5 (boulevard) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor in een later stadium de afzonderlijke stedenbouwkundige plannen opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan De Kaai. Deze aanpak wordt ingegeven door de huidige belangen van de zittende" bedrijven op het bedrijventerrein De Kaai-Havenweg. De bedrijfsbestemming wordt voortgezet en daarbij wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Biddinghuizen, 1995".

Ten slotte worden in dit bestemmingsplan expliciet sexinrichtingen, waaronder bordelen en tippelzones, uitgesloten.

7.2 Bestemmingen plankaart

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Woondoeleinden (W, WI, WI1 en WI2 en zg en bg)

De gronden van De Kaai-Havenweg worden voor een groot deel bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De bestemming is van toepassing op nieuw te bouwen woningen met tuinen en erven, bebouwde (bergingen, en dergelijke) en onbebouwde voorzieningen (tuinen, ontsluitingen, overige verhardingen, en dergelijke) ten behoeve van het wonen. Bij woonbebouwing wordt ten aanzien van bouwvlakken onderscheid gemaakt tussen bouwvlakken voor vrijstaande woningen (W), vrijstaande

en geschakelde woningen (WI), vlakken voor twee woningen onder één kap (WII) en vlakken voor gerijde woningen (WIII). De aanduiding "bg" staat voor "met bijgebouwen" en "zg" voor "zonder gebouwen". "bg" beslaat voornamelijk de achtertuinen en "zg" de voortuinen.

Het is niet wenselijk dat er schuttingen verschijnen tussen zijtuinen en openbare ruimte. Daarom is op diverse plaatsen de aanduiding "zg" toegekend aan zijtuinen.

In het bestemmingsplan worden de rooilijnen aangegeven door middel van de eerder genoemde bouwvlakken. De in de voorschriften aangegeven goothoogten sluiten aan bij het karakter van de bebouwing in Biddinghuizen.

Door enkele vrijstellingen wordt ruimte geboden af te wijken van de bepalingen, mits het niet onaanvaardbaar geweld doet aan het gewenste woonmilieu. Dit laatste geldt ook als beroep aan huis wordt toegestaan. Eveneens via vrijstelling wordt gestapelde woningbouw mogelijk, op de daarvoor bestemde plek.

Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen (MDn)

De op de kaart als "Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen" aangegeven gronden betreft het rioolgemaal. Als nutsvoorziening is deze bestemming nader op de plankaart opgenomen. In het bouwvlak ten behoeve van de bestemming "maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen" mag worden gebouwd.

Doeleinden van verkeer en verblijf, verblijfsgebied (Vv)

De bestemmingsdoeleinden ten behoeve van verkeer en verblijf, verblijfsgebied zijn van toepassing op alle wegen en parkeerplaatsen in het plangebied. Binnenkant, Waterkant, Wendakker en Kopakker zijn bestemd als verblijfsgebied. Het karakter van het verblijfsgebied is voornamelijk ontsluiting van de woonpercelen met bijbehorende groenvoorzieningen. Aanleg van fietspaden is binnen deze bestemming mogelijk. De inrichting van de rand, langs de Hoge Vaart, als openbaar gebied in de vorm van een boulevard wordt ook binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Doeleinden van verkeer en verblijf, ontsluitingsweg (Vo)

De bestemmingsdoeleinden ten behoeve van verkeer en verblijf, ontsluitingsweg zijn van toepassing op de Havenweg en een deel van De Kaai. De ontsluiting staat ten dienste van de aanwezige bedrijven. Het bestemmingsvlak valt in z'n geheel binnen het gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt ten behoeve van woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte.

Groendoeleinden (G)

Het openbare groen in het plangebied is bestemd voor groendoeleinden, eventueel in combinatie met aanleg van waterpartijen. Het betreft het talud van de Swifterweg, karakteristieke groenplekken in aansluiting op de bestaande bebouwing en het parkgebiedje in het noordwesten van het plangebied.

Het bestemmingsvlak valt voor de rest binnen het gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt ten behoeve van woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte en groenvoorzieningen.

Bedrijfs- en handelsdoeleinden I en II (BHI en BHII)

De bestaande bedrijven krijgen de bestemming Bedrijfs- en handelsdoeleinden I en II. I verwijst naar de milieucategorieën 1 en 2 en II naar de milieucategorieën 1, 2 en 3. Aangesloten wordt bij de indeling van bedrijven overeenkomstig de publicatie "Bedrijven en milieuzonering, 1999" van het VNG. Een lijst van bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de voorschriften. De bepaling komt overeen met het bestemmingsplan "Industrieterrein Biddinghuizen, 1995".

Er gelden enkele vrijstellingsbepalingen.

Het bestemmingsvlak valt in z'n geheel binnen het gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt ten behoeve van woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte en groenvoorzieningen.

7.3 Voorschriften

De precieze juridische betekenis krijgen de bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart wanneer deze in combinatie met de planvoorschriften worden gelezen.

De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in drie paragrafen. De eerste paragraaf bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is een aantal in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten met betrekking tot bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen vastgelegd.

In paragraaf 2 van de planvoorschriften, "Bestemmingsvoorschriften", wordt in de artikelen 3 tot en met 9, een nadere juridische uitwerking gegeven van de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen.

In de derde paragraaf is een aantal algemene voorschriften opgenomen omtrent algemene vrijstelling van bepalingen, wijzigingsbevoegdheid, gebruik van gronden en overgangsrecht.

8 Procedure, inspraak en overleg

8.1 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In deze fase vindt tegelijkertijd plaats:
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), waarbij voorontwerp tevens in het dorp ter inzage zal worden gelegd;
 - overleg over het voorontwerp met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie (op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening).
2. Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met de bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO).
3. Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
5. Terinzagelegging van het vastgestelde plan, met de bekendmaking van de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen.
6. Hoorzitting bij Gedeputeerde Staten.
7. Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten.
8. Terinzagelegging van het goedgekeurde plan, met bekendmaking mogelijkheid van beroep bij Raad van State.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan De Kaai heeft vanaf 7 januari tot en met 3 februari 2002 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder een inspraakreactie kunnen geven op het plan. Ook heeft het plan het vooroverleg ex artikel 10 Bro doorlopen. In de inspraakrapportage worden alle reacties (inclusief de reacties van de inspraakavond op 22 januari 2002) samengevat. De Nota van Beantwoording is opgebouwd in twee kolommen, waarin in de linker kolom de reactie wordt samengevat. In de rechter kolom wordt het gemeentelijk commentaar weergegeven. De inspraakrapportage is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de inspraakperiode zijn reacties ontvangen van:

1. C.L. Zeeman
2. Heyboer BV
3. F. Sandee

C.L. Zeeman	
Er is een nijpend tekort aan seniorenwoningen. Is het daarom mogelijk om de plannen zodanig te wijzigen dat er reeds in fase 2 gebouwd zal worden voor senioren, in plaats van in fase 3 en 4?	Deze opmerking wordt onderschreven. De bouwplannen zijn aangepast, waardoor een deel van de woningen in fase 2 bestemd is voor senioren.
Heyboer bv	
Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezige bedrijven die hier van oudsher zitten. Waar komt de nieuwe loswal, waar veel bedrijven gebruik van maken?	In de "structuurvisie Dronten 2020" en de "structuurschets Biddinghuizen 2000" wordt ingezet op Biddinghuizen als een landelijk, rustig woongebied. Er wordt ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad. De laad- en loswal zal op termijn verdwijnen. Echter zolang nog geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijven om te zetten in woningen zal de laad- en loswal ook blijven bestaan. Het verdwijnen van de bedrijven aan de Havenweg is direct gerelateerd aan de verwijdering van de laad- en loswal.
Heyboer bv is het niet eens met de geplande wijzigingsbevoegdheid die de gemeente op het plangebied heeft gelegd. Er ontstaat voor de huidige industrie een onwerkbare situatie.	De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen zodra overeenstemming is met de aanwezige bedrijven. Zolang nog geen wijzigingsplan is opgesteld, gelden de voorschriften van het huidige bestemmingsplan. Deze voorschriften zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Kaai, met het verschil dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor de huidige industrie ontstaat dus geen onwerkbare situatie. De huidige bedrijfsvoering kan onverminderd worden voortgezet, als wordt voldaan aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan en de milieuvoorschriften. Overigens kunnen te zijner tijd tegen het wijzigingsplan bedenkingen worden ingediend.
Het beeld wat betreft de aanwezige arbeidsplaatsen dat door de gemeente wordt geschetst is niet cor-	Dit zal in de betreffende paragraaf veranderd worden, echter planologisch maakt dit geen verschil.

rect. Er werken veel meer mensen bij de bedrijven dan door de gemeente wordt aangenomen.	
De Havenweg die de nieuwe woonwijk moet gaan ontsluiten is, in tegenstelling tot wat de gemeente denkt niet berekend op "doorgaand" verkeer.	Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de Havenweg inderdaad niet ruim genoeg is om het verkeer uit de woonwijk aan te kunnen. Als dat het geval is zal deze verbreed moeten worden. Via de wijzigingsbevoegdheid is hier al ruimte voor gecreëerd.
Heyboer bv is bang dat er een enorm langdurige probleemsituatie zich gaat voordoen door de geplande fasering. Dit is niet goed voor huidige bedrijven en toekomstige bewoners. De kans is groot dat het plan slechts gedeeltelijk wordt gerealiseerd.	De gemeente Dronten heeft de intentie dat de geplande fasering gehaald wordt en dat de uitvoering in goed overleg met bedrijven en toekomstige bewoners gebeurt. De fasering wordt dusdanig uitgevoerd, dat probleemsituaties worden voorkomen. De wijze van fasering wordt door de provincie ondersteund. Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van de toelichting.
Ten aanzien van de milieuzonering is Heyboer bv van mening dat er een verkeerd beeld wordt geschetst. Heyboer voldoet aan CPR 15-3 en is van mening dat zij voldoet aan de maximale beveiliging. Extra eisen zijn dus niet nodig.	Bij het realiseren van woningbouw wordt rekening gehouden met de geldende (milieu) zoneringen van de aanwezige bedrijven.
F. Sandee	
Bezwaar tegen de fasering van het bestemmingsplan, omdat de fases geen concreet vastomlijnd einddoel hebben. De kans dat het plan maar voor een deel wordt gerealiseerd is te groot. De geprivatiseerde vorm van aankoopbeleid is niet gewenst. Er wordt ook geen rekening gehouden met de neergaande economie, wellicht is het hele plan binnenkort achterhaald.	De gemeente Dronten heeft de intentie dat de geplande fasering gehaald wordt en dat de uitvoering in goed overleg met bedrijven en toekomstige bewoners gebeurt. Nog niet alle fases hebben een vastomlijnd einddoel, maar dit betekent tevens een grote mate van flexibiliteit. Het kan dus een middel zijn om minder snel vertraging op te lopen.
Er wordt te weinig aandacht besteed aan het punt veiligheid.	In de toelichting zal aan het aspect veiligheid meer aandacht worden besteed. Bij het bestemmingsplan zit ook de Staat van Bedrijfsactiviteiten bijgevoegd. Daarmee wordt in ieder geval rekening gehouden met de veiligheidszoneringen in het bestemmingsplan.
Het aantal genoemde werknemers per bedrijf is veel meer dan door de gemeente wordt aangegeven.	Dit zal in de betreffende paragraaf veranderd worden, echter planologisch maakt dit geen verschil.
Bezwaar tegen de wijzigingsbe-	De wijzigingsbevoegdheid is opge-

voegdheid die de gemeente zich heeft toegeëigend. Een industrieterrein met woningbouw is voor niemand prettig.	nomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen, zodra overeenstemming is met de aanwezige bedrijven. Zolang nog geen wijzigingsplan is opgesteld, gelden de huidige voorschriften van het bestemmingsplan. Deze voorschriften zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Kaai, met het verschil dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De gemeente kan instemmen met de opmerking dat een industrieterrein met woningbouw niet prettig is. Vandaar dat wordt gestreefd naar de verplaatsing van alle bedrijven in het plangebied. Overigens kunnen te zijner tijd tegen het wijzigingsplan bedenkingen worden ingediend.
Bezwaar tegen het appartementsgebouw aan de Swifterweg dat in de directe nabijheid van zijn woning ligt. Dit kan niet door de CPR-15.2 en CPR 15-3 en na in een eerder stadium gerustgesteld te zijn dat er geen flat zou worden gebouwd is dat nu toch gepland!	Op een van de stedenbouwkundige schetsen voor de nieuwe invulling van het huidige bedrijventerrein is een appartementsgebouw getekend. Dit maakt echter geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp zal worden vertaald in een wijzigingsplan, waartegen bedenkingen kunnen worden ingediend.

8.3 Vooroverleg art. 10 Bro

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan De Kaai toegezonden aan:

1. Provincie Flevoland, afdeling ROV.
2. Inspecteur RO – West.
3. Inspecteur Volkshuisvesting.
4. Hoofdinspecteur Milieuhygiëne.
5. Ministerie van Defensie.
6. Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West.
7. Ministerie van LNV.
8. Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied.
9. KPN Telecom Rayon Midden, afdeling UTN Leidingbeheer.
10. KPN Telecom LNO-UTN, afdeling Straalpaden.
11. Gasunie.
12. Gamog Gelre Flevo.
13. NUON Randmeren.
14. Hydron Flevoland.
15. Waterschap Zuiderzeeland.
16. NS Railinfrabeheer.
17. Politie district Noord, integraal veiligheidsmedewerker.
18. Winkeliersvereniging Biddinghuizen.
19. Bedrijfskring Biddinghuizen.

20. Vereniging Dorpsbelangen Biddinghuizen.
21. Milieu Federatie Flevoland.
22. Milieugroep Biddinghuizen.
23. Oost Flevoland Woondiensten.
24. Veilig Verkeer Nederland, afdeling Dronten.
25. NLTO Biddinghuizen.
26. Kamer van Koophandel.

Van de instanties genoemd onder de nummers 1, 2, 5, 6, 10, 11 en 16 is een reactie ontvangen. Van de overige instanties niet.

Provincie Flevoland	
De faseringsaanpak is zeer minnelijk. Te zijner tijd kan beter een allesomvattend bestemmingsplan worden opgesteld.	De gemaakte opmerkingen zullen worden meegenomen.
Er moet een onderzoek gedaan worden naar archeologische waarden in het gebied, anders zal het bestemmingsplan niet worden goedgekeurd.	Het onderzoek zal worden uitgevoerd, alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.
Toevoegen van de akoestische onderzoeken is noodzakelijk om de geluidscontouren te kunnen beoordelen.	(Conclusies van) akoestische onderzoeksrapporten zullen worden toegevoegd.
De voor het appartementencomplex verleende hogere grenswaarde ontbreekt in de toelichting.	In de tekst zal melding worden gemaakt van de verleende hogere grenswaarde.
Het is onduidelijk of de Havenweg (ontsluitingsweg) zoneringsplichtig is in verband met de geplande woningbouw. Hier zal in de toelichting alsnog aandacht aan moeten worden geschonken.	Dit zal bij het wijzigingsplan worden aangegeven. Artikel 11 van de voorschriften geeft al wel aan dat er zowel bodem- als akoestisch onderzoek gedaan zal moeten worden.
Wat betreft de vuilwaterafvoer zal aan de basisinspanningsverplichting van het Omgevingsplan Flevoland voldaan moeten worden.	De gemeente Dronten zal zich houden aan de basisverplichtingen, zoals die staan in het Omgevingsplan Flevoland.
Wat gebeurt er met de bestaande laad- en loswal?	De laad- en loswal zal op termijn verdwijnen. Echter zolang nog geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijven om te zetten in woningen zal de laad- en loswal ook blijven bestaan. Het verdwijnen van de bedrijven aan de Havenweg is direct gerelateerd aan de verwijdering van de laad- en loswal.
Er bevindt zich een discrepantie in artikel 3, lid 8a, voor het verlenen van vrijstelling voor een beroep aan huis. Zie daarvoor de notitie "Beroep aan huis" dat door de gemeenteraad op 19 juni 2001 is vastgesteld.	Het betreffende artikel zal op dit punt worden aangepast aan de nieuwe gemeentelijke standaardvoorschriften.

Voor wat betreft de vrijstelling voor bedrijfswoningen zoals vermeld in artikel 9 lid 7g, is een verklaring van geen bezwaar van GS nodig.	Dit zal worden toegevoegd in dit artikel.
In paragraaf 5.1 van de toelichting staat de tijdsduur van de grondwatersanering bij het perceel aan de Havenweg 39 onjuist vermeld. De tijdsduur beslaat namelijk 5 jaar.	Dit zal worden veranderd.
De windgenerator uit artikel 9 lid 5b heeft nadere toelichting.	Hoewel de voorschriften met betrekking tot de bedrijven zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, zal de vrijstelling geschrapt worden. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van windturbines is namelijk veranderd sinds de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan.
Ten aanzien van artikel 9 lid 7a verdient het aanbeveling bij derden advies in te winnen.	Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
In artikel 3 lid 8e, moet een maximum worden aangegeven voor de vloeroppervlakte van de bijgebouwen.	In artikel 3 lid 4 staat reeds een maximum maat opgegeven van bijgebouwen. Dit hoeft dus niet nog een keer.
Er bevindt zich een verkeerde verwijzing in artikel 3, lid 11.	Correct, dit zal aangepast worden.
Welke overige plannen worden bedoeld in artikel 9 lid 7c?	De "overige plannen" zullen worden verwijderd uit de zin. Het is niet duidelijk welke plannen hiermee bedoeld zijn geweest. Verder zijn ze overbodig.
De term Rijksconsulent economische Zaken; bestaat dat nog?	De Rijksconsulent Economische Zaken adviseert het rijk bij complexe projecten/ontwikkelingen.
In artikel 9 lid 8 is sprake van tegenstrijdige meningen. Van wie zijn die meningen en wat wordt ermee bedoeld?	Hiermee worden de meningen van de Rijksconsulent en de gemeente bedoeld. Overigens is dit letterlijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
De terminologie van artikel 9 lid 5c is niet zoals verwoord in de WRO. Voorts is het aan te bevelen om de goedkeuringsmogelijkheid van GS op te nemen.	Artikel 9 lid 5c bestaat niet, waarschijnlijk wordt artikel 11 lid 5c bedoeld. In dit artikel zal de terminologie in overeenstemming worden gebracht met de WRO.
Ministerie van Economische Zaken	
Is er in voldoende mate overleg geweest inzake de mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijven op het bedrijventerrein Havenweg (BH1 en BH2) ten aanzien van de kostbare uitplaatsing van de bedrijven naar het terrein Noorder-	Met de bedrijven wordt regelmatig overleg gevoerd over een verplaatsing. Zolang echter nog geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, gelden voor de bedrijven de voorschriften uit het huidige be-

baan/Olderbroeker-weg?	stemmingsplan. Deze zijn namelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Kaai.
DGW&T	
Geen op- en aanmerkingen.	
Railinfrabeheer	
Geen op- en aanmerkingen.	
KPN	
Straalpaden moeten vrijgehouden worden van hoge objecten.	Akkoord.
Gasunie	
Geen op- en aanmerkingen.	
Kamer van Koophandel	
Tijdig constructief overleg tussen betrokkenen is zeer belangrijk, niet alleen vooraf, maar ook tijdens de uitvoering. Noch de bestemmingen in de voorliggende fases, noch de uitvoering van de bouwactiviteiten mogen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van operationele bedrijven.	De gemeente onderschrijft deze zienswijze en zal tijdig met alle betrokkenen overleggen.
Het opheffen van de laad- en loswal is in strijd met het rijksbeleid. Een laad- en loswal zal in overleg met de omliggende bedrijven elders moeten worden gerealiseerd.	De laad- en loswal zal op termijn verdwijnen. Echter zolang nog geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestaande bedrijven om te zetten in woningen zal de laad- en loswal ook blijven bestaan. Het verdwijnen van de bedrijven aan de Havenweg is direct gerelateerd aan de verwijdering van de laad- en loswal.
VROM	
Het besluit van GS tot vrijstelling van hogere grenswaarden dient in het bestemmingsplan te zijn opgenomen.	In de tekst zal melding worden gemaakt van de verleende hogere grenswaarde.
Om zeer extensief ruimtegebruik tegen te gaan zal bij het aantal woningen per bouwvlak ook het aantal minimum te bouwen woningen aangegeven moeten worden.	Er zijn reeds gevorderde bouwplannen, waarin het precieze aantal te bouwen woningen staat opgenomen. Deze aantallen zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er zal dus geen sprake zijn van het opnemen van een minimaal aantal woningen.
Het uitgangspunt waar bij woningbouw rekening mee moet worden gehouden is de aangegeven afstanden ten opzichte van de nog in operationele zijnde bedrijven is goed, echter dit blijkt uit geen enkel onderdeel in het bestemmingsplan. Dit moet alsnog geregeld worden.	In het bestemmingsplan zal dit verduidelijkt worden door een kaartbeeld.

Er moet rekening gehouden worden met vergunningverlening van nieuwe bedrijven. De milieuzonering in de toelichting gaat alleen over bestaande bedrijven.	Bij toekomstige vestiging van bedrijven zal aan de hand van de milieuzonering die volgt uit de Staat van Inrichtingen bekeken worden of het betreffende bedrijf zich daar kan vestigen.
De Staat van Inrichtingen moet bijgevoegd worden.	De Staat van Inrichtingen zal worden bijgevoegd.
Artikel 9 lid 5b; het getal 40 heeft geen eenheid.	Dit moet 'meter' zijn en zal worden toegevoegd.
Artikel 3 lid 11 en artikel 3 lid 4b; de verwijzing heeft geen effect.	Correct, dit zal aangepast worden.
Algemene Vereniging voor Dorpsbelangen Biddinghuizen	
De skyline van het plan zal niet in harmonie zijn met de uitstraling van fase 1.	De nieuwe dorpsrand moet als visitekaartje dienen voor het dorp. De appartementencomplexen, die overigens niet hoger worden dan vier à vijf lagen, worden herkenningspunten in het landschap die aansluiten op de geplande bebouwing. De skyline zal niet alleen gevormd worden door fase 1 of fase 2, maar door alle vijf de fases.
Hulpdiensten zullen problemen ondervinden ten aanzien van de bereikbaarheid als gevolg van te weinig parkeergelegenheid buiten de rijbanen. De rijbanen zijn te smal, waardoor nu al opstoppingen ontstaan.	Voor fase 2 wordt al een hogere parkeernorm voorgestaan dan voor fase 1. Door middel van handhaving zullen opstoppingen zo veel mogelijk moeten worden voorkomen.
Speelvoorzieningen naast het kanaal is naar onze mening een te gevaarlijke plek.	Deze opmerking zal worden meegenomen en t.z.t. bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden gebruikt. In het kader van dit bestemmingsplan is deze opmerking (nog) niet relevant.

Bijlage 1

Verslag inspraakavond



Verslag van de inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan De Kaai, gehouden op 22 januari 2002 om 19:30 uur in De Voorhof te Biddinghuizen.

Aanwezig: de heer J. Holthuis, voorzitter; tevens wethouder RO gemeente Dronten;
de heren J. Ridder, D. Lentink en R. Poel, mevrouw S. Klouwer, namens de
gemeente;
belangstellenden: zie bijgevoegde adressenlijst.

De heer **Holthuis** opent de inspraakavond en heet iedereen namens het gemeentebestuur welkom. Deze avond is men bijeen in het kader van een voorontwerp bestemmingsplan. De inspraakavond maakt deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dit is de derde keer dat men bij elkaar komt. Dat heeft te maken met de wettelijke procedures in Nederland. Er is twee keer informatie gegeven over de plannen rondom De Kaai. Dit is de eerste inspraakavond.

De heer **Poel** licht de procedure toe. Dit is een formele inspraakavond. Het bestemmingsplan ligt tot 3 februari 2002 ter inzage. Tot die tijd kan een schriftelijke reactie ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Op een ingediende reactie krijgt men schriftelijk antwoord. Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Aanwezigen krijgen het verslag toegestuurd. Het plan is opgestuurd aan verschillende instanties (provincie, inspecteur, nutsbedrijven). Ook zij geven een reactie op het plan. Alle ingebrachte reacties worden gebundeld en de gemeente geeft daarop een reactie. Het is mogelijk dat een reactie aanleiding vormt om het plan te wijzigen.

Het ontwerpplan ligt daarna weer voor een periode van 4 weken ter inzage ten behoeve van zienswijzen ("bezwaren"). Uiteindelijk wordt het plan vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan ligt nogmaals ter visie en eventuele bedenkingen die dan nog ingediend worden, moeten gericht worden aan het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland.

De heer **Lentink** gaat in op de aanleiding voor de ontwikkeling van de Havenweg-De Kaai en op het stedenbouwkundig plan. Verder laat hij iets zien over de sfeer en de woningen die in de 2^e fase gepland zijn. De structuurschets voor de verdere ontwikkeling van Biddinghuizen is een aantal jaren geleden vastgesteld. De gemeente wil in dit gebied een samenhangend woongebied maken. Dat betekent samenhang in de stedenbouw, in de verkeer- en groenstructuur en in de verschillende woonsferen en de beleving die daar aangetroffen worden. Het komt erop neer dat het oude bedrijventerrein een woonfunctie krijgt.

De 1^e fase bestaat uit een 70-tal woningen, onderverdeeld in verschillende woningcategorieën (vrije sector, twee-onder-een-kapwoningen, gerijde woningen, appartementencomplex). De 2^e fase is in het bestemmingsplan al uitgewerkt en bestaat uit 2 woonhoven. Het 1^e hofje bestaat uit 11 woningen en het 2^e uit 9 woningen. Langs de waterkant komen nog 10 vrijstaande woningen. De 3^e fase is het gebied waar Hedi en Kruitkamp nu nog zitten. De 1^e en 2^e fase worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het is de bedoeling dat ook de 3^e en 4^e fase door een ontwikkelaar worden ontwikkeld. Met de bedrijven die nog in fase 3 en 4 aanwezig zijn moet nog onderhandeld worden in verband met verplaatsing.

De stedenbouwkundige opzet is sterk gericht op het water van de Hoge Vaart. Vanuit de straat is altijd contact met de Hoge Vaart en het landschap. Er is al een aanzet gemaakt voor een boulevard, waar de 3^e en 4^e fase zich zal ontwikkelen. Uiteindelijk ontstaan er verschillende woonsferen en woonmilieus.

De heer **Zeeman** vraagt of er alleen in de 1^e fase seniorenwoningen gebouwd worden.

De heer **Lentink** bevestigt dit. Er komen wel woningen in de vrije sector die ook geschikt zijn voor de doelgroep senioren. In de 2^e fase komen geen seniorenwoningen.

De heer **Zeeman** vindt de 2^e fase juist een unieke locatie voor seniorenwoningen. Dichtbij de winkels en de dorpskern. Een gedeelte moet volgens hem zeker voor seniorenwoningen bestemd worden. Hij vindt het een gemiste kans.

De heer **Lentink** zegt dat in de 3^e en 4^e fase en ook in het centrum van Biddinghuizen rekening gehouden wordt met deze doelgroep.

De heer **Holthuis** merkt op dat ook gekeken wordt naar het hele plan. Het is raadsbeleid dat 50 procent seniorenwoningen in dergelijke plannen ingebracht wordt. In dit deel wordt dit niet gehaald, maar wel in de 3^e en de 4^e fase. Het appartementencomplex is ook geschikt voor senioren. Volgens het gemeentelijk beleid moet de afstand tussen de seniorenwoningen en het centrum klein zijn. Dit signaal wordt meegenomen naar de ontwikkelaars.

Het valt mevrouw **Verver** in het stedenbouwkundig beeld op dat er weinig samenhang is in de architectuur. Hoe is de keuze gemaakt? Komen er ook huurwoningen in dit hele plan?

Voor het gestapelde woongebouw is een vrijstelling aangegeven, die een hoogte aangeeft.

Waarom is de hoogte niet duidelijk aangegeven in het bestemmingsplan?

De heer **Lentink** antwoordt dat er bewust voor gekozen is elk hofje een eigen sfeer en een eigen identiteit te geven, zodat ook in de woonbeleving een verschil ontstaat. Er komen geen huurwoningen.

De heer **Poel** geeft aan dat bij het appartementencomplex op de bestemmingsplankaart door middel van arcering aangegeven is dat het om gestapelde woningbouw gaat (14 woningen).

Mevrouw **Kroes** vraagt of er daadwerkelijk een speelplaats gepland is in de "druppel" in het hofje. In de 1^e fase is ook geen speelvoorziening.

De heer **Lentink** antwoordt dat het de bedoeling is dat er een kleine speelvoorziening komt in het hofje. Hij zegt toe deze vraag mee te nemen.

De heer **Haaksema** woont in het oudste gedeelte van het dorp. Er wordt nu een nieuwe wijk gebouwd tegen dit oudste gedeelte aan. Wat komt er op de scheiding tussen het oude en nieuwe gedeelte.

De heer **Lentink** zegt dat het de bedoeling is de grens tussen beide gebieden architectonisch goed weer te geven. Er komen geen goedkope schuttingen, maar goede voorzieningen.

Wellicht een soort tuinmuur met gaaswerk waarop begroeiing mogelijk is. Het moet een eenheid worden met de achtertuinen.

De heer **Goldstein** geeft aan dat er een aanlegsteiger voor passanten gesitueerd is in dit gebied van de jachthaven. Watersportvereniging Biddinghuizen verwerft het grootste deel van haar inkomsten van de passanten. De gemeente Dronten heeft de vereniging al een hoge erfpachtlast opgelegd. Dit is niet meer op te brengen, als de gemeente het plan realiseert en geen rekening houdt met de watersporters. De watersportvereniging is dan binnen een paar jaar ter ziele.

Meneer woont op De Voor. Mensen trekken in dat gebied uit de woningen weg. OFW houdt de bewoners in onzekerheid omtrent het gebied. Jonge mensen krijgen maar een huurcontract voor 1 of 2 jaar. Waarom komen er geen huurwoningen in dit nieuwe plan?

De heer **Holthuis** neemt de opmerking over de jachthaven mee.

De gemeente kan geen uitspraken doen over huurwoningen omdat de woningbouwvereniging de huurwoningen in bezit heeft. Volgens de telling zijn er voldoende huurwoningen in de gemeente Dronten. De gemeente maakt zich wel zorgen over de kwaliteit van wonen, ook in Biddinghuizen en Swifterbant. Het heeft prioriteit daar de komende jaren aandacht aan te besteden. Het is de heer Holthuis niet bekend dat woningen aan De Voor gesloopt worden.

Als dat zo is, komt er een andere invulling voor terug. De gemeente is in goed gesprek met de woningbouwvereniging om te kijken wat de vraag is en hoe dat in te vullen is.

De afgelopen jaren is er veel gebouwd in Dronten voor de markt. Dat is iets anders dan bouwen voor de vraag. Een deel van de vraag heeft men niet voldoende kunnen bedienen. Er zijn weinig huurwoningen gebouwd, ook vrije kavels zijn er weinig en wat betreft seniorenwoningen loopt de gemeente achter. De komende jaren moeten deze achterstanden ingelopen worden, zonder dat er alleen maar hofjes komen met seniorenwoningen. Er moet een gedifferentieerd aanbod komen.

Mevrouw **De Jong** geeft de heer Zeeman gelijk. Deze nieuwe wijk ligt dicht bij het centrum, en is dus uitermate geschikt voor senioren. Het is haar opgevallen dat de straatjes heel smal zijn. Is er voldoende parkeergelegenheid, ook voor bezoekers?

De heer **Lentink** antwoordt dat de gemeente een parkeernorm hanteert van 1,5 auto per woning. Een twee-onder-een-kapwoning heeft dus een plaats op eigen erf en samen met de andere woning een plaats voor bezoekers. Als men het hofje binnenkomt, ligt er een strook waar bezoekers hun auto kwijt kunnen. Landelijk is de norm 1,4.

Mevrouw **De Jong** vraagt hoe het gaat met het schoonmaken van de vervuilde grond in fase 3 en 4. Door wie wordt het schoonmaken betaald?

De heer **Ridder** antwoordt dat de vervuiling wordt gesaneerd door de provincie. De werkzaamheden beginnen eind dit jaar of begin volgend jaar. In eerste instantie gaat het om bodemsanering en vervolgens wordt nog twee jaar het grondwater gesaneerd. Hiervoor komt er in de directe omgeving een pomp te staan. De kosten van sanering worden niet afgewenteld op de bewoners van de gemeente Dronten.

Mevrouw **De Jong** zegt dat er een wandelfietspad loopt langs de Hoge Vaart. Vroeger liep het pad door tot aan de haven. Op de grote bouwtekeningen is te zien dat het pad ophoudt, maar er is niet aangegeven wat er verder mee gebeurt. Hoe loopt dat pad straks verder?

De heer **Lentink** antwoordt dat het de bedoeling is dat het pad gewoon door blijft lopen om het appartementencomplex heen en vervolgens over de boulevard met een aansluiting op de jachthaven.

De heer **Goldstein** vindt dat de vervuilde grond niet opgeslagen mag worden op De Kaai. Er moet rekening gehouden worden met de jachthaven.

De heer **Holthuis** zegt toe dit signaal neer te leggen bij de provincie.

De heer **Ridder** zegt dat de provincie een voorstel gedaan heeft de grond voor een beperkte periode op te slaan. Deze aanvraag ligt ter inzage. De gemeente zal hierop een reactie geven, want ook de gemeente heeft belang bij de jachthaven.

De heer **Offerman** vraagt of er bij de nieuwbouw rekening gehouden wordt met het politiekeurmerk Veilig Wonen. Krijgen de woningen dit certificaat op woning- en omgevingsniveau.

De heer **Lentink** antwoordt dat hij niet weet of de woningen dit certificaat krijgen.

De heer **Ridder** geeft aan dat er op gelet wordt dat er geen donkere achteraf paadjes komen. Op woningniveau toetst Bouw- en woningtoezicht.

De heer **Holthuis** zegt dat ook de veiligheid bij de ontwikkelaar neergelegd wordt.

De heer **Braam** vraagt wanneer de bouw start van de fase die nu als eerste komt.

De heer **Holthuis** antwoordt dat, als er geen bezwaren komen, de bouw in het laatste kwartaal van dit jaar zal starten.

De heer **Mintjes** (wijkbeheer) vraagt wat er met de visvijvers en de vissteigers wordt gedaan. Hij merkt op dat er door de bomen ook geen doorzicht is naar het dorp toe.

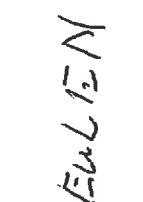
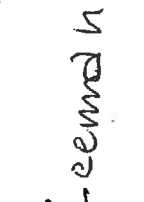
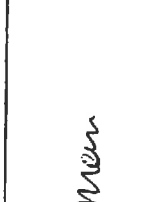
De heer **Lentink** antwoordt dat er voor het doorzicht "vensters" in de boomsingels komen.

De heer **Holthuis** zegt dat de vissteigers in het plan worden meegenomen. Wat aanwezig is, houdt zijn functie.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de heer **Holthuis** de avond en dankt eenieder voor zijn/haar inbreng.

PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestedingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
T. Stoer	Waterkant 33	8256 BE Biddinghuizen	
Sybesma	Lamoer 3	8256 DN B'huizen	
VDM EULEN	Buitenkant 5 8256 CA	B' Huijn	
C.L. Zeeman	Buitenkant 5 8256 CA	B' h	
E. Sjalmen	Waterkant 57 8256 BE	Biddinghuizen	

PRESENTIELIJST

Inspiraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur

Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Handtekening

V Kraaihenp

Havenweg 35

8256 BH

V Kraaihenp

V N.v. Bergsch

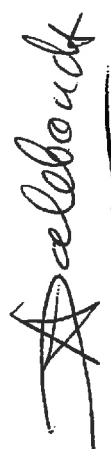
Wibberbant 100

11 BY

V

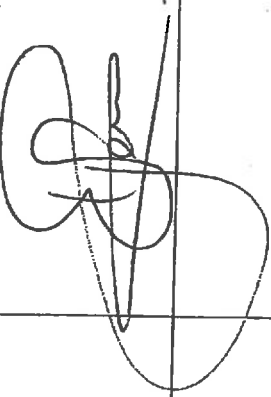
PRESENTIELIJST

Inspiraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
S. de Graaf	Waterkant 23	8256 BE Biddinghuizen	
Hagers	Akkerhof 16	8256 Biddinghuizen	
miliagroep de Jong (BH)	Het Eetg.	8256 DH BH	
O. Yazici	Cultuursingel 1	8256 AK	
Jam. Biers	Stadbraakermweg 13	8256 Pr. M Biddinghuizen	

PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
P. Geldsten	de voor 35	8224 BD	
J.E. Verver	de Waalkant 51	8256 BE	

PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestedingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
Paul Klein namens OFW	Postbus 89 8280 Dronten	8280 AB Dronten	
G. Gijzen	de Voeer 34	8256 BC Biddinghuizen	

PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
Hulst	Waterkant 21	8256 BE Biddinghuizen	

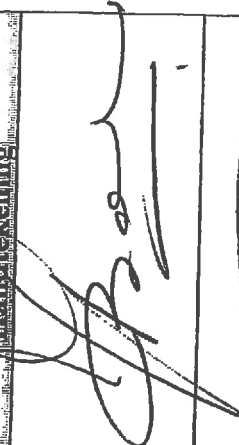
PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
H. Rademake	Biddingshof 20	8256C A Biddinghuizen	

PRESENTIELIJST

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
J. BEER	Cultuursingel 45	8256 AL BIDDINGHUIZEN	
MAURICE WIERTZ (MAKELAARDIJ VANDER LINDEN)	MORINELOS 8251 HT DRAENTEN		
M. W. Verhoeve (FLIPSE makelaardij)	Schans 1	Draent	
Win Kroes.	Buitenh. 22.	Biddinghuizen	
JCA Gehlen	Fruithof 13	8256 AP Biddinghuizen	

PRESENTIELIJST Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen			
Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
B.S. Kees	Timbaan 6	8256 GL Biddinghuizen	
R. de Ruchtap.	Deef 50	8256 AU B'huizen	
E. inden BD	De Dissel 3	8256 DG B'huizen	
Loferen	De Deel 10	B'huizen	
Petra Sander	Havenweg 24	B'huizen	

De

Inspraakbijeenkomst d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen			
Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
Van O & G.	Waterkant 26	Biddinghuizen 8256 BE	
Strikwerf van Eijk	Waterkant 98	8256 BT Biddinghuizen	
Vroegindeweg	Waterkant 49	8256 BE B. huizen	
Gluchol.	DE DEEL 10A.	8256 EG 13' Huizen	
J. Kalksema	Werkstukken 10	8256 BP. Biddingh.	

PRESENTIELIJST

Inspiraakbijeenkoms d.d. 22 januari 2002 tijd 19.30 uur
 Project voorontwerp-bestemmingsplan DE KAAI gehouden in De Voorhof te Biddinghuizen

Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Handtekening
Kam. Booi	Binnenkam 16	8256 B.C.G.	P. Booi - Korras

Bijlage 2

Inspraak- en vooroverlegreacties

Biddinghuizen, 24.01.02

Aan het Dagelijks Bestuur
der Gemeente

Dronten.

Betr.: Bouwlocatie „De Kasi”
te Biddinghuizen.

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
28 JAN 2002	
REG.NR.	: 2102-00403
ROUTING	: Ro IPS/lee
COPIE AAN	:
OPMERKING	:

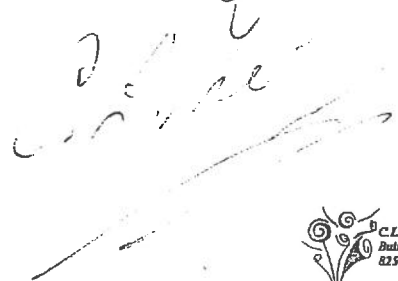
M.

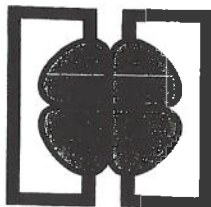
Op Dinsdag 22.01.02 bezocht
de inspraakavond m.b.t. tot bovengenoemde bouw-
plannen te Biddinghuizen. Zoals U bekend zal zijn
is de eerste fase inmiddels zo goed als voltooid,
m.w.v. de bouw van de geplande appartementen
flat. Over de 2^e, 3^e en 4^e fase van de plannen
werd ons een aantal tekeningen gepresenteerd
en van uitleg voorzien door de aanwezige deskun-
digen. Zo te zien bestaat geen onaardige plan-
nen. Tot mijn grote spijt, en zeker ook van vele
aanwezige ouderen! blijkt er in de 2^e fase geen
plaats te zijn gereserveerd voor een aantal senioren-
woningen. Volgens uitleg van de aanwezige wet-
houder is daar pas in de 3^e en 4^e fase plaats voor
gereserveerd. Gezien echter het feit dat aan
de uitvoering hiervan nog vele, ongetwijfeld lang-
durige, overheidsprocedures vooraf zullen moe-
ten gaan, is het niet te verwachten dat er in
de zeer dringende behoefte aan senioren won-
gen enigszins tijdig kan worden voorzien. Dit
doet toch wel vreemd aan bij de mededeling van
de aanwezige wethouder, dat de gemeenteraad

besloten zou hebben om van alle te bouwen
woningen $\pm 50\%$ voor senioren te bestemmen.
Mijn vraag is dan ook: Is het nu echt niet mo-
gelijk om de plannen voor bouw fase 2 zodanig
te wijzigen dat ook hier reeds een aantal se-
nioren woningen worden gepland?

M.i. heeft de gemeente een unieke kans, om
senioren woningen vrij dicht bij het winkelcen-
trum te realiseren gemist, door in fase 1 geen
van deze woningen op te nemen. Zeer geachte
bestuurders: Maakt U nu alstublieft niet
een tweede maal dezelfde fout, maar zoek
serieus naar mogelijkheden om het nijpende tekort
aan senioren woningen op te lossen!!

Met vr. groeten





HEYBOER BV

- Specialist en groothandel in gewasbescherming
- Spuiten met vliegtuigen en landmachines
- Gespecialiseerd loonbedrijf
- Teeltbegeleiding akkerbouw, fruitteelt en vollegrondsgroenten

ABN AMRO te Dronten, rek.nr. 45.80.56.103



- Hey-fax gewasbeschermings informatie-systeem
- S.K.L. keuringsstation en advies spuittechniek
- Leverancier groentezaden, maïszaden en graszaden
- HEY-LAB grond- en gewasonderzoek

K.v.K. Lelystad, nr. 39051265 BTW nr. NL 800220006 B01

Biddinghuizen

Postbus 14
8256 ZG Biddinghuizen

Havenweg 22

8256 BH Biddinghuizen

Tel.: 0321-335033

Fax: 0321-335048

E-mail: verkoop@heyboer-nl.com

Biddinghuizen, 22 jan. 2002

Zeewolde

Oogstweg 22

3899 BK Zeewolde

Tel.: 036-5221250

Fax: 036-5224150

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 100

8250 AC Dronten

per fax 0321-313130

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

31 JAN 2002

1² exempl. ingeboekt onder
REG.NR. : I/02.00372
ROUTING : Ro/PS/Hetveld
COPIE AAN :
OPMERKING:

Betreft : inspraakavond voor ontwerp-bestemmingsplan "de Kaai"
kennisgeving afwezigheid

Mijne Dames/Heren,

Hierbij delen wij u mede, dat wij helaas hedenavond niet aanwezig kunnen zijn op de inspraakavond. Wij kunnen u wel reeds mededelen een groot aantal bezwaren te hebben tegen dit plan, welke wij op korte termijn uitvoerig zullen doen toekomen.

Een aantal bezwaren willen wij u toch reeds noemen, zoals de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in het ontwerpbestemmingplan, de geplande bouw van een appartement in de nabijheid van ons GBM depot, dit is een adder on het gras voor alle ondernemers. Het blijktbaar nog steeds niet goed tot de gemeente is doorgedrongen, dat de wetgeving CPR15-2 en CPR 15-3 nog steeds rechtskracht heeft, dus ook de genoemde afstanden.

Het open karakter van het totale plan, geen concrete vastomlijnde plannen met tijdslijmieten, er alleen rekening wordt gehouden met continu vrijwillige verkoop, een tijdelijke economische recessie, waardoor het plan lange tijd komt stil te liggen en mogelijk een aantal zaken achterhaald zijn.

Er een langdurige situatie ontstaat, waarbij alle belangen en veiligheid van de mogelijke toekomstige bewoners in de nabijheid van de gevestigde industrie en de belangen (allerlei terrein) van de gevestigde bedrijven enorme conflicten en schade worden toegevoegd.

Van de brand onlangs bij ACM/Agrifim heeft men blijkbaar nog weinig geleerd.

Daarnaast propageert de gemeente Dronten in Dronten zelf, dat wonen en industrie op eerbiedwaardige afstand met inachtneming van veiligheids- en geluidszones.

We krijgen sterk de indruk, dat deze regels blijkbaar voor Biddinghuizen niet gelden en zeker niet voor de Havenweg en de Kaai.

De genoemde aantal werknemers bij de reeds gevestigde bedrijven zijn veel te laag, Heyboer b.v. heeft op de locatie Biddinghuizen minimaal 18 werknemers werkzaam en in het seizoen soms 25, voor de overige bedrijven kloppen ons inziens de genoemde aantallen ook niet.

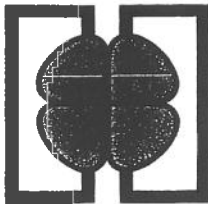
Erop vertrouwend u zo een kleine indruk van onze bezwaren te hebben gegeven, welke wij nog uitvoerig schriftelijk aan u kenbaar zullen maken.

Tekenen wij,

met vriendelijke groet,

Heyboer b.v.

D.W.J. Oldenbroek hfd adm.



HEYBOER BV

- Specialist en groothandel in gewasbescherming
- Spuiten met vliegtuigen en landmachines
- Gespecialiseerd loonbedrijf
- Teeltbegeleiding akkerbouw, fruitteelt en vollegrondsgroenten

ABN AMRO te Dronten, rek.nr. 45.80.56.103

K.v.K. Lelystad, nr. 39051265 BTW nr. NL 800220006 B01



- Hey-fax gewasbeschermings informatie-systeem
- S.K.L. keuringsstation en advies spuittechniek
- Leverancier groentezaden, maïszaden en graszaden
- HEY-LAB grond- en gewasonderzoek

Biddinghuizen

Postbus 14
8256 ZG Biddinghuizen
Havenweg 22
8256 BH Biddinghuizen
Tel.: 0321-335033
Fax: 0321-335048
E-mail: verkoop@heyboer-nl.com

Zeewolde

Oogstweg 22
3899 BK Zeewolde
Tel.: 036-5221250
Fax: 036-5224150

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Aantekenen en gewone post

Biddinghuizen, 28 jan. 2002

Betreft: voorontwerp-bestedingsplan "de Kaai", welke per 7 jan. 2002 ter inzage ligt.

Mijne Dames/Heren,

Naar aanleiding van het door u gepresenteerde voorontwerp bestemmingsplan voor de "de Kaai" te Biddinghuizen hebben wij de nodige opmerkingen, kanttekeningen en ernstige bezwaren.

Zoals in hoofdstuk 1 in de inleiding wordt verwoord, een woningbouwplan tot ontwikkeling gebracht voor de Havenweg en Kaai, er wordt hier alleen getracht om op een koele berekende wijze een van oudsher gevestigd industrieterrein heel geleidelijk te slopen en alle faciliteiten, zoals de functionele loswal en havenfunctie zonder enig onderzoek naar de behoeftes bij de lokale bedrijven, te laten verdwijnen. Dus waar komt de nieuwe loswal ?

Waarbij ons inziens geen rekening wordt gehouden met de gevestigde bedrijven, laat staan dat er een gedegen onderzoek dan wel voorbereiding getroffen is.

Dat de gemeente hier zelfs ook nog een wijzigingsbevoegdheid toeigent in deze situatie, waarbij alle deelplannen in geprivatiseerde vorm en met open einden, dan de nog de vraag of deze plannen wel, en dan ook nog in welke vorm deze plannen uiteindelijk gerealiseerd zullen worden. Met andere woorden, de gemeente wil graag een blanco volmacht, waarbij de gevestigde industrie maar moet afwachten wat er om hun heen gebeurt. Uiteindelijk opgezaald word met een hoeveelheid woonhuizen om zich heen. Zodat wederom een onverkwikkelijke situatie ontstaat, welke nu al op verkeersgebied in de Havenweg is waarbij de ongewenste hinderlijke parkerende vrachtwagen nog bij komen, waarbij men een vergelijk kan trekken met de grasdrogerij en mestdrogerij en de vuurwerkopslag. Terwijl men momenteel wel propageert van het nieuwe industrieterrein Het Rendier in Dronten, waarbij alle veiligheids- en geluidszones gerespecteerd worden. Blijkbaar hoeft men het in Biddinghuizen niet zo nauw te nemen.

Zie vervolg blad 2/3

Vervolg -2- Heyboer /B&W Dronten 28 jan. 2002

Ten aanzien van het genoemde aantal bedrijven en werknemers in hoofdstuk 2.5 heeft Heyboer b.v. volgens de gemeente Dronten slechts 6 arbeidsplaatsen, terwijl hier eerder 26 had moeten staan, terwijl er bij Schaap opslag er ook veelal 5 aanwezig zijn en Lekkerkerker ca. 5 medewerkers heeft. Al met al wordt hier geen duidelijk beeld geschetst.

Zoals op pagina 15 "leuk" omschreven de ruime Havenweg, welke voldoende capaciteit heeft om de nieuwe woonwijk te ontsluiten, zijn wij een geheel andere mening toegedaan.

De onderzoeken die de gemeente naar verkeersintensiviteit etc. laat instellen en de gelden die men hieraan uitgeeft hebben geen nut. Dit bleek al bij de aanleg van de rotonde en de wegversmalling richting centrum Biddinghuizen. Men was dus duidelijk vergeten (af reeds geschrapt) de gevestigde loonwerkbedrijven met hun brede machines aan de Havenweg, zodat men ze uiteindelijk maar weer gesloopt heeft. Het hinderlijk parkeren van vrachtwagens in de Havenweg, welke een gevaar zijn gedurende de zesdaagse werkweek voor alle oogst- en spuitwerkzaamheden.

En de machines dus soms amper er langs kunnen.

En pagina 19, Herbestemming van het bedrijventerrein. Wij lezen hier, al naar gelang het uitkomt en er vrijwillige verkopen plaatsvinden door gevestigde bedrijven zal men trachten op een industrieterrein woningbouw te gaan realiseren. Waardoor op velerlei terrein ongewenste situaties ontstaan, en de kwaliteit van wonen en functioneren van de gevestigde bedrijven gedurende lange tijd worden geschaad dan wel onmogelijk worden gemaakt.

De gemeente moet nu duidelijk een keuze maken wordt de Havenweg en Kaai nu een woongebied of industriegebied, een tussenoplossing is niet mogelijk, omdat dit in strijd is met de CPR 15-3, waaraan Heyboer b.v. moet voldoen, maar ook de gemeente Dronten met zijn plannen maken. Daarnaast moet de gemeente er nadrukkelijk op toe zien, dat de regels gehandhaafd worden naar Heyboer b.v. toe en zich zelf! Voorts mogen er geen gevaarlijke situaties in de onmiddellijke nabijheid van Heyboer b.v. gecreeerd worden.

Zoals wij u reeds eerder schreven hebben wij de nodige correspondentie reeds doorgestuurd naar het VROM te Haarlem, welke tgv de reorganisatie even tijd nodig had om de zaak te bestuderen. Zij zullen naar aanleiding van de verstrekte informatie dan ook contact met u opnemen.

Het thema duurzaam veilig, zoals omschreven op pagina 21 en 22, is onmogelijk zolang alle bedrijven aan de Havenweg er nog zitten, zie voor de goede orde hoe het er regelmatig werkelijk uitziet in de Havenweg en wat een ieder te wachten staat. U dient zich wel te realiseren dit is reeds een meer dan 30 jaar gevestigde gewoonte!! Voorts onderschrijft het plan wel degelijk de recreatieve uitstraling vanuit de woongebieden naar de Kaai en Havenweg, dit is nog steeds een industrieterrein, met diens risico's.

Pagina 24, wij vragen ons nu af waar de vervangende loswal wordt aangelegd, want de scheepvaart, met containers zal in Nederland toe blijven nemen, waarom dit zo van tafel geveegd. Heyboer b.v. voelt zich beknot in haar toekomstige bedrijfsvoering, waardoor bulkaanvoer niet meer mogelijk is.

Vervolg zie blad 3/3



Vervolg 3/3 Heyboer/B&W Dronten, 28 jan. 2002

Wij kunnen ons niet verenigen met de inhoud van pagina 25 en 26, zeker niet wat betreft de fases indeling, de aanleg van de boulevard en maken bezwaar tegen de fase 1,2,3,4,5 omdat dit regelrecht indruist tegen iedere vorm van verantwoordelijk bestuur. De gemeente neemt risico's t.a.v. de gevestigde bedrijven, de CPR 15 en CPR15-3 en de geplande woningbouw. Wij weigeren de gemeente de wijzigingsbevoegdheid te geven voor dit plan en gebied. Wij vragen ons dan ook af of de gemeente bij eventuele calamiteiten dan ook direct het boetekleed aantrekt !

Het tijdstip 2005 voor fase 4 is veel te laat, omdat er een stuk wetgeving in de maak is die het voor burgers gemakkelijker maakt bepaalde bestemming aan te pakken in hun omgeving. Heyboer b.v. zit hier niet op te wachten en stelt de gemeente nu reeds aansprakelijk voor alle te lijden schades t.g.v. al haar handelen inzake alle plannen van RWZI, de Kaai, Havenweg, het nieuwe winkelcentrum van de andere zijde.

De wijze en tempo waarmee onderhandelingen worden gevoerd is een tempo welk ons inziens een garantie is dat er een enorme langdurige probleemsituatie zal ontstaan voor de huidige bedrijven en toekomstige bewoners! En de mogelijkheid reeel aanwezig is, dat het plan maar half gerealiseerd wordt !

Ten aanzien van pagina 35, hebben wij ernstige bezwaren, omdat hier een onjuist beeld wordt neergezet. Heyboer b.v. voldoet aan de maximale beveiliging, welke reeds opgenomen is in de bestaande milieuvergunning. Als men toch nog extra eisen wil stellen dan zal de gemeente dit voor zijn rekening dienen te nemen evenals de risico's (bijv. letaliteitsrisico), welke nu ontstaan komen voor rekening van de gemeente. Men geeft bij de SBI codes eerst aan dat de afstanden min of meer indicatief zijn en vervolgens doet men voorkomen, dat Heyboer b.v. nog extra eisen krijgt opgelegd. Protest, het is toch een industrieterrein. Dit is de basis leggen voor toekomstige problemen, want Heyboer b.v. voldoet aan de CPR 15-3.

Een copie van dit schrijven zullen wij teven zenden naar Min. Vrom-Inspectie, Regio N.W., t.a.v. dhr. Hannaseth, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem.

Erop vertrouwend u zo voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,

Heyboer b.v.

D.W.J. Oldenbroek hfd. adm.



F. Sandee
Havenweg 24
8256 BH Biddinghuizen
tel. 0321-335000

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
24 JAN 2002	
REG.NR.	: J/02.00420
ROUTING	: RO/PS/
COPIE AAN :	hem
OPMERKING:	24 02.00344

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 100
8250 AC Dronten
fax 0321-313130
per fax en post

Biddinghuizen, 22 jan. 2002

betreft : bezwaarschrift voorontwerp – bestemmingsplan “de Kaai” te Biddinghuizen
en kennisgeving verhoging informatieavond 22 jan. 2002

Mijne Dames/Heren,

Hierbij deel ik u mede, dat ik hedenavond helaas verhinderd ben op de inspraakavond te Biddinghuizen.

Maar ik laat u hierbij weten een groot aantal bezwaren te hebben, waarvan ik u hierbij reeds een aantal naar voren breng;

Ik ernstig bezwaar maak tegen het gehele voorontwerp-bestemmingsplan, daar dit plan uit meerdere fase bestaat, waarvan iedere fase geen concreet vastomlijnd einddoel geeft. Het mogelijk is, dat er uiteindelijk woningbouw rondom de bestaande vanoudsher gevestigde industrieën mogelijk gemaakt wordt. Onaanvaardbaar is uiteraard, dat fase 5 ontwikkeld wordt nadat fase 2 en 3 zijn gerealiseerd. Er bijna overal open einden in de plannen aanwezig zijn. Door de geprivatiseerde vorm van deze planontwikkeling en hele aankoopbeleid er dus de mogelijkheid reëel aanwezig is, dat het plan half en gedeeltelijk gerealiseerd word.

Daarnaast strekt zich het punt veiligheid zich niet verder uit dan een 30 km zone voor de wijk, terwijl daarnaast er geen inventarisatierapport aanwezig is van de gevestigde bedrijven.

Het aantal genoemde werknemers is per bedrijf aanzienlijk meer.

In Dronten spreekt men van het plan “Het Rendier”, waarin de gemeente zelf aangeeft, dat er terdege rekening wordt gehouden met veiligheids- en geluidszones met betrekking tot nieuwe bebouwing. Gaat dit dan niet op voor industrieterrein “Havenweg”, waarvan de Kaai een onderdeel is.

Voorts wordt er in totaliteit geen enkele rekening gehouden met een neergaande economie, waardoor een dergelijk plan van opkoop jaren kan worden vertraagd en er steeds wordt uitgegaan van vrijwillige verkoop. Mogelijk is straks het totale plan achterhaald.

Zodat ik ook ernstig bezwaar maak tegen het artikel 11 (Wet R.O.) met de wijzigingsbevoegdheid, welke de gemeente zich hier min of meer toeëigend in het ontwerpbestemmingsplan. Een duidelijke adder onder het gras voor reeds bestaande bewoners. Terwijl hier geen goed, dan wel duidelijk onderbouwd plan op tafel ligt.

Daarnaast word er op termijn, niemand weet hoe lang dit duurt, een ongezonde situatie geschapen, een industriegebied met woningbouw, waarin de belangen van alle partijen niet gewaarborgd zijn op velerlei gebied.

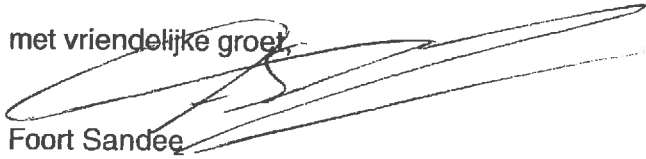
blad -2-

Daarnaast maak ik ernstig bezwaar tegen het geplande appartementsgebouw van vijf lagen aan de kant van de Swifterweg voor of naast mijn woonhuis, waarbij ik moet opmerken, dat bij een eerdere zitting ik de vraag gesteld heb of er een flatgebouw achter mijn huis gepland was, dit werd toen lacherig afgedaan en ik moest me geen zorgen maken. Nu staat deze er wel gepland.

Daarnaast moet de gemeente Dronten zich wel degelijk realiseren, dat de CPR-15.2 en CPR15-3 nog steeds van kracht is, welke van toepassing is op het naast mijn woning gelegen bedrijf, waardoor woningbouw niet mogelijk is in een grote cirkel om mijn woning.

Erop vertrouwend u zo voldoende te hebben geïnformeerd,
teken ik,

met vriendelijke groet,



Foort Sandee



PROVINCIE FLEVOLAND

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

18 FEB 2002

REG.NR. : 102.00006
ROUTING : RO/PS/HW
COPIE AAN :
OPMERKING:

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320) 26 52 65

Fax
(0320) 26 52 60

E-mail
provincie@flevoland.nl

Website
www.flevoland.nl

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Datum
14 februari 2002

Bijlage
1

Uw kenmerk

Ons kenmerk
ROV/02.001971/B

Onderwerp
Vooroverleg ontwerp-
bestemmingsplan "De Kaai"

Geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan "De Kaai", dat u mij per brief van 10 december 2001 (met als kenmerk U01.017497/RO/PS/G.A) in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij aanleiding op hoofdlijnen het volgende op te merken. Meer gedetailleerde opmerkingen treft u in een bijlage aan.

De faseringsgewijze aanpak voor de realisering van de geplande woningbouw houdt verband met de uitplaatsing van de bestaande bedrijven. Deze aanpak is als zeer minnelijk te beschouwen. Ik geef u in overweging te zijner tijd voor het plangebied een allesomvattend bestemmingsplan op te stellen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de archeologische waarden in het plangebied. Ik verzoek u om alsnog een archeologisch vooronderzoek uit te voeren. Het betreft hier een essentieel element van het Omgevingsplan, zodat Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan, dat geen rekening houdt met cultuurhistorische (waaronder archeologische) waarden, niet zullen kunnen goedkeuren.

Ter beoordeling van de geluidscontouren vanwege de Swifterweg en de N305 is het noodzakelijk dat de bijbehorende akoestische onderzoeksrapporten bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Indien er woningbouw gerealiseerd zal worden binnen de 50 dB(A)-contour vanwege de Swifterweg zal er door Gedeputeerde Staten over een hogere grenswaarde besloten moeten worden voordat uw college het betreffende wijzigingsplan vast stelt. Weliswaar kent de Wet geluidhinder het verlenen van een hogere grenswaarde strikt genomen alleen in het kader van een bestemmingsplanprocedure, maar ik ben van mening dat op deze wijze wel in de geest van deze wet gehandeld wordt. Wellicht ten overvloede ga ik er van uit dat bij de vaststelling van de wijzigingsplannen de akoestische en bodemverontreinigingsproblemen vanwege de bedrijven aan de Havenweg afdoende zullen zijn opgelost, omdat Gedeputeerde Staten anders aan deze plannen goedkeuring zullen moeten onthouden.

De vermelding van de voor het appartementencomplex verleende hogere grenswaarde (verleend op 13 juli 2001, zijnde 52 dB(A)) ontbreekt in de toelichting. Ik verzoek u deze alsnog op te nemen. Niet duidelijk is of de ontsluitingsweg (Havenweg) in verband met de geplande woningbouw op grond van de Wet geluidhinder zoneringsplichtig is. Hier zal in de toelichting alsnog aandacht aan geschonken moeten worden.

Inlichtingen bij
A.G. Vuuregge

Doorkiesnummer
0320- 265 250

Verzonden d.d.

15 FEB. 2002

Bezoekadres
Visarenddreef 1
Lelystad



Voor wat betreft de te kiezen wijze van vuilwaterafvoer wil ik u wijzen op de zogenaamde basisinspanningsverplichting waaraan op grond van het Omgevingsplan Flevoland (pagina 79) voldaan moet worden.

Het is niet duidelijk wat er zal gebeuren met de bestaande laad- en loswal in verband met de geplande boulevard aan de Kaai (fase 5). Hierop zal in de toelichting nader op moeten worden ingegaan.

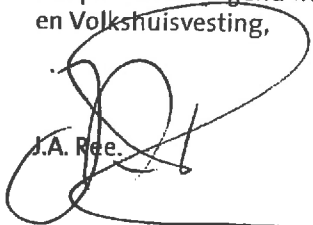
In artikel 3, lid 8a van de voorschriften wordt een vrijstellingsregeling gecreëerd voor aan huis gebonden beroepen. Volgens dit artikellid betreft het activiteiten die niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer. In de door uw raad op 19 juni vastgestelde Notitie "Beroep of Bedrijf aan huis" staat vermeld dat slechts bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet melding- of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer. Ik verzoek u aan deze discrepantie in de toelichting aandacht te schenken.

In artikel 9 lid 7g van de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen ten behoeve van bedrijfswoningen in een gebied waar categorie 3-bedrijven en hoger zijn toegestaan. Voor gebieden waarin bedrijven vanaf categorie 3 zijn toegestaan, is er, op basis van het Omgevingsplan Flevoland, voor bedrijfswoningen een verklaring van geen bezwaar nodig van Gedeputeerde Staten. In deze gevallen wordt ook geadviseerd om de bedrijfswoningen waar nodig te voorzien van extra geluidsisolatie aan de buitengevel.

Hoogachtend,

het plaatsvervangend hoofd Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting,

J.A. Ree.





Bijlage bij vooroverlegreactie (ROV/02.001971/B) inzake ontwerp-bestemmingsplan "De Kaai"

- In paragraaf 5.1 van de toelichting staat de tijdsduur van de grondwatersanering bij het perceel aan de Havenweg 39 onjuist vermeld. De tijdsduur bedraagt namelijk 5 jaar en gedurende deze tijd mogen er geen ongewenste stromingen ontstaan. Ik vraag uw aandacht voor dit gegeven bij de verdere ontwikkeling van dit deel van het plangebied.
- In artikel 9 lid 5b wordt melding gemaakt van een windgenerator die op een as tot 40 meter hoog geplaatst zou kunnen worden. Dit behoeft een nadere toelichting.
- Het verdient aanbeveling dat ten behoeve van de vrijstellingsregeling van artikel 9, lid 7a bij derden advies wordt ingewonnen.
- In artikel 3, lid 8e van de voorschriften wordt ten onrechte geen maximum gesteld aan het vloeroppervlak van de bijgebouwen dat het beroep of bedrijf aan huis mag beslaan.
- De vrijstellingsregeling in artikel 3, elfde lid van de voorschriften verwijst naar lid 4b van hetzelfde artikel, doch in lid 4b is het gezamenlijk grondoppervlak reeds 60 m².
- Verder is de vraag welke 'overige plannen' bedoeld zijn in artikel 9 lid 7c van de voorschriften.
- Er wordt in artikel 9, lid 8 van de voorschriften melding gemaakt van een 'Rijksconsulent Economische Zaken'. Het is mij niet bekend of deze tenaamstelling nog formeel juist is.
- De redactie van artikel 9, lid 8 vanaf 'ingeval van tegenstrijdige meningen' behoeft aandacht. Niet duidelijk is voor mij wat met 'tegenstrijdige meningen' is bedoeld en van wie die tegenstrijdige mening afkomstig moeten zijn.
- De terminologie van lid 5c van dit artikel is niet in overeenstemming met dat van de Wet op de ruimtelijke ordening. Voorts is het aan te bevelen om in dit artikel de goedkeuringsmogelijkheid van Gedeputeerde Staten op te nemen.



Aan
College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
21 FEB 2002	
REG.NR.	:I/02.00952
ROUTING	:RO/PS/ken
COPIE AAN :	
OPMERKING:	

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage(n)
20-2-2002	U01.017497 RO/PS/G.A.	338200202/HPK	

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan De Kaai

Geacht College,

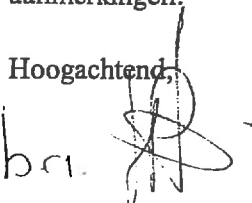
In het kader van het overleg ex art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u mij het voorontwerp bestemmingsplan De Kaai toegezonden.

Het plan voorziet in 56 woningen en een appartementencomplex van 14 wooneenheden aan de westzijde van het bedrijventerrein Havenweg. In de Toelichting wordt aangegeven dat de bedrijven op dit terrein blijven gehandhaafd. Tevens wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de vestiging van bedrijven aan de oostzijde van de Swifterweg plaatsvinden.

Ik ga er vanuit dat met de betreffende bedrijven op het bedrijventerrein Havenweg (op de plankaart aangegeven met BH1 en BH2) goed overleg heeft plaatsgevonden inzake de mogelijkheid tot eventuele uitbreiding van deze bedrijven in verhouding tot kostbare verplaatsing naar het terrein Noorderbaan/Olderbroekerweg.

Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,


mw.mr. G. Palm
hoofd Regio Noordwest

Bezoekadres

Doorkiesnummer

Telefax

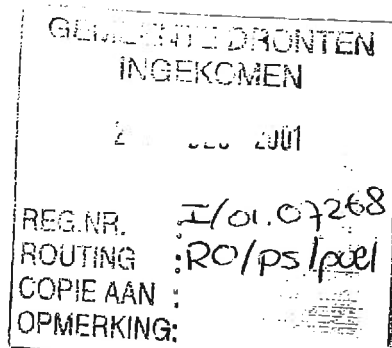
Jansweg 15
2011 KL Haarlem

Telefoon (023) 553 00 30
Telefax (023) 532 36 17
Telex 31099 ecza nl
Telegramadres ecza gv

X-400 adres S=EZPOST/C=NL/A=400NET/P=MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl

Verzoeken bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden

Burgemeester en Wethouders van Dronten
 Postbus 100
 8250 AC DRONTEN



uw brief d.d. 10 december 2001
 uw kenmerk U01.019497/RO/PS/G.A.
 ons nummer 2001004545
 datum 21 december 2001
 betreft voorontwerp bestemmingsplan De Kaai
 9-2-12-2

Geacht College,

Uw aan mij, in het kader van het overleg ex. art. 10 Bro, toegezonden
 voorontwerpbestemmingsplan De Kaai te Biddinghuizen geeft mij geen aanleiding tot het
 maken van op- en/of aanmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending stuur ik u bijgaand uw plan retour.

Hoogachtend,

de Eerst aanwezende Ingenieur
 Directeur Directie Gelderland,
 voor deze:
 Hoofd Productgroep Ruimtelijke
 Ordening en Milieu

ir. F.W. de Jong

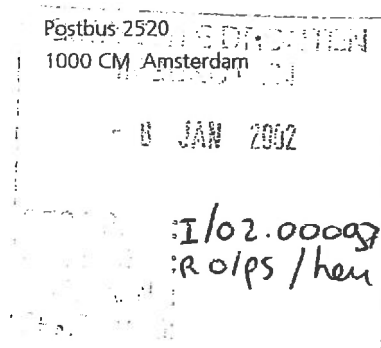
bijlagen één
 behandelaar ing. P. van der Starre

doorkiesnummer (055) 3 57 490
 MTDN (*06 573) 7 41 90
 MPC 39N

adres
 Kalverstraat 4,
 7311 SJ APELDOORN
 postadres
 Postbus 1060,
 7301 BH APELDOORN
 telefoon
 055-357 30 00
 telefax
 055-522 39 33

Beheer en Instandhouding,
Randstad Noord
Milieu- en Juridisch Beheer

Burgemeester en Wethouders van Dronten
t.a.v. de heer G.K. Zijlstra
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



Uw kenmerk U01.017494/RO/PS/G.A.

Ons kenmerk PV/02102358

Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan De Kaai

Telefoon 020 - 201 45 85

Telefax 020 - 201 44 94

Amsterdam, 7 januari 2002

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan "De Kaai" dat wij van u ontvingen geeft ons -gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorbaan- geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Met dank voor het geboden overleg zenden wij u het plan hierbij retour.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

P.W.J. Verheij
medewerker Milieu & Juridisch Beheer



Vaste Net

GEMEENTE DRONTEN	
10 DEC 2001	
RECEIVED	101.07036
ROUTING	RG/ps/hen
COORDINATIE	
OVERLEG	

Gemeente Dronten
Sector R.O.
t.a.v. secr. Van den Heuvel
Postbus 100
8250 AC Dronten

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Telefoon
Bestemmingsplan	2001-12-10	LC SV Dtn10122001	055-577 5 478
Deelgebied:			
De Kaai te Bindinghuizen			
Bijlage(n)			Datum
Onderwerp			
overleg ex art.10 BRO			

Geachte mevrouw, meneer,

Het ontwerpbestemmingsplan ", dat ik voor overleg mocht ontvangen, geeft mij m.b.t. de straalverbinding van KPN Telecom momenteel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan doe ik u onder dankzegging weer toekomen.

Het plan ligt niet onder een beschermd pad.

Wel loopt er van Bindinghuizen een straalverbinding naar de centrale van Dronten.

Helaas voor ons is dit pad niet beschermd.
Toch hartelijk dank voor uw attente reactie.

Van de beschermde paden in uw gemeente hebben wij kaarten.

Wij wijzen u er op dat wij u houden aan de hoogten zoals die zijn vastgelegd op de TOPO kaart van de gemeente, betreft de kaarten Dronten no.: 20 G en Lelystad 20 H 1:25.000.

Deze kaarten moeten zich in uw archief bevinden, s.v.p.!

Waarbij de straalpad breedte standaard is 200m, 100m links en rechts van het hart van het pad.

De onderzijde van de paden (onderhoogten) op de kaarten zijn gemarkeerd om de 2,5 km. aangegeven. Dus tot deze hoogte is bouwen onder het pad toegelaten.

Het maken van bedenkingen door andere afdelingen dan van KPN OVN OTN SV (Operator Vast Net KPN) wordt niet uitgesloten.

Ook militaire straalpaden kunnen (parallel) lopen over uw gemeente.

Bijgevoegd is in deze een kopie van Topografische kaart schaal 1:25.000 van de straalpaden in uw gemeente. (Eventueel wel opvraagbaar)

Voor eventuele nadere informatie bellen naar 055-5775478,

Of een e-mail sturen naar r.f.jacobs@kpn.com

Deze brief zal u worden toegestuurd per post en per fax.

Hoogachtend,
LC Straalverbindingen

R.F.Jacobs

KPN Telecom
Radioweg 9
7346 AS Hoog Soeren

Telefoon(055) 577 53 45
Telefax(055) 577 54 61

Correspondentieadres:
Postbus9107
7300 HR Apeldoorn

KPN Telecom BV
Handelsregister
K.v.K.Haaglanden
nr.27124701



10-12-2001

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Uw kenmerk
U01.017497/RO/PS/G.A.

Uw brief van
10-12-2001

Ons kenmerk
UTN013117

Telefoon
(030) 255 21 63

Bijlage(n)

Datum
07-01-2002

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan De kaai te Biddinghuizen

Geacht College,

Het hier bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan geeft mij met betrekking tot de infrastructurele telecommunicatie voorzieningen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor toezending van volgende ontwerpbestemmingsplannen in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening kunt u gebruik maken van de nu volgende adressering:

KPN Carrier Services Local Loop Rayon midden
Afdeling leidingmanagement
Postbus 16300
3500 CH Utrecht

Ik wijs u erop dat straalverbindingspaden van KPN vrijgehouden dienen te worden van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen: KPN, Landelijke Netwerk Operator Universeel Transportnet Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (055) 577 54 78.

Tevens dient te worden vermeld, dat voor het kenbaar maken van bedenkingen door andere onderdelen van KPN Nederland alle rechten worden voorbehouden.

Kantooradres Operator Vaste Net
Burg. Fockema Andreaelaan 15
3582 KA Utrecht
Prinses Beatrixlaan 10
2595 AL 's-Gravenhage

Telefoon (030) 255 33 34
Telefax (030) 255 38 10
Telefoon (070) 341 43 65
Telefax (070) 341 28 11

Correspondentieadres:
Postbus 16300
3500 CH Utrecht

KPN Telecom BV
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701



Behoort bij brief van
07-01-2002

ons kenmerk
UTN013117

vervolgblad 2

Als u nog vragen heeft over deze brief dan kunt u contact opnemen met de heer Ing. H.M. Commandeur, telefoon (030) 255 38 97, telefax (030) 255 38 10.

Hoogachtend,

F.J.H. van Mierle
Manager Leidingmanagement
Carrier Services Local Loop Rayon Midden

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Telefax (0570) 69 64 11
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

18 DEC 2001

Ons kenmerk: ON-S 01.1684

Datum: 17 december 2001

Uw kenmerk: U01.017497/RO/PS/G.A.

Doorkiesnr.: (0570) 69 62 09

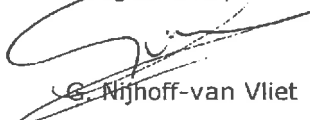
Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "De Kaai"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 10 december j.l., waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogachtend,


G. Nijhoff-van Vliet

Bijlage: als genoemd

GEEMEENTE DRONTEN

INGEKOMEN

21 MRT 2002

REG.NR. 102.01578
ROUTING : Roijps / Heuvel
COPIE AAN : RO/EZ / Ridder
OPMERKING:



KAMER VAN KOOPHANDEL
FLEVOLAND



ONTVANG

21 MRT 2002

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

► KANTOOR LELYSTAD

HET RAVELIJN 1

T (0320) 286 286 F (0320) 222 543

ONS KENMERK

RjS/-

DOORKIESNUMMER

(0320) 286 286

DATUM

15 maart 2002

ONDERWERP

Voorontwerp bestemmingsplan

E-MAIL

rsiepel@lelystad.kvk.nl

BIJLAGE(N)

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het besluit Ruimtelijke Ordening heeft u de Kamer van Koophandel Flevoland het voorontwerp bestemmingsplan 'de Kaai' te Biddinghuizen toegezonden.

Naar aanleiding van voornoemd plan wil ik enkele zaken onder uw aandacht te brengen.

- Wij benadrukken uw constatering dat de belangen van de bedrijven en eigenaren, gevestigd in het plangebied, een zorgvuldige aanpak behoeven en dringen aan op tijdig, constructief overleg met betrokkenen; dit niet alleen vooraf, maar zeker ook tijdens de uitvoering.
- In het kader van de fasering van het project wordt de huidige situatie voorlopig gehandhaafd; wij wijzen erop dat noch de bestemmingen in de voorliggende fasen, noch de uitvoering van bouwactiviteiten, een belemmering mogen zijn voor de bedrijfsvoering van de operationele bedrijven.
- Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied is uw voornemen om de laad- en loswal op te heffen. Dit is niet in lijn met het (rijks)beleid, waarin vervoer over water wordt gestimuleerd. Bovendien worden een aantal bedrijven die nu in meer of mindere mate gebruik maken van bedoelde loswal gedupeerd door het ontbreken van laad- en losfaciliteiten in Biddinghuizen. Wij bevelen u aan om met bedoelde bedrijven in overleg om te zien naar realisatie van een laad- en losfaciliteit elders. De Kamer van Koophandel wil desgewenst met (een delegatie van) betrokken bedrijven deze problematiek nader toelichten.

CORRESPONDENTIEADRES:
POSTBUS 123, 8200 AC LELYSTAD
BEZOEKADRESSEN:
KANTOOR LELYSTAD, HET RAVELIJN 1
KANTOOR ALMERE, MARKTMEESTERSTRAAT 8A

ABN AMRO 49.07.70.010

INTERNET: WWW.FLEVOLAND.KVK.NL
E-MAIL: INFO@LELYSTAD.KVK.NL

VOOR INLICHTINGEN UIT DE REGISTERS
0900-123 45 67 (€ 0,65 PER MINUUT)

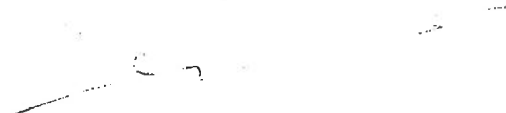
ALLE INLICHTINGEN WORDEN ZO NAUWKEURIG MOGELIJK GEGEVEN, ZONDER AANSPRAKELIJKHEID ONZERZIJDS.
KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR FLEVOLAND

VERVOLGBLAD ►1

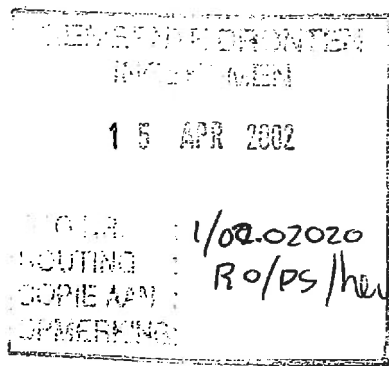
Buiten de kaders van het voorliggende bestemmingsplan om vraag ik ook nog aandacht voor de specifieke problematiek van bedrijfsverplaatsingen. In het algemeen kan gesteld worden dat ondernemers die in een situatie zijn geplaatst waarin sprake is van bedrijfsverplaatsing, behoefte hebben aan duidelijkheid en vlotte afwikkeling van formaliteiten. Wij vertrouwen erop dat uw college deze duidelijkheid aan de betrokken ondernemers kan garanderen.

Voor het overige geeft het bestemmingsplan 'de Kaai' ons geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,



R.J. Siepel
adviseur regiostimulering



Het College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

WATN: ALGEMEEN
12 APR 2002

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

1589/PIERS/TITA

12 april 2002

Onderwerp

Vooroverleg ontwerpbestemmingsplan "De Kaai"

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u mijn reactie gevraagd op bovengenoemd bestemmingsplan.

In antwoord op uw verzoek bericht ik u het volgende.

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in het gebied De Kaai-Havenweg. In het gebied zijn nu voornamelijk bedrijven gevestigd.

Het gebied zal gefaseerd worden uitgevoerd omdat de belangen van de huidige bedrijven en eigenaren een zorgvuldige aanpak vereisen. In vijf fasen wordt het gebied De Kaai-Havenweg ontwikkeld. In het bestemmingsplan zijn fase 1 en 2 uitgewerkt.

Geluidscontouren Swifterweg en Biddingringweg (N305)

Bij woningbouw binnen de 50 dB(A) contour dient er een aanvraag voor hogere grenswaarden gedaan te worden. In het bestemmingsplan zijn nieuwe woonbestemmingen binnen deze 50 dB(A)- contour geprojecteerd. Hiervoor moet een vrijstelling hogere grenswaarden bij GS worden aangevraagd. Het besluit van GS tot vrijstelling hogere grenswaarden dient in het bestemmingsplan opgenomen te zijn.

Ruimtegebruik

In artikel 3 lid 3 sub d van het bestemmingsplan staat aangegeven dat het aantal woningen per bouwvlak dat op de kaart is aangegeven beschouwd moet worden als een maximum. Aangezien er geen minimum is aangegeven, zou dit kunnen leiden tot zeer extensief ruimtegebruik. Zuinig en doordacht ruimtegebruik draagt bij aan het behoud van de open ruimte en de natuur. Ik verzoek u dan ook een aanduiding te geven over het "minimum aantal te bouwen woningen".

Bijlagen



1589/PIER/TITA

12 april 2002

2

Milieuozonering

Het bestemmingsplan maakt niet alleen nieuwe woningbouw in het plangebied mogelijk maar regelt ook de aanwezigheid van de nu nog steeds bestaande bedrijven. In de toelichting staat dat bij de ontwikkeling van de woningbouw rekening moet worden gehouden met de aangegeven afstanden, zolang de betreffende bedrijven nog operationeel zijn. Dit uitgangspunt is goed, echter uit geen enkel onderdeel van het bestemmingsplan blijkt dat dit uitgangspunt daadwerkelijk gehanteerd zal worden. Ik acht het noodzakelijk dat dit alsnog in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Tevens geef ik u in overweging om voorzieningen te treffen voor de Havenweg die niet alleen een functie heeft voor de bedrijven maar ook voor de omwonenden. Ik heb vernomen dat kinderen de Havenweg gebruiken als speelgebied met als gevolg dat zij dicht in de buurt van de bedrijven komen, waardoor er risicovolle situaties kunnen ontstaan.

Bodemverontreiniging

In de toelichting wordt de bodemverontreiniging beschreven en wordt er terecht geconstateerd dat deze gronden gesaneerd dienen te worden alvorens er woningbouw kan plaatsvinden.

Detailhandel

In artikel 9 lid 2 wordt detailhandel mogelijk gemaakt voor detailhandel *in volumineuze zaken, brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen en/of goederen, dan wel stoffen en/of zaken met bijzondere milieuaspecten en grove bouwproducten of bouwmaterialen*. In de toelichting wordt voor wat betreft de milieuozonering alleen ingegaan op de hinderfactoren die de bestaande bedrijven met zich meebrengen. Hierbij is geen rekening gehouden met de eventuele vestiging van nieuwe bedrijven. Met het oog op de externe veiligheid dient hier extra aandacht besteed te worden aan de vergunningverlening van eventuele nieuwe bedrijven.

Ook wijs ik in dit verband nog een keer op het belang van het rekening houden met de afstanden tot de bestaande bedrijven bij de ontwikkeling van de woningbouw, zodat er geen risicovolle situaties kunnen ontstaan.

Overig

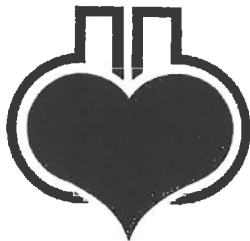
In artikel 9 lid 7 wordt verwezen naar de "Staat van Inrichtingen", maar bij het bestemmingsplan is deze niet bijgevoegd.

In artikel 9 lid 5b staat het getal 40 genoemd zonder eenheid er achter.

Art. 3 lid 11 jo art. 3 lid 4 sub b: het gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen wordt door deze verwijzing mijns inziens niet vergroot.

Hoogachtend,
de plv. regionaal inspecteur,

ir. A.H. Bussemaker.



Rabobank Flevoland,
rek.nr. 11.25.02.660

ALGEMENE VERENIGING VOOR DORPSBELANGEN BIDDINGHUIZEN

Sekretariaat:

Postbus 2 8256 ZG Biddinghuizen
e-mail: w.veldkamp@chello.nl

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
27 101	
REG.NR.	: J/02.01684
ROUTING	: RO/PS hen
COPIE AAN	: Jlaar
OPMERKING:	

College van Burgemeester
en Wethouders
Postbus 100
8256 AC DRONTEN

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

Telefoon

Bijlage(n)

1

0321-333871

Datum

26 maart 2002

Onderwerp plan de Kaai 2 te Biddinghuizen.

Geacht College,

Bijgesloten een afschrift van een brief welke wij heden verzonden hebben aan de firma Drobis, inzake het ontwerp de Kaai, fase 2

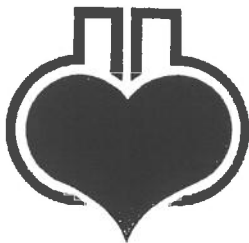
Wij hebben op een drietal punten opmerkingen ten aanzien van dit plan.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Algemene Vereniging voor Dorpsbelangen Biddinghuizen

W. Veldkamp secretaris
Postbus 2
8256 ZG Biddinghuizen
telefoon: 0321 -333871

bijlage: brief Drobis, d.d. 26-03-2002



ALGEMENE VERENIGING VOOR DORPSBELANGEN BIDDINGHUIZEN

Sekretariaat:

Postbus 2 8256 ZG Biddinghuizen

e-mail: w.veldkamp@chello.nl

Rabobank Flevoland,
rek.nr. 11.25.02.660

Drobis
Postbus 3086
6202 NB MAASTRICHT

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

Telefoon
0321-333871

Bijlage(n)

Datum
26 maart 2002

Onderwerp plan de Kaai 2 te Biddinghuizen.

L.S.,

Naar aanleiding van het bestemmingsplan de Kaai, fase 2, te Biddinghuizen, willen wij graag een paar zaken onder uw aandacht brengen.

Wij, als Vereniging van Dorpsbelangen Biddinghuizen maken bezwaar tegen dit plan op een drietal punten.

1. De "skyline" van het plan dat zal ontstaan vinden wij niet in harmonie met fase 1, juist omdat dit een eerste aanblik gaat vormen voor ons dorp, gezien vanaf de doorgaande weg als ook vanaf het water.
2. Wij verwachten dat de hulpdiensten, waaronder brandweer, ambulances en ook gemeentereiniging, problemen zullen ondervinden ten aanzien van de bereikbaarheid als gevolg van te weinig parkeergelegenheid buiten de rijbaan. De rijbanen zijn in onze optiek hiervoor te smal. In fase 1 zijn wat dit punt betreft de problemen al zichtbaar, indien er aan beide kanten geparkeerd wordt, kan er geen wagen van voornoemde typen meer door.
3. Wij hebben begrepen dat de speelvoorziening nu gesitueerd is naast het kanaal, wij vinden dit met oog op mogelijk gevaar, geen juiste zienswijze en pleiten er derhalve voor de speelvoorziening elders in dit plan onder te brengen.

Wij zien een reactie van uw kant met belangstelling tegemoet,

Algemene Vereniging voor Dorpsbelangen Biddinghuizen

W. Veldkamp secretaris

Postbus 2

8256 ZG Biddinghuizen

telefoon: 0321-333871

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek

Rapport : 042027-00R02

**Akoestisch onderzoek plangebied De Kaai
te Biddinghuizen**

Verantwoording

Auteur(s) : F.W.M. Visser
Paraaf auteur(s) :
Status : definitief
Versie : 1
Aantal pagina's : 9 (exclusief bijlagen en figuren)
Akkoord divisiemanager :

Datum : 10 juni 2004

Uitgevoerd in opdracht van:

naam opdrachtgever : Diepens en Okkema Zwolle
adres opdrachtgever : Postbus 1149
8001 BC Zwolle
contactpersoon : T. Albronda

Colofon

Stroop raadgevende ingenieurs bv
Divisie bouw, infra en ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 46
9350 AA LEEK
Telefoon : 0594-515522
Telefax : 0594-515533
E-mail : info@stroopri.nl
Internet : www.stroopri.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Stroop raadgevende ingenieurs bv.

Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Stroop raadgevende ingenieurs bv een hoge prioriteit. Stroop raadgevende ingenieurs bv hanteert hiertoe een managementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Uitgangspunten	3
1.3	Wettelijk kader.....	3
2.	Nadere toelichting wegverkeersgegevens	5
3.	Rekenmethodes en geluidsbelasting.....	7
3.1	Rekenmethode wegverkeer	7
3.2	Geluidsbelasting wegverkeer	8
4.	Resumé	9

Bijlagen	Aantal
1. : Wegen	2
2. : Ontvangers	1

Figuren	
1. : Situatie overzicht	1
2. : Overzicht bodemgebieden	1
3. : Overzicht wegen	4
4. : Overzicht ontvangers	2
5. : Geluidsbelasting t.g.v. Biddingringweg	4
6. : Geluidsbelasting t.g.v. Swifterweg	4

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Dronten is voornemens om het plangebied De Kaai nieuw in te richten met woningbouw. Diepens en Okkema Zwolle heeft Stroop raadgevende ingenieurs bv verzocht de geluidsbelasting ten gevolge van de wegen Biddingringweg en Swifterweg op het plangebied inzichtelijk te maken.

1.2 Uitgangspunten

Als basis voor dit onderzoek dient de GNK van de gemeente Dronten. Deze is aangevuld met het betreffende plangebied.

1.3 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder en de daarbijbehorende uitvoeringsbesluiten worden ten hoogste toelaatbare waarden genoemd voor te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zones van wegen. De ten hoogste toelaatbare grenswaarden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 1.3.1: Grenswaarden bij aanwezige wegen

nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen	voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffingswaarde
Wegverkeer stedelijk gebied	50 dB(A)	65 dB(A)

Bij de bepaling van de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen, wordt de waarde van het equivalente geluidsniveau over de periode van 19.00-23.00 uur (avond) buiten beschouwing gelaten.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden langs zoneringsplichtige wegen volgt onderstaand een korte uiteenzetting. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de volgende gebieden.

- a. buiten de zone;
 - b. zonegrens – 50 dB(A) contour;
 - c. 50 dB(A) contour - 65 dB(A) contour;
 - d. 65 dB(A) contour - weg.
-
- a. De Wet geluidhinder (Wgh) is, voor wat betreft het wegverkeerslawaaï, enkel van toepassing binnen de zones langs zoneringsplichtige wegen. Buiten deze zones zijn, voor wat betreft het wegverkeerslawaaï, geen beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden. De zone langs een weg heeft een wettelijk vastgestelde breedte (art. 74 Wgh).

- b. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurswaarde) bedraagt 50 dB(A). In dit gebied is de geluidsbelasting vanwege de weg lager dan de voorkeurswaarde en zijn er geen bouwingsbeperkingen.
- c. Indien de geluidsbelasting meer dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) bedraagt, zijn de bouwingsmogelijkheden zeer beperkt. Om woningen op dit grondgebied te realiseren dient of de geluidsbelasting middels bron en/of overdrachtsmaatregelen teruggebracht te worden of dient, indien hiervoor ontheffingscriteria aanwezig zijn, een verzoek om een hogere toelaatbare waarde ingediend te worden bij Gedeputeerde Staten.
- d. De geluidsbelasting in dit gebied bedraagt meer dan de ten hoogste toelaatbare waarde (plafondwaarde). Zonder het terugbrengen van de geluidsbelasting, middels bron- en/of overdrachtsmaatregelen, zijn geluidsgevoelige bestemmingen in dit gebied niet toegestaan.

2. Nadere toelichting wegverkeergegevens

Het plangebied De Kaai ligt binnen de zone van de Biddingringweg en de Swifterweg. Het nog braakliggende oostelijke deel van het plangebied valt ook binnen de zone van de Voorbaan; de grens ligt namelijk op ca. 180 meter. Daar de geluidsbelasting op het plangebied t.g.v. de Voorbaan echter ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijft (ca. 42 dB(A)), is deze niet meegenomen in deze rapportage.

Als maatgevend jaar voor de akoestische berekeningen, dienen de geprognosticeerde etmaalintensiteiten tien jaar na uitvoering van de ruimtelijke plannen te worden aangehouden. Op verzoek van de gemeente Dronten is voor dit onderzoek het maatgevende jaar gesteld op 2014. De verkeersgegevens van het plangebied voor het jaar 2014 zijn aan ons verstrekt door Diepens en Okkema en de gemeente Dronten. Het huidige type wegdek betreft volgens opgave SMA 0/8 voor het noordelijke deel van de Swifterweg. Daar voor SMA 0/8 conform het CROW nog geen significante reductie is aangetoond ten opzichte van het referentiewegdek, is in dit onderzoek voor dit wegvak het referentiewegdek gehanteerd. De Biddingringweg en het zuidelijk deel van de Swifterweg bestaan uit fijn asfalt (dab 0/16 – referentiewegdek). Verder is door de gemeente Dronten aangegeven dat de Biddingringweg 0,70 meter boven het omliggende maaiveld ligt. Op de Biddingringweg geldt een toegestane snelheid van 100 km/h, echter voor het gedeelte van 300 meter voor en na de VRI is de maximum snelheid tot 80 km/h verlaagd. Ten noorden van Verkeers Regel Installatie (VRI) geldt op de Swifterweg een maximum snelheid van 80 km/h. In verband met het overdragen van de Swifterweg aan de Gemeente Dronten door de provincie, wordt door gemeente Dronten vanwege o.a. de bouwactiviteiten in de Kaai een verkeersbesluit voorbereid waarbij het snelheidsregiem voor de Swifterweg vanaf de stoplichten in zuidelijke richting verlaagd wordt van 80 km/h naar 50 km/h. Dit betekent dat het 50 km/h bord dat nu vlak bij de rotonde staat, wordt verplaatst naar een plaats direct na de stoplichten. Dit verkeersbesluit wordt waarschijnlijk in de raad van augustus of september gebracht. Daarom is voor de situatie in 2014 met 50 km/h gerekend ten zuiden van de VRI.

De uitgangspunten van de beschouwde wegvakken zijn weergegeven in tabel 2.1 en 2.2.

Tabel 2.1: Gehanteerde verkeersgegevens

Wegvak	Etmaalintensiteit 2014
Biddingringweg (west)	10.000 mvt
Biddingringweg (oost)	12.084 mvt
Swifterweg (noord)	5.083 mvt
Swifterweg (zuid)	13.643 mvt

mvt = motorvoertuigen

Tabel 2.2: Gehanteerde voertuigverdeling

Wegvak	Uurintensiteit [%]		lichte m.v.t. [%]		middelzware m.v.t. [%]		zware m.v.t. [%]	
	dag	nacht	dag	nacht	dag	nacht	dag	nacht
Biddingringweg (west)	6,8	0,8	91,9	91,9	4,1	4,1	4,1	4,1
Biddingringweg (oost)	6,8	0,8	91,9	91,9	4,1	4,1	4,1	4,1
Swifterweg (noord)	6,7	0,8	95,2	95,2	4,3	4,3	0,5	0,5
Swifterweg (zuid)	6,7	0,8	94,9	94,9	3,0	3,0	2,0	2,0

mvt = motorvoertuigen

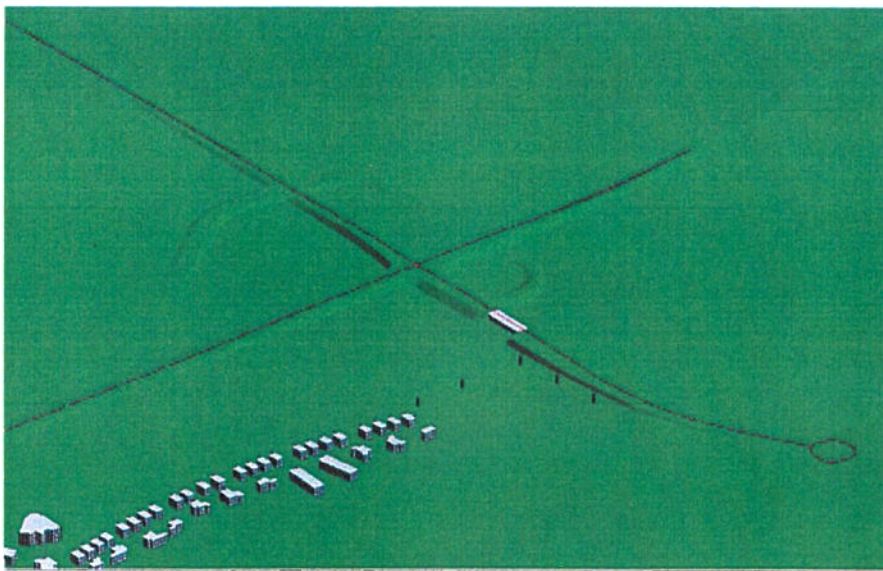
3. Rekenmethodes en geluidsbelasting

3.1 Rekenmethode wegverkeer

De berekening van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer, is uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002, als bedoeld in art. 102, lid 1 en 2 van de Wet geluidhinder. Gelet op de ligging van de wegen in relatie tot het onderzoeksgebied, is Standaardrekenmethode II toegepast. In de overdrachtsberekening zijn de van invloed zijnde factoren zoals geometrische uitbreiding, wegdekcorrectie, reflectie, bodemdemping en dergelijke in rekening gebracht. De invoergegevens van het rekenmodel zijn weergegeven in de bijlagen van dit rapport.

Het meet- en rekenvoorschrift 2002 biedt de mogelijkheid een aftrek toe te passen op de berekende geluidsniveaus. Deze aftrek bedraagt 2 dB(A) of 5 dB(A) afhankelijk van de wettelijk toegestane rijsnelheid op het wegvak waaraan de woningen zich bevinden. Deze aftrek is 2 dB(A) vanwege een weg waarop de rijsnelheid 70 km/h of meer bedraagt. Wanneer de rijsnelheid lager is dan 70 km/h, mag 5 dB(A) aftrek worden toegepast. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het toekomstig stiller worden van het wegverkeer. In onze berekeningen is reeds rekening gehouden met deze aftrek. De aftrek mag enkel worden toegepast bij de stedenbouwkundige toetsing aan de Wet geluidhinder en niet bij de beoordeling van het binnenniveau in geluidsgevoelige vertrekken; bij deze beoordeling dient de geluidsbelasting zonder aftrek als basis voor de plantoetsing vanwege het Bouwbesluit.

Onder het nog braakliggende gedeelte van het plangebied is een bodemgebied gehanteerd met een bodemfactor van 0,7 (30 % hard). Dit in verband met de toekomstige bestrating in dit plangebied. Onderstaand is een 3D-weergave van het akoestisch rekenmodel weergegeven.



Figuur 3.2.1: Biddinghuizen

3.2 Geluidsbelasting wegverkeer

Om de geluidsbelastingen te berekenen zijn rekenpunten gesitueerd ter plaatse van de eerste en tweede lijns bebouwing op 1,50 meter boven elke verdiepingvloer. Voor het nog niet ingevulde oostelijke gedeelte van het plangebied, zijn de rekenpunten op de grens van het plan geprojecteerd. Een overzicht van de rekenpunten is weergegeven in figuur 4.

De geluidsbelastingen inclusief aftrek artikel 6 van de RMW 2002 ten gevolge van de beschouwde wegen, zijn weergegeven in figuur 5 en 6. Verder zijn op verzoek van de gemeente Dronten voor het oostelijk deel van het plangebied de poldercontouren berekend. Deze contouren zijn berekend op een hoogte van 5,0 meter, hetgeen gebruikelijk is voor plannen welke nog niet zijn ingevuld. De contouren zijn weergegeven in figuur 5 en 6.

4. Resumé

De gemeente Dronten is voornemens om het plangebied De Kaai nieuw in te richten met woningbouw. Diepens en Okkema Zwolle heeft Stroop raadgevende ingenieurs bv verzocht de geluidsbelasting ten gevolge van de wegen Biddingringweg en Swifterweg op het plangebied inzichtelijk te maken.

Biddingringweg

De geluidsbelasting ten gevolge van de Biddingringweg varieert op de 1^e lijns bebouwing van 48 tot 52 dB(A) (incl. art. 6 RMW 2002). Hier wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden en dient een aanvullend onderzoek naar bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden ingesteld. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verminderen, zal voor deze nieuwbouw een hogere waarde procedure gevolgd moeten worden. Op de 2^e lijns bebouwing en het overige gedeelte van het plan, bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de Biddingringweg niet meer dan 50 dB(A), waardoor geen aanvullend onderzoek hoeft te worden ingesteld.

Op het oostelijk nog niet geprojecteerde deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden, waardoor geen aanvullend onderzoek hoeft plaats te vinden.

Swifterweg

De geluidsbelasting ten gevolge van de Swifterweg bedraagt op de reeds geprojecteerde 1^e lijns bebouwing niet meer dan 46 dB(A) (incl. art. 6 RMW 2002). Hiervoor hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek te worden ingesteld.

Op het oostelijk, nog niet geprojecteerde deel van het plangebied varieert de geluidsbelasting ten gevolge van de Swifterweg van 46 tot 57 dB(A). Hier wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden en dient een aanvullend onderzoek naar bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden ingesteld. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verminderen, zal voor deze nieuwbouw een hogere waarde procedure gevolgd moeten worden.

Leek, 10 juni 2004

Stroop raadgevende ingenieurs bv

Ing. W. Spreen

BIJLAGEN



Stroop raadgevende ingenieurs bv
Overzicht wegen

Bijlage 1

Model:Project - 042027-00 - definitief

Groep:(hoofdgroep)

Lijst van Wegen. voor rekenmethode Road traffic noise - SRM2-2002

Id.	Description	Road surface type	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(Z V)	Total flow	%Flow(D)
001	Biddingringweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	100	100	80	80	10000.00	6.80
002	Biddingringweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	100	100	80	80	10000.00	6.80
003	Biddingringweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	80	80	80	80	10000.00	6.80
004	Biddingringweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	80	80	80	80	12084.00	6.80
005	Biddingringweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	100	100	80	80	12084.00	6.80
006	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	80	80	80	80	5083.00	6.70
007	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	80	80	80	80	5083.00	6.70
008	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	50	50	50	50	13643.00	6.70
009	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	50	50	50	50	13643.00	6.70
010	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	50	50	50	50	13643.00	6.70
011	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	50	50	50	50	13643.00	6.70
012	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	40	40	40	40	7130.00	6.70
013	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	40	40	40	40	7071.00	6.70
014	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	40	40	40	40	7296.00	6.70
015	Swifterweg	*Fine - *Flat surface with fine texture	40	40	40	40	7341.00	6.70

Stroop raadgevende ingenieurs bv
Overzicht wegen

Bijlage 1

Model:Project - 042027-00 - definitief

Groep:(hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Road traffic noise - SRM2-2002

Id.	%Flow(N)	%LV(D)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(N)	X-First	Y-First	X-Last	Y-Last	Grnd-First
001	0.80	91.90	91.90	4.10	4.10	4.10	4.10	173506.80	495088.33	174950.68	49 6412.24	0.56
002	0.80	91.90	91.90	4.10	4.10	4.10	4.10	174950.50	496412.19	175450.50	49 6867.62	0.70
003	0.80	91.90	91.90	4.10	4.10	4.10	4.10	175450.36	496867.51	175677.47	49 7070.26	0.70
004	0.80	91.90	91.90	4.10	4.10	4.10	4.10	175677.46	497070.52	175893.63	49 7282.47	5.00
005	0.80	91.90	91.90	4.10	4.10	4.10	4.10	175893.63	497282.47	175929.65	49 7325.05	1.14
006	0.80	95.20	95.20	4.30	4.30	0.50	0.50	174388.07	498763.88	175559.43	49 7235.46	0.00
007	0.80	95.20	95.20	4.30	4.30	0.50	0.50	175559.56	497235.41	175677.30	49 7070.35	2.50
008	0.80	94.90	94.90	3.00	3.00	2.00	2.00	175677.32	497070.26	175742.96	49 6980.17	5.00
009	0.80	94.90	94.90	3.00	3.00	2.00	2.00	175742.96	496980.17	175768.70	49 6944.84	5.00
010	0.80	94.90	94.90	3.00	3.00	2.00	2.00	175768.70	496944.84	175871.35	49 6815.65	5.00
011	0.80	94.90	94.90	3.00	3.00	2.00	2.00	175871.32	496815.62	176000.72	49 6745.22	2.29
012	0.80	95.30	95.30	2.80	2.80	1.90	1.90	176021.37	496757.25	176000.69	49 6745.23	0.00
013	0.80	95.30	95.30	2.80	2.80	1.90	1.90	176036.96	496736.80	176021.37	49 6757.25	0.00
014	0.80	95.20	95.20	2.90	2.90	1.90	1.90	176012.20	496717.97	176036.96	49 6736.80	0.00
015	0.80	95.10	95.10	2.90	2.90	2.00	2.00	176000.69	496745.23	176012.20	49 6717.97	0.00

Stroop raadgevende ingenieurs bv
Overzicht wegen

Bijlage 1

Model:Project - 042027-00 - definitief

Groep:(hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Road traffic noise - SRM2-2002

Id.	Grnd-Last	Hsrc
001	0.70	0.75
002	0.70	0.75
003	5.00	0.75
004	1.14	0.75
005	0.70	0.75
006	2.50	0.75
007	5.00	0.75
008	5.00	0.75
009	5.00	0.75
010	2.29	0.75
011	0.00	0.75
012	0.00	0.75
013	0.00	0.75
014	0.00	0.75
015	0.00	0.75

Stroop raadgevende ingenieurs bv
Overzicht ontvangers

Bijlage 2

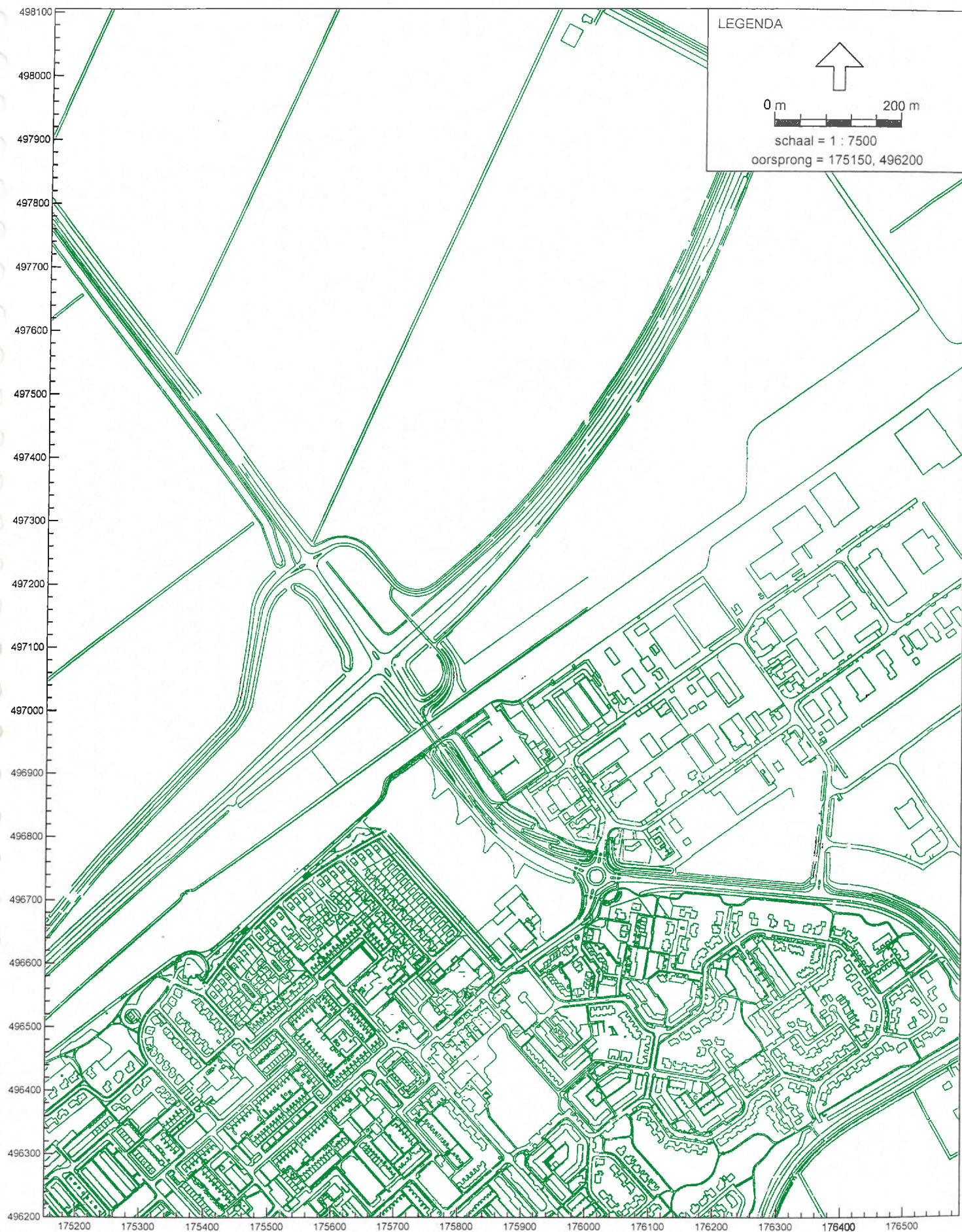
Model:Project - 042027-00 - definitief

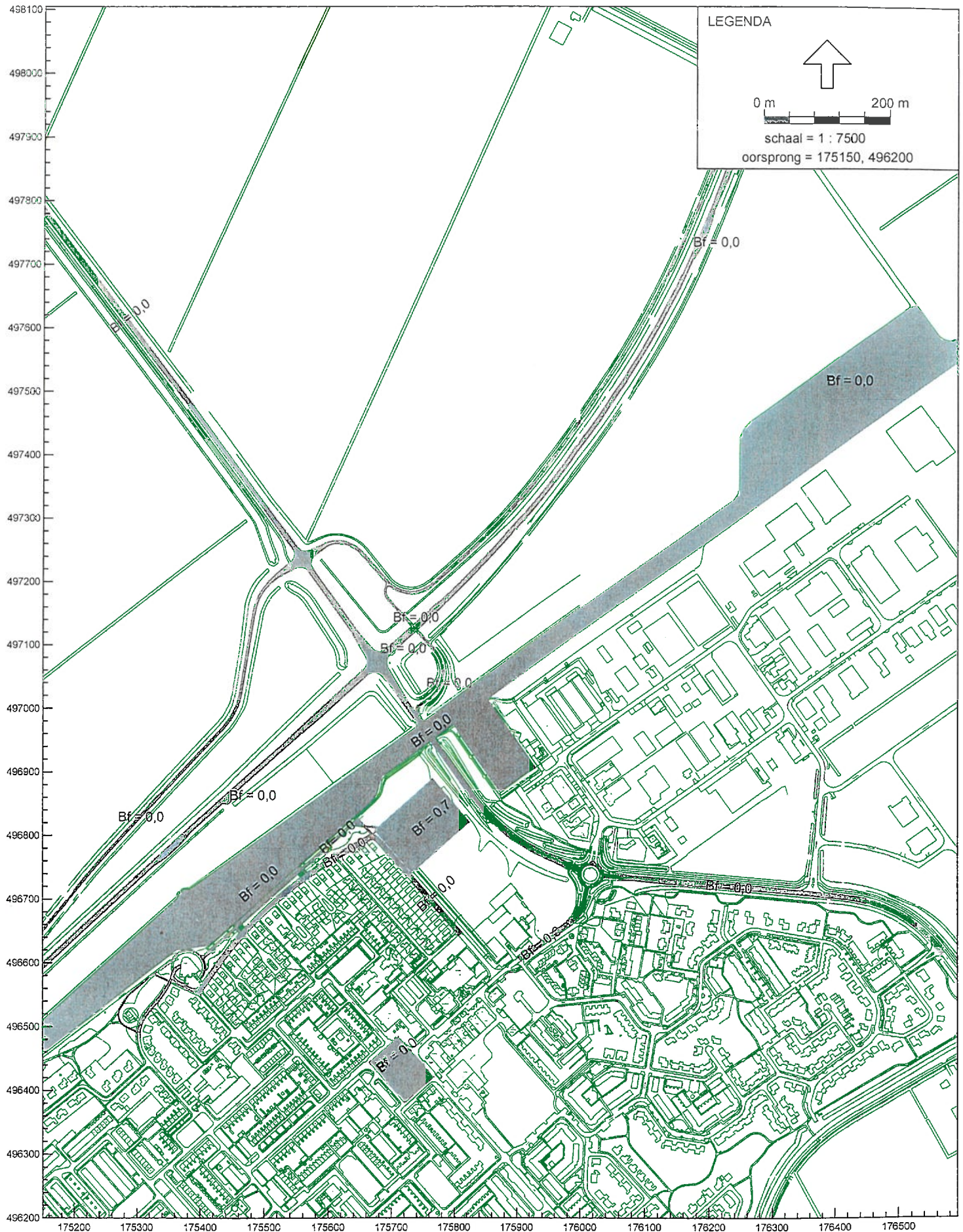
Groep:(hoofdgroep)

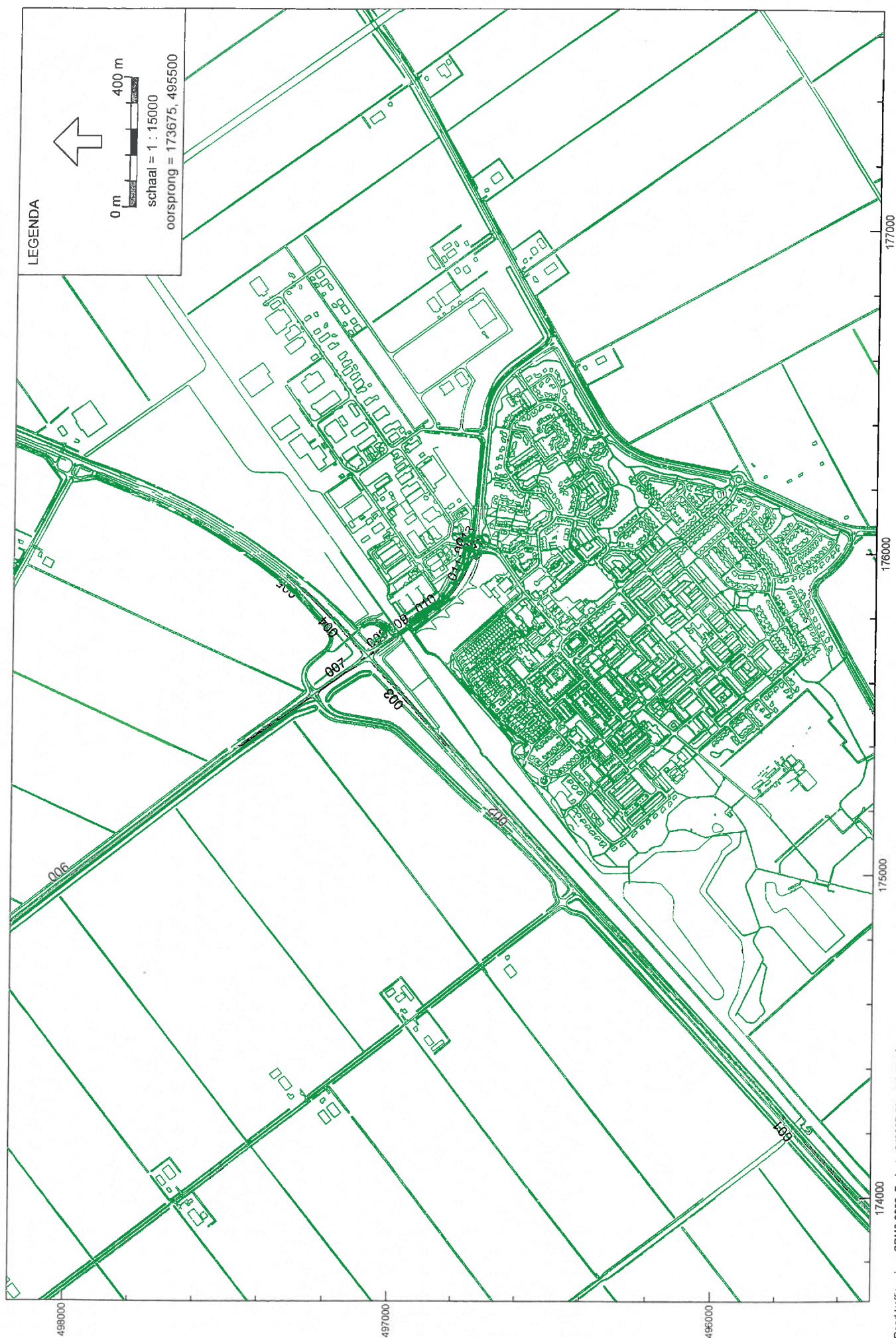
Lijst van Ontvangers, voor rekenmethode Road traffic noise - SRM2-2002

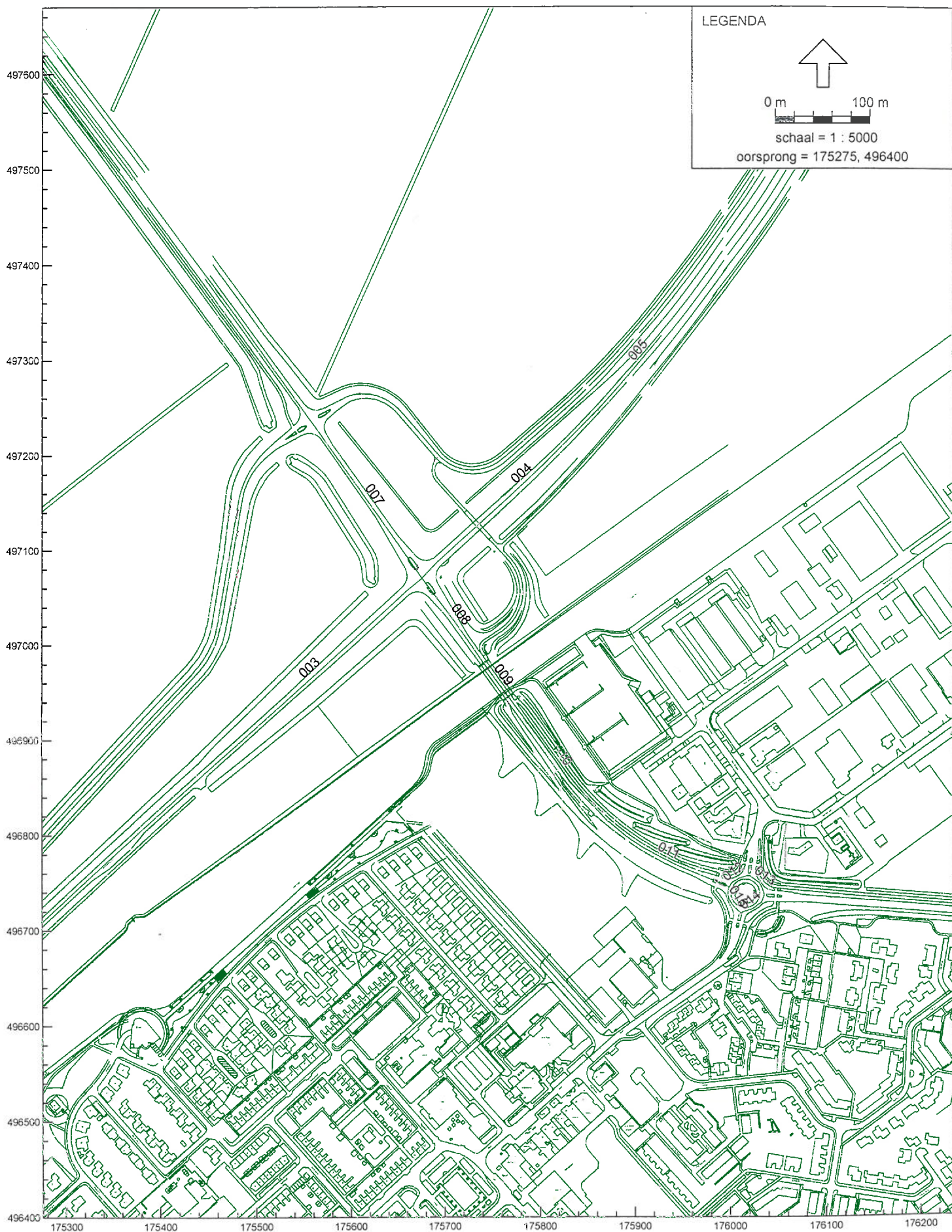
Id.	Description	Ground H	Height Definition	Height A	Height B	Height C	Height D	Height E	Height F
001	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
002	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
003	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
004	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
005	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
006	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
007	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
008	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
009	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
010	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	1 0.50	--	--
011	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	1 0.50	--	--
012	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	1 0.50	--	--
013	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	1 0.50	--	--
014	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
015	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
016	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
017	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
018	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
019	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
020	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
021	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
022	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
023	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
024	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
025	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
026	Woning	0.00	User defined	1.50	5.00	7.50	--	--	--
027	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
028	Woning	0.00	User defined	1.50	5.00	7.50	--	--	--
029	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
030	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
031	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
032	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
033	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
034	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
035	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
036	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
038	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
039	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
040	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
041	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
042	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
043	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
044	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
045	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
046	Nieuw plangebied	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
046	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
047	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
047	Nieuw plangebied	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
048	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
048	Nieuw plangebied	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
049	Nieuw plangebied	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
049	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
050	Nieuw plangebied	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
050	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--
051	Woning	0.00	User defined	1.50	4.50	7.50	--	--	--

FIGUREN

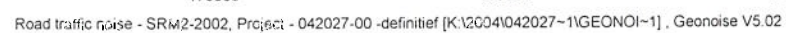






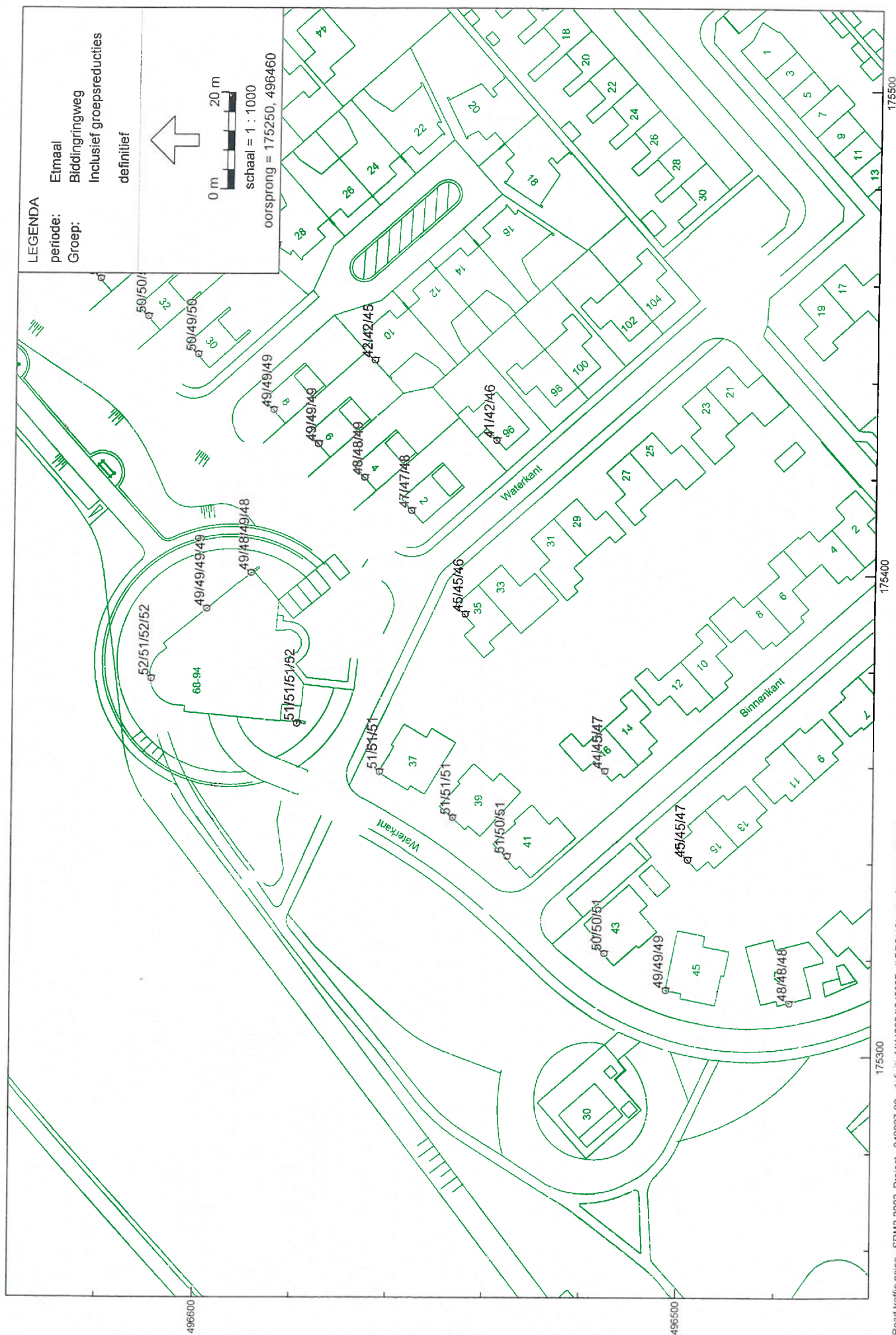








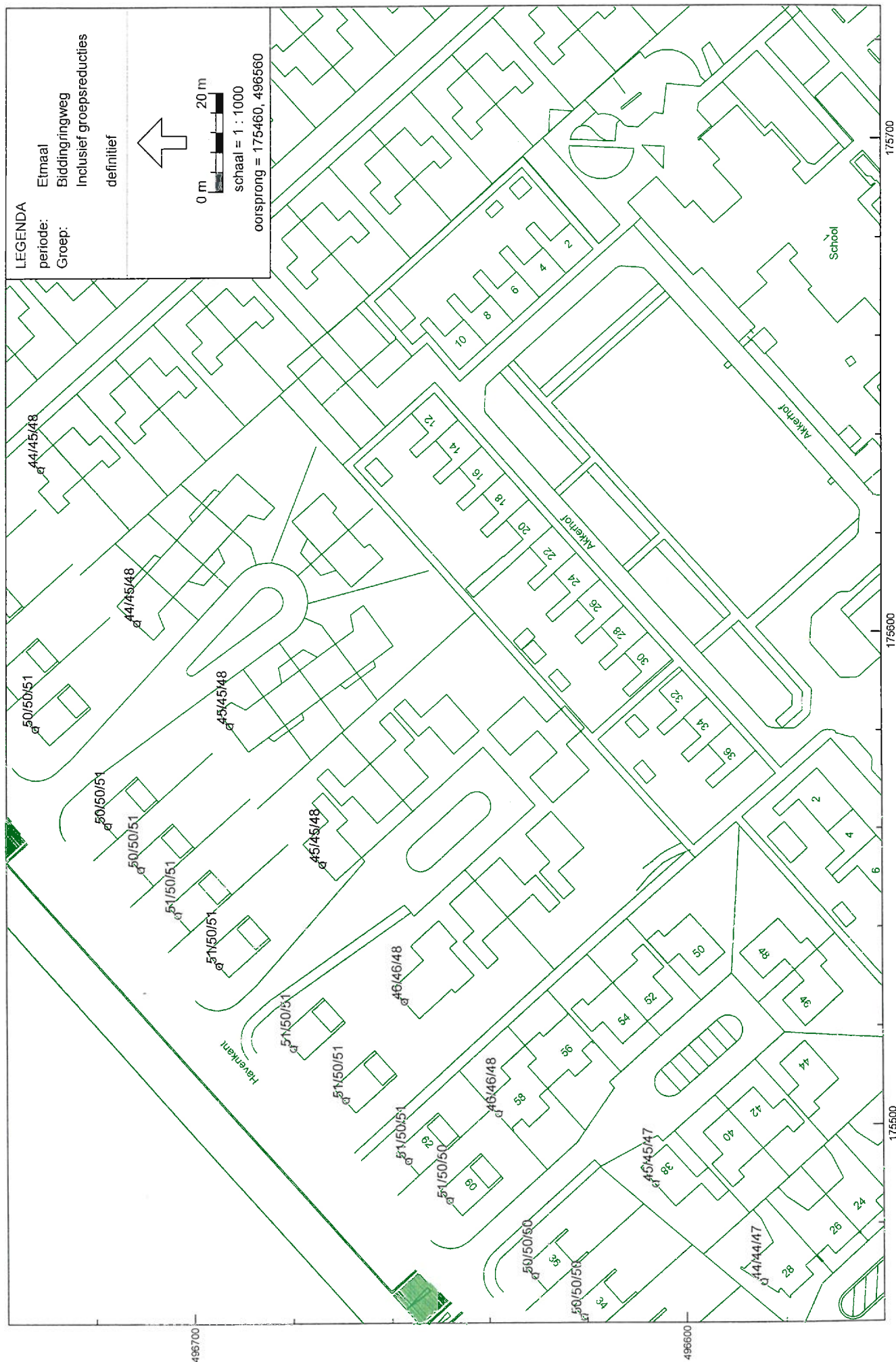


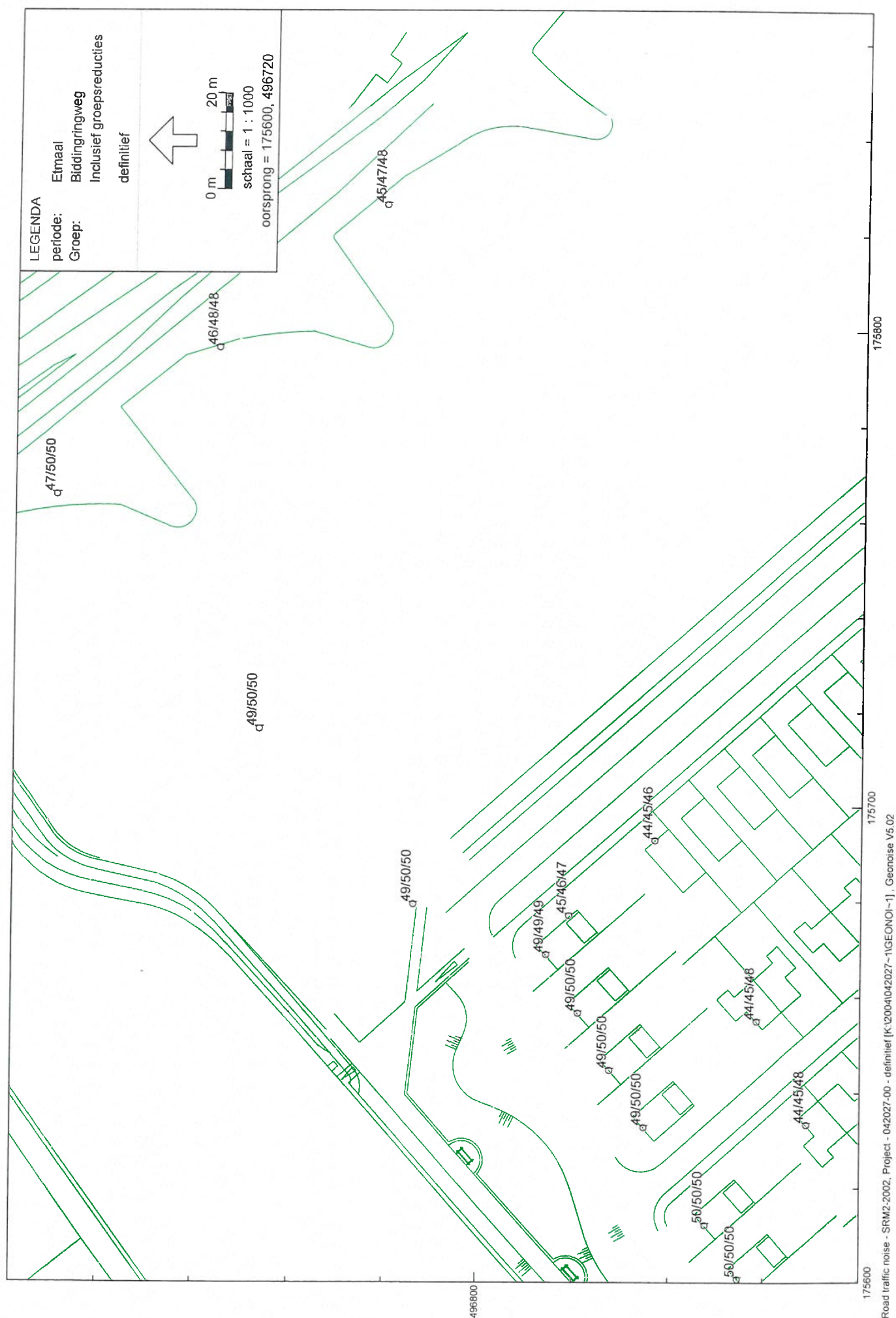


Road traffic noise - SRM2-2002, Project - 042027-00 - definitief [K:\2004\042027-1\GEONOI-1]. Geonoise V5.02

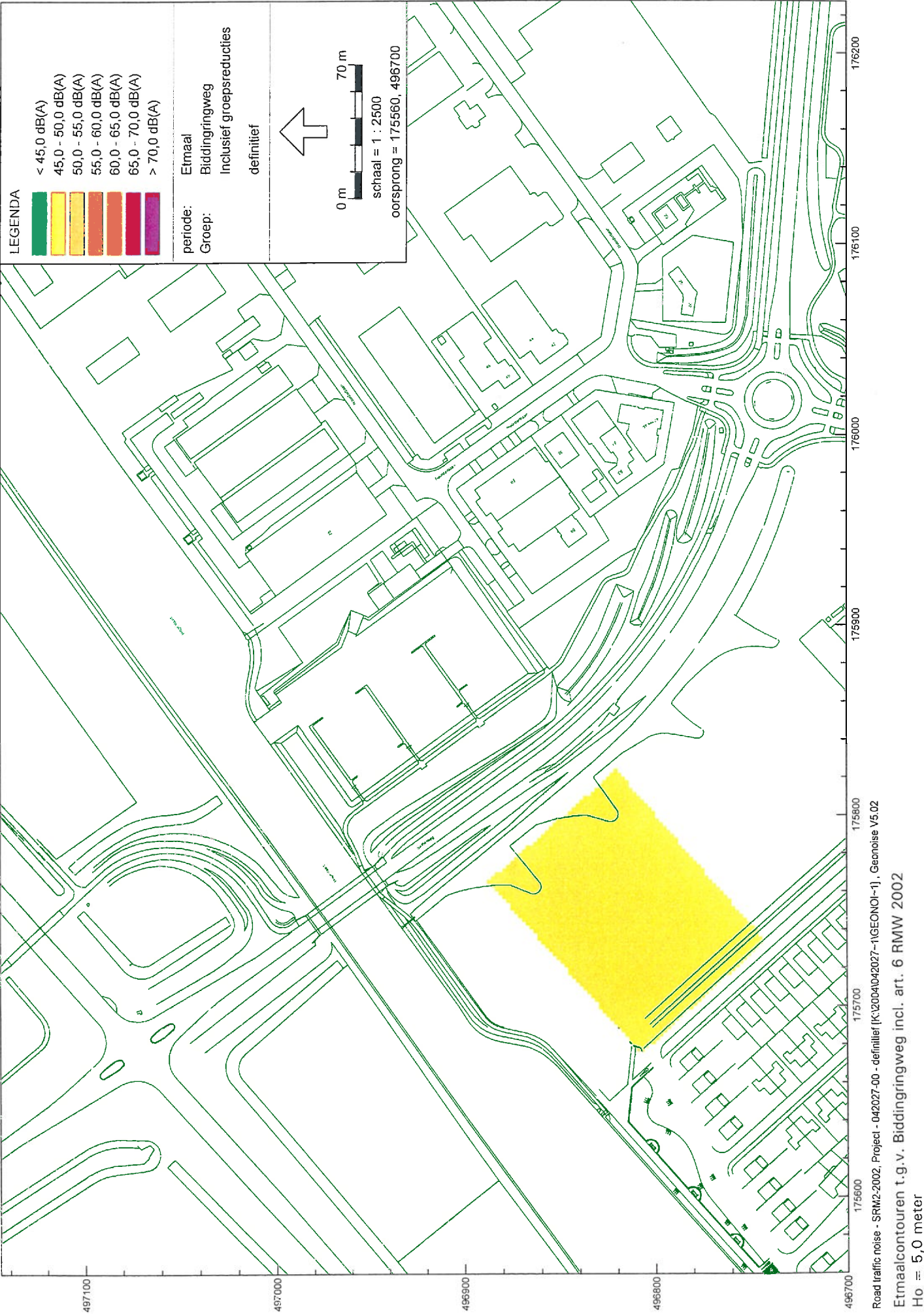
Geluidsbelasting t.g.v. Biddingringweg incl. art. 6 RMW 2002

Ho = 1,5/4,5/7,5/10,5 meter





Geluidsbelasting t.g.v. Biddingringweg incl. art. 6 RMW 2002
 $H_0 = 1,5/4,5/7,5, 10,5$ meter

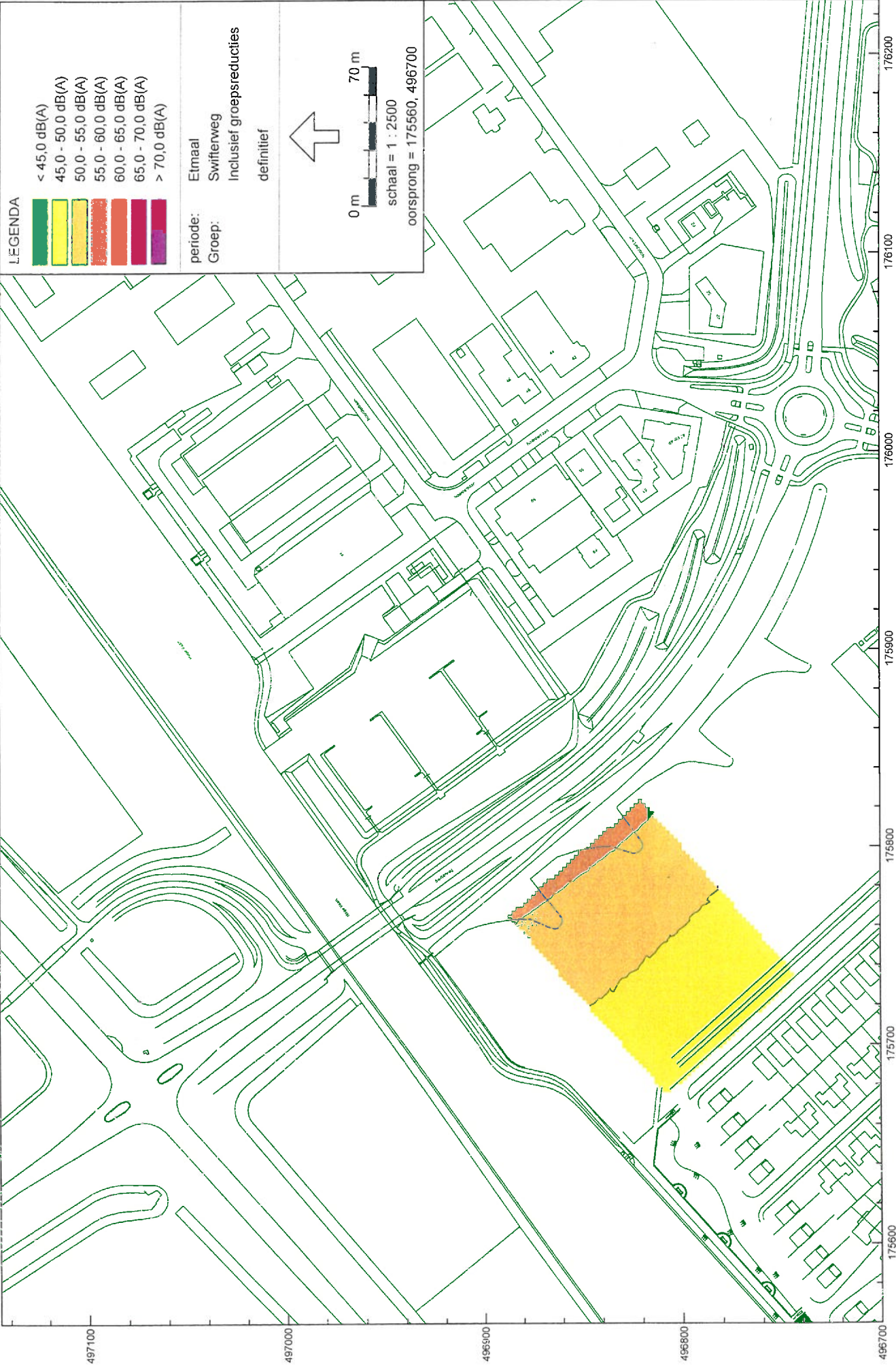




Road traffic noise - SRM2-2002, Project - 042027-00 - definitief [K:\2004\042027-1\GEONOI-1], Geonaise V5.02

Geluidsbelasting t.g.v. Swifterweg incl. art. 6 RMW 2002

H₀ = 1,5/4,5/7,5,10,5 meter



Road traffic noise - SRM2-2002, Project - 042027-00 - definitief [K:\2004\042027-1\GEONOI-1], Geonoise V5.02

Etmaalcontouren t.g.v. Swifterweg incl. art. 6 RMW 2002

Ho = 5,0 meter

Bijlage 4

Risicocontour Heyboer

