GEMEENTE DRONTEN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OEVERWONINGEN DE GILDEN – FASE 2

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OEVERWONINGEN DE GILDEN – FASE 2

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 3

1. 1. Aanleiding 3
1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied 3
1. 3. Planologische regeling 3
1. 4. Leeswijzer 3

2. OMSCHRIJVING PROJECT 5

2. 1. De Gilden 5
2. 2. Beschrijving huidige situatie 5
2. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten nieuwbouw (gemeente) 7
2. 4. Verkeer en parkeren 7

3. BELEIDSKADER 8

3. 1. Rijksbeleid 8
3. 2. Provinciaal beleid 9
3. 3. Gemeentelijk beleid 9

4. OMGEVINGSASPECTEN 10

4. 1. Geluid 10
4. 2. Luchtkwaliteit 10
4. 3. Bodem 11
4. 4. Milieuzonering 11
4. 5. Externe veiligheid 11
4. 6. Water 12
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie 16
4. 8. Ecologie 17
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen 17

5. UITVOERBAARHEID 18

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid 18

6. AFWEGING EN CONCLUSIES 20

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor het plangebied De Gilden/ Het Palet is een nieuw bestemmingsplan in procedure. In de voorontwerpfase van dat plan was aan de Smederij een strook met drijvende woningen bestemd. De plannen voor dit gebied zijn echter gewijzigd. Het is nu de bedoeling dat hier geen drijvende woningen, maar (grondgebonden) oeverwoningen direct aan het water worden gebouwd.

De plannen voor deze woningen zijn concreet genoeg om hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. De nieuwe woningen kunnen daarom door middel van een zelfstandige (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure worden vergund. Hiervoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied waar de nieuwe woningen moeten komen ligt aan de Smederij, aan de westelijke zijde van nieuwbouwwijk De Gilden (fase 2). Het gaat om een strook die nu nog bestaat uit water. Dit water wordt gedempt voor de bouw van de woningen. De globale ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuren 1 en 2.
Het projectgebied grenst aan de westzijde aan het buitengebied. De zuidelijke grens blijft water. Aan de noord- en oostzijde van het gebied en ten zuiden van het water zijn nieuwbouwwoningen aanwezig, of worden nieuwe woningen gerealiseerd. Een deel hiervan zijn al opgenomen in figuur 2.

1. 3. Planologische regeling

Het nieuwe bestemmingsplan *De Gilden / Het Palet* is nog in procedure en daarom nog niet rechtsgeldig. Het projectgebied is nog steeds geregeld in het bestemmingsplan *De Gilden / Lage Vaart* en het uitwerkingsplan *Dronten – De Gilden Waterrand De Smederij*. De nieuwe woningen kunnen op basis van het bestemmingsplan echter niet gebouwd worden. De gewenste woningbouwlocatie heeft geen woonbestemming en bouwvlakken, wat nodig is om de woningen te mogen bouwen.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

Figuur 1. De ligging van het projectgebied

Figuur 2. De begrenzing van het projectgebied

2. OMSCHRIJVING PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie. De huidige situatie wordt voornamelijk bepaald door de in aanbouw zijnde woonwijk De Gilden.

2. 1. De Gilden

Het projectgebied maakt deel uit van De Gilden, een nieuwbouwwijk in aanbouw (zie ook figuur 3). De Gilden ligt in de noordwestzijde van Dronten en grenst onder meer aan de Hanzelijn.

Het noordelijk en oostelijk deel van De Gilden is inmiddels bebouwd met woningen. Het gebied kent een mix van woningbouwsegmenten. De meeste woningen in fase 1 zijn gerealiseerd. In fase 2 moeten met name in het laatste deel van deze fase nog woningen gebouwd worden. Hier maakt het projectgebied aan de Smederij deel van uit.

Het gerealiseerde deel van de wijk is verkaveld op basis van de kavelrichting van de voormalige agrarische gronden. In het plangebied lag een draaipunt van de kavelrichting. Dit draaipunt is goed terug te zien in de huidige verkaveling van de wijk. Zo heeft het zuidelijke deel een oost-west gerichte verkaveling. Het noordelijke deel heeft een noordoost-zuidwest georiënteerde verkaveling.

Tussen het noordelijk en zuidelijk deel is een forse waterpartij aangelegd. Deze waterpartij wordt de wateras genoemd. Aan deze wateras ligt het projectgebied. Langs de wateras zijn de eerste woningen, direct oostelijk van het projectgebied, al gebouwd. Deze zijn in figuur 3 al zichtbaar.

2. 2. Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit water van de wateras. Aan meerdere zijden van het projectgebied zijn woningen gerealiseerd of worden nog woningen gerealiseerd. Het gaat daarbij om een variëteit aan woningtypen. Direct ten oosten van het projectgebied zijn vrijstaande woningen aan de wateras gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het projectgebied en de wateras wordt de wijk Het Palet gerealiseerd.

De wegen in de Gilden, waaronder De Smederij, zijn woonstraten. Hierop geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. De straten zijn nu nog ingericht als bouwstraten, vanwege de vele bouwactiviteiten die nog plaatsvinden.

Figuur 3. De huidige situatie rondom het projectgebied

Figuur 4. Gewenste inrichting

Figuur 5. Gewenste gevelaanzichten

Figuur 6. Aanzicht vanaf het water

2. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten nieuwbouw (gemeente)

Het doel is om in het projectgebied acht nieuwe woningen te realiseren. Het gaat daarbij om twee rijen van vier vrijstaande woningen (zie ook figuur 4). Om de woningen te kunnen realiseren wordt een deel van het water gedempt, zodat de funderingen niet in het water staan.

De woningen zijn georiënteerd op het water (het zuiden). Aan de zijde van De Smederij bevindt zich de toegang met een bijgebouw aan de wegzijde. Dit gebied kan als tuin worden ingericht.

De woningen bestaan aan de waterzijde uit één tot anderhalve bouwlaag en aan de straatzijde uit twee bouwlagen en zijn plat afgedekt. Op de eerste bouwlaag aan de waterzijde is een balkon gesitueerd, zodat de bewoners uitzicht over het water hebben.

2. 4. Verkeer en parkeren

De Smederij is de ontsluiting voor de nieuwe woonpercelen. Het betreft een woonstraat, met aan de zijde van de rijenwoningen een trottoir (na realisatie ervan). Het projectgebied is voor de nieuwe bewoners goed en veilig bereikbaar.

Het parkeren voor de bewoners van het projectgebied vindt plaats op het eigen erf. Hiervoor is bij vrijstaande woningen, zoals gepland in het projectgebied, voldoende ruimte. Bij deze woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning voor bewoners. Daarnaast komt er beperkt langsparkeren aan de straatzijde van de oeverwoningen. De bezoekers hebben de mogelijkheid om daar te parkeren. Daarbij wordt in ieder geval voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, dat een direct verband houdt met de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wanneer van toepassing kan dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied opleveren.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Tot slot helpt het bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het projectgebied ligt in De Gilden, dat opgenomen is in het bestemmingsplan *De Gilden/Het Palet*. In dat bestemmingsplan is een afweging gemaakt in het kader

van de ladder duurzame verstedelijking. Uit die afweging blijkt dat met de ontwikkeling van de wijk voldaan wordt aan de ladder. Voor het projectgebied is daarbij rekening gehouden met de invulling van woningen. Deze woningen voldoen daarom ook aan de ladder.

3.1.4. Conclusie

Het rijksbeleid geeft geen uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. 2. Provinciaal beleid

In het kader van de ontwikkeling van De Gilden heeft binnen het bestemmingsplan *De Gilden/Het Palet* een uitgebreide toets aan het provinciaal beleid plaatsgevonden. Daarbij gaat het om het Omgevingsplan Flevoland 2006 en de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011. De conclusie daarbij is dat De Gilden binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Verder zijn de mogelijkheden in De Gilden niet in strijd met de 'Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied'.

De ontwikkeling in het projectgebied voor woningbouw past binnen het provinciale beleid. In het bestemmingsplan *De Gilden/Het Palet* was dit gebied ook al bedoeld voor wonen. De functie wijzigt niet, slechts de ruimtelijke uitstraling.

3. 3. Gemeentelijk beleid

In het kader van de ontwikkeling van De Gilden heeft binnen het bestemmingsplan *De Gilden/Het Palet* een uitgebreide toets aan het gemeentelijk beleid plaatsgevonden. Daarbij gaat het om:

- de Structuurvisie Dronten 2030;
- de Actualisatie woningbouwprogramma 2010-2020;
- de Woonvisie Ruimte voor wonen;
- de Welstandsnota 2013;
- het Groenbeleidsplan;
- het Stedelijk Waterplan gemeente Dronten;
- het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

Bij de planvorming voor het projectgebied is rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit het gemeentelijke beleid. Daar waar nodig heeft een vertaling van het beleid plaatsgevonden in het plan.

De ontwikkeling in het projectgebied voor woningbouw past binnen het gemeentelijke beleid. In het bestemmingsplan *De Gilden/Het Palet* was dit gebied ook al bedoeld voor wonen. De functie wijzigt niet, slechts de ruimtelijke uitstraling.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk toetst de gewenste ontwikkelingen aan de verschillende omgevingsaspecten. Wanneer sprake is van uitgangspunten voor de invulling van het projectgebied, dan staan deze hierin aangegeven.

4. 1. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor dit project is het industrielawaai niet van toepassing. Voor dit project is geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai van belang.

Wegverkeerslawaai
In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom.

Het projectgebied ligt aan De Smederij. Dit is een weg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze weg heeft geen wettelijke geluidzone. Een akoestisch onderzoek is daarom voor de woningen niet nodig.

Spoorweglawaai
Ook voor de spoorwegen zijn zones vastgelegd. Deze gelden ook rond de Hanzelijn. De ontwikkeling in het projectgebied valt buiten de zone van de Hanzelijn. Dit betekent dat de ontwikkeling buiten de voorkeursgrenswaarde van het spoor ligt. Geluidhinder vanaf het spoor wordt daarom in het projectgebied niet verwacht.

4. 2. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van 18 µg/m^3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 13 µg/m^3. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Met de ontwikkeling worden slechts 8 woningen toegevoegd. Hiermee is bij de volledige ontwikkeling van De Gilden/Het Palet rekening gehouden. Dit project valt onder de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig is dat er geen risico's optreden voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de gewenste functie.

Het gebied wordt momenteel gebruikt als water. Het is niet aannemelijk dat dit water vervuild is. Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem in De Gilden voldoet aan de achtergrondwaarde. Ook zijn geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Het projectgebied is daarom geen verdachte locatie.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hiermee is gewaarborgd dat risico's voor de volksgezondheid uitgesloten blijven.

4. 4. Milieuzonering

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

Vanuit milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het project. In de omgeving van het projectgebied is alleen sprake van bestaande woningen en nog te realiseren woongebieden. Bij de woningen zijn aan huis verbonden bedrijven en beroepen toegestaan. Deze leveren voor de woonomgeving geen beperkingen op.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en in de omgeving van het projectgebied geen sprake is van risicobronnen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van bijna 1.000 meter van het projectgebied. Bovendien worden in het projectgebied geen ontwikkelingen voorgesteld die invloed hebben op externe veiligheidsrisico's. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen

uitgangspunten en belemmeringen voor het project. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4. 6. Water

4.6.1. Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.
De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig.
De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'.

4.6.2. Thema veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde
Streefbeeld
Het buitenwater is een reële bedreiging voor de veiligheid in Flevoland. Waterkeringen beschermen Flevoland tegen deze bedreiging. Het waterschap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen. Dit plangebied ligt niet in de buurt van een prmaire waterkering.

Veiligheid - regionale waterkeringen op orde
Streefbeeld
Regionale keringen kunnen zowel binnen- als buitendijks liggen. De binnendijkse Knardijk, een zogeheten compartimenteringsdijk, scheidt Zuidelijk en Oostelijk Flevoland, om de gevolgen van een overstroming te beperken. Buitendijkse regionale keringen beschermen buitendijkse gebieden tegen hoog water. Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt ook niet in een keurzone van een wa-

terkering. Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

4.6.3. Thema Voldoende Water

Wateroverlast

Streefbeeld

Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is in 2015 op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunt wateroverlast

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.
Het verharden van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

Randvoorwaarde(n) wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 2.000 m^2 toe. Indien deze toename groter is dan 750 m^2 dan is compensatie noodzakelijk.
Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding

Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil. Bij aanleg van natuurvriendelijke oevers geldt de volgende reductie op de bergingsnorm. 0,5% bij een talud van 1:4 en 1% bij een talud van 1:5 of flauwer.

Conclusie

Gezien voorgaande randvoorwaarden dient 5% van de totale toename van het verhard oppervlak (2.000 m^2) te worden gecompenseerd. Dit is 100 m^2.

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Randvoorwaarde(n) goed functionerend watersysteem

Voordat met enige demping van water gestart wordt, dient de compensatie van water te zijn aangelegd. Dempingen worden gecompenseerd met het graven van een minimaal gelijk oppervlak aan open water met een zelfde drooglegging dat in open verbinding staat met het bestaande watersysteem.
Het waterschap streeft naar grote peilvakken. Versnippering van het watersysteem is een ongewenste situatie. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water.
In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is.
Met het oog op de mogelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw stedelijk water is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een plangebied naar een definitieve ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp behoeft de ambtelijke goedkeuring van het waterschap om overname uiteindelijk mogelijk te maken.

Conclusie

Door het dempen van een deel van het oppervlaktewaterlichaam zal er sprake zijn van een afname van het waterbergend vermogen. Het Waterschap hanteert het uitgangspunt dat dit één-op-één moet worden gecompenseerd. Dat wil zeggen: het graven van minimaal gelijk oppervlak aan open water met een zelfde drooglegging dat in open verbinding staat met het bestaande watersysteem.
In deze in ontwikkeling en aanbouw zijnde wijk De Gilden/ Het Palet is reeds ruim voorzien in waterberging. De totale wijk beslaat zo'n 100 hectare. Binnen deze wijk is tot op heden zo'n 8,5 hectare aan waterbergend vermogen gerealiseerd door middel van de wateras, overige waterpartijen/ singels en twee wadi's. Hier zal naar verwachting nog zo'n 0,5 hectare bij komen in het nog te realiseren deel van de wijk. Daarmee is 9% van de wijk beschikbaar voor waterberging, ruim boven de eis die gold toen het plan op de tekentafel lag, namelijk 6-7%. Bovendien is ook nog eens een zeer groot deel van de wijk voorzien van waterdoorlatende bestrating, waardoor niet rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Gezien dit waterbergend vermogen in de wijk is voor deze herontwikkeling van slechts 2.000 m^2 geen compensatie nodig.

Anticiperen op watertekort
Streefbeeld
Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.
Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag.
Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

4.6.4. Thema Schoon Water

Goede structuurdiversiteit
Streefbeeld
Het waterschap streeft naar goede leef, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Uitgangspunt
Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit
Streefbeeld
Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.
De voor demping van bestaande watergangen gebruikte materialen moeten voldoen aan de eisen uit het "Besluit bodemkwaliteit" (BBK) en/of de Waterbodemkwaliteitskaart van Waterschap Zuiderzeeland.
Voor waterhuishoudkundige werken zijn alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen toegestaan. Voor beschoeiing zijn alleen niet-oxydeerbare, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Lozingen op oppervlaktewater als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) zijn vergunningplichtig. Lozingen op kwetsbaar water van alle typen oppervlakken gemaakt van uitlogende materialen worden verboden door het waterschap.

Goed omgaan met afvalwater
Streefbeeld
Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Randvoorwaarde(n)
Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een "zuiverend" gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon regenwater af te koppelen van het rioolstelsel.
Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (m.u.v. marktterreinen).

Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water.

Vuil hemelwater is afstromend hemelwater dat niet onder schoon is vermeld. Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/of slibafscheider. Een bodempassage wordt gedimensioneerd volgens de Leidraad Riolering. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Dronten heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart opgesteld. Op de kaart is per gebied aangegeven bij welke ingrepen archeologisch onderzoek nodig is. Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Dronten ligt het projectgebied in een archeologievrij gebied. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.7.2. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhisto-

rie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied. De landschappelijke inpassing van het volledige plan voor De Gilden, waaronder het projectgebied, wordt afgestemd op de omgeving. Het aspect cultuurhistorie geeft geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk project moet - met het oog op de natuurbescherming - rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet aangetoond worden dat, als gevolg van de geplande activiteiten, de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan “Dronten - De Gilden / Het Palet (1100)” heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dat onderzoek blijkt dat er ten aanzien van zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Dit geeft geen uitgangspunten voor de ontwikkeling in het projectgebied.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Procedure omgevingsvergunning
Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

<u>Financiële haalbaarheid</u>
De gronden waarop nieuwbouw wordt gebouwd, zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft een grondexploitatie vastgesteld waaruit een positief resultaat blijkt. De gemeente heeft hiervoor geld in de begroting gereserveerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

<u>Grondexploitatie</u>
Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente zal de kosten die zij maakt met betrekking tot de planontwikkeling verhalen door middel van de gronduitgifte.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding
Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van acht nieuwe woningen op een terrein aan De Smederij te Dronten, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van woningen op gronden die hiervoor niet bestemd zijn.

Afweging
De ontwikkeling is gericht op een wijziging van een woningbouwontwikkeling binnen een bestaand nieuwbouwproject. Daarbij worden acht geprojecteerde waterwoningen vervangen door acht grondgebonden woningen. De gevolgen voor de omgeving zijn daardoor zeer beperkt. Bij de inrichting van het projectgebied wordt rekening gehouden met de diverse gestelde uitgangspunten, waardoor sprake is van een goede inpasbare situatie.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Hierbij geldt als aandachtspunt dat voor de woningen de wateras deels wordt gedempt. Een normale watertoetsprocedure wordt hiervoor doorlopen.

Conclusie
Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.