GEMEENTE DRONTEN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GIEKSTRAAT 2

DRONTEN

ONTWERP

EDOK-RO

April 2018

EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl
www.edok-ro.nl

Documenttitel	Ruimtelijke Onderbouwing Giekstraat 2 Dronten
Status	**ONTWERP**
Datum	27 april 2018
Projectnaam	Ruimtelijke Onderbouwing Giekstraat 2 Dronten
Projectnummer	2016-JU02
Opdrachtgever	JUNCO Buitenkant 7 8011 VH Zwolle
Contactpersoon	Dhr. M. Schrijver
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Bij het plan behorende stukken 6
1.5 Opbouw ruimtelijke onderbouwing 6
2 Het plan 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3 beleidskader 11
3.1 Inleiding 11
3.2 Rijksbeleid 11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 11
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.3 Provinciaal beleid 12
3.3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006 12
3.3.2 Omgevingsvisie FlevolandStraks 12
3.4 Gemeentelijk beleid 13
3.4.1 Structuurvisie Dronten 2030 13
3.4.2 Welstandsnota 2013 13
3.4.3 Groenbeleidsplan Dronten 2017 13
3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2017 - 2027 14
3.4.5 Archeologiebeleid 15
4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden 17
4.1 Bodem 17
4.1.1 Algemeen 17
4.1.2 Onderzoek 17
4.1.3 Conclusie: 17
4.2 Geluid 17
4.2.1 Algemeen 17
4.2.2 Onderzoek 18
4.2.3 Conclusie 18
4.3 Flora- en fauna 18
4.3.1 Algemeen 18
4.3.2 Onderzoek 19
4.3.3 Conclusie 19
4.4 Luchtkwaliteit 19
4.4.1 Algemeen 19
4.4.2 Onderzoek 20
4.4.3 Conclusie 20
4.5 Cultuurhistorie 20
4.5.1 Algemeen 20
4.5.2 Onderzoek 20
4.5.3 Conclusie 20
4.6 Archeologie 20
4.6.1 Algemeen 20
4.6.2 Onderzoek 21
4.6.3 Conclusie 21
4.7 Milieuhinder 21
4.7.1 Algemeen 21
4.7.2 Onderzoek 22
4.7.3 Conclusie 22
4.8 Externe veiligheid 22

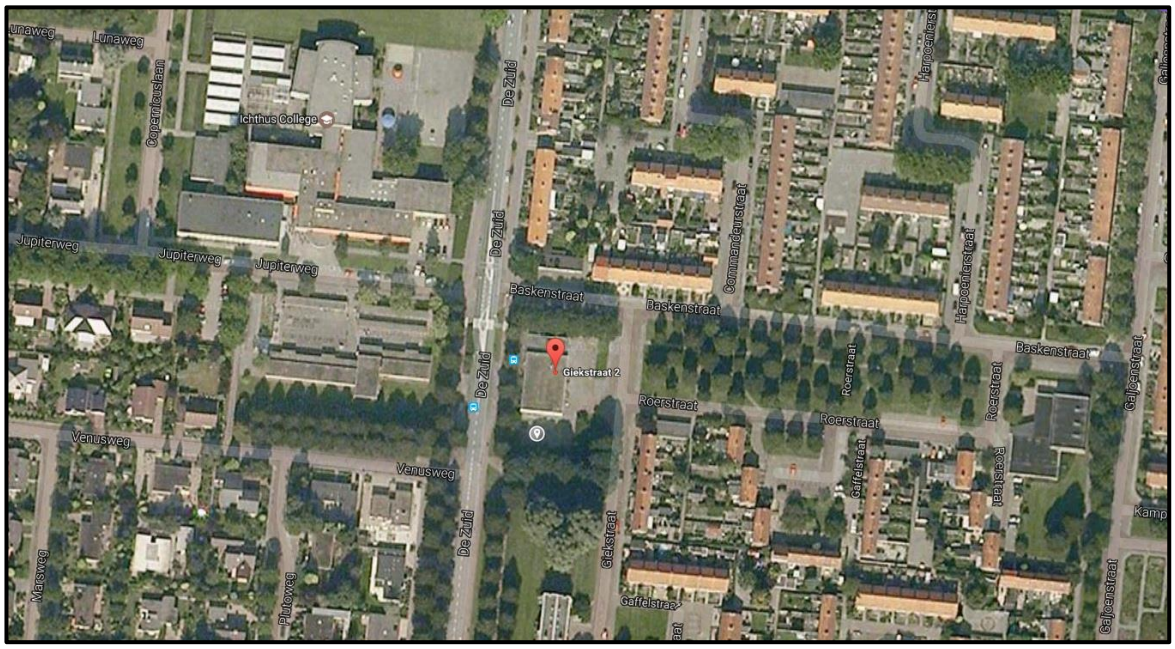
4.8.1 Algemeen 22
4.8.2 Onderzoek 22
4.8.3 Conclusie 23
4.9 Water 23
4.9.1 Algemeen 23
4.9.2 Onderzoek 23
4.9.3 Conclusie 24
5 Economische en maatschappelijke uitvoerheid 25
5.1 Economische uitvoerbaarheid 25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6 Conclusie 27
7 Bijlagen 29
7.1 Bijlage 1 Toets Ladder van duurzaamheid 31
7.2 Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 33
7.3 Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 35
7.4 Bijlage 4 Quickscan natuurtoets 37
7.5 Bijlage 5 Watertoets 39
7.6 Bijlage 6 Samenvatting watertoets 41
7.7 Bijlage 7 Mail Waterschap Zuiderzeeland 43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Giekstraat 2 te Dronten 23 wooneenheden voor dementerende mensen realiseren. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de realisatie hiervan niet mogelijk.
De gemeente Dronten wordt verzocht om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en/of c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3º Wabo jo artikel 6.5 Bor. De gemeente heeft aangegeven in te stemmen met de realisatie van de 23 wooneenheden op voorwaarde dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de bouw van de 23 wooneenheden voor dementerende mensen ter plaatse goed inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

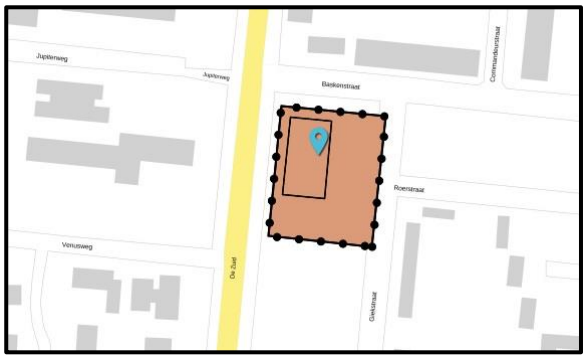


Ligging plangebied (bron google earth)

Het plangebied is gelegen aan de Giekstraat, op de hoek met de Baskenstraat, aangrenzend aan De Zuid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan ”Herziening Dronten – Kern (1071)”, welke is vastgesteld op 27-01-2011 en onherroepelijk is per 31-03-2011. Voor het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming “Maatschappelijk” met een maximum bouwhoogte van 6 meter.



Vigerend bestemmingsplan

Dit plan wordt vervangen door het bestemmingsplan “Woongebieden gemeente Dronten (D1000)” welke vanaf 17 augustus tot en met 28 september 2017 als ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Uitsnede bestemmingsplan “Woongebieden gemeente Dronten (D1000)”

1.4 Bij het plan behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende stukken:

- deze ruimtelijke onderbouwing;
- bijlagen.

1.5 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De planologische en milieutechnische randvoorwaarde staan in hoofdstuk 4, hoofdstuk 5 gaat in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot sluit hoofdstuk 6 af met de conclusie.

2 HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het bestaande gebouw is gebouwd in 1970. Nadat het gebouw in gebruik was als Citroën garage Dijkstra is het gebouw o.a. ook als praktijklokaal gebruikt door het Ichtus College (middelbare school).
Hieronder een tweetal foto,s van het gebouw.
……

Foto, gezien vanaf de hoofdentree (bron: google earth)

Foto, gezien vanaf De Zuid (bron: google earth)

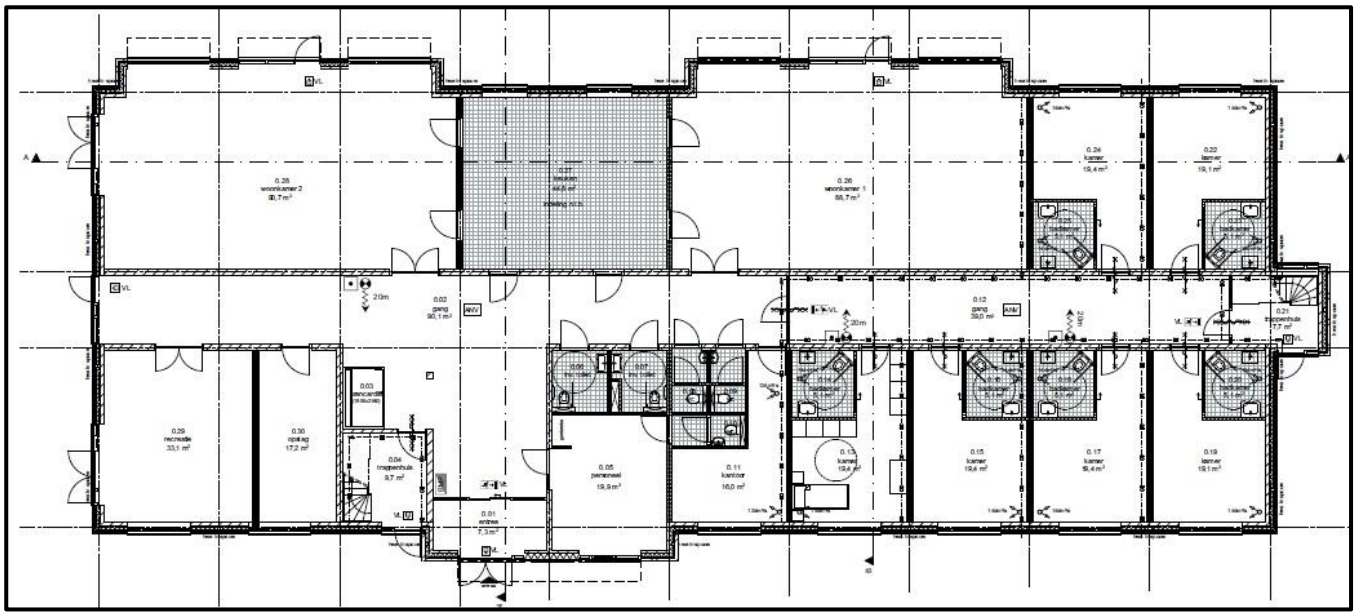
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer wil op deze locatie een zorgcomplex met 23 wooneenheden voor dementerende mensen realiseren. Het nieuwe gebouw past qua maat / schaalverhouding binnen de stedenbouwkundige structuur in het gebied, waarbij het gebouw los ligt in een groene setting. Dit sluit goed aan bij het concept van de groenzone. Tussen het gebouw en het openbaar groen komt een lage haag als begrenzing. Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoofdbomenstructuur van Linden als begeleiding van de Zuid.

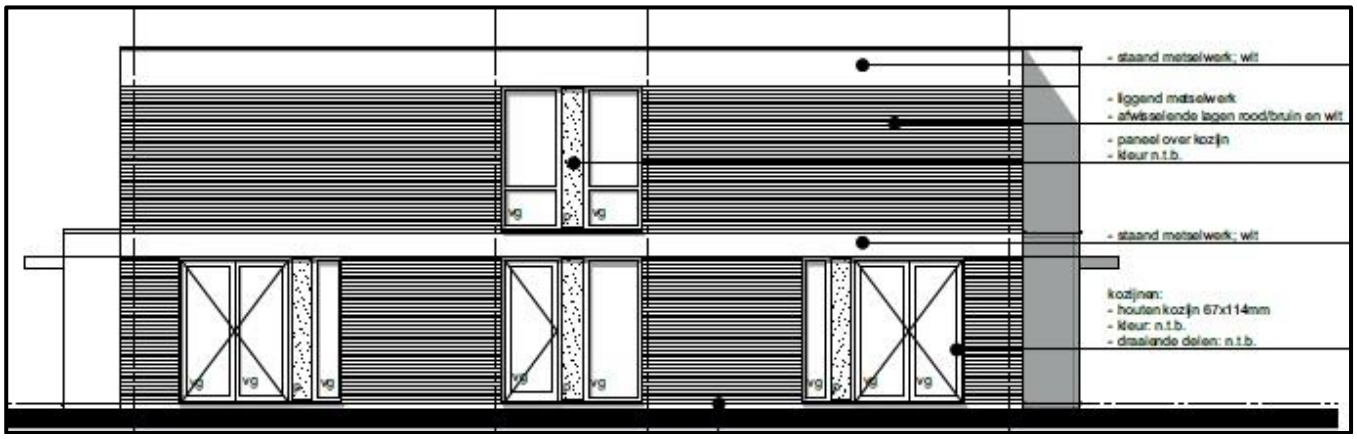
De bebouwing in de directe omgeving kenmerkt zich door een moderne baksteenarchitectuur met platte afdekking en stevige dakrand en horizontale geleding in de groene setting langs de Zuid en rijwoningen met zadeldaken aan de zijde van de Giekstraat. Voor het zorgpaviljoen wordt ingezet op een modernistisch gebouw met sterke horizontale geleding. Hiermee sluit het goed aan op de tegenoverliggende gebouwen langs De Zuid (school, bungalows en appartementencomplex).

Stedenbouwkundig past het gebouw goed in de groene setting van De Zuid en zorgt het gebouw voor een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Door Mariska van der Ziel zijn schetsen gemaakt van het toekomstige gebouw. Hierna volgen enkele indicatieve schetsen van de begane grond en enkele gevels.



Begane grond



Zuidgevel

Oostgevel

Het gebouw wordt omringd door de bestaande bomen. De hoofdentree komt ongeveer te liggen tegenover de Roerstraat. Aan deze zijde worden ook de parkeerplaatsen aangebracht.

Parkeren

Volgens de parkeernorm Dronten 2016 moeten er voor verpleeghuizen en verzorgingshuizen 0,6 parkeerplaats per wooneenheid worden gerealiseerd.

In totaal moeten dus (23 x 0,6) =13,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal worden 16 parkeerplaatsen aangelegd (zie voorgaande afbeelding) en wordt er dus voldaan aan de norm uit de parkeernota van de gemeente.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor de ruimtelijke onderbouwing voor Giektraat 2 op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de onderhavige ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de ruimtelijke onderbouwing.

.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende plan past in die lijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen;
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 23 wooneenheden voor dementerende mensen mogelijk. Er is daarom onderzoek gedaan of hier aan ook echt behoefte is. In het onderzoek wordt aangegeven dat Alzheimer Nederland een explosieve stijging van de zorgvraag verwacht. Op dit moment zijn er circa 500 mensen in de gemeente Dronten met dementie. Dit stijgt explosief tot 740 in 2020 en uiteindelijk zal dit aantal verdubbeld zijn in 2040. Dit betekent een stijging van 188% en zal leiden tot een toenemende zorgvraag in de gemeente Dronten.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking en voorziet in de toenemende vraag naar zorgwoningen voor dementerende mensen. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie rijksbeleid -
Er zijn geen rijksbelangen uit het Barro in het geding. Bovendien wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan Flevoland 2006

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).
Dronten valt onder de stedelijke hoofdstructuur in de provincie en heeft als kern langs een ontwikkelingsas een opvangtaak voor de woningbehoefte. De kern Dronten heeft hiermee een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. In het Omgevingsplan streeft de provincie naar een voortgaande groei in Flevoland zodanig dat inwonertal, verbindingen, voorzieningenniveau, werkgelegenheid en inkomensvorming goed op elkaar zijn afgestemd. Diverse voorzieningen in wijken zijn medebepalend voor de leefbaarheid in stadswijken en woonkernen. Voor de sociale ontwikkeling van Flevoland wil de provincie bevorderen dat er een voorzieningenpatroon wordt gecreëerd en in stand wordt gehouden. Het voorzieningenpatroon moet naar omvang, samenhang en ruimtelijke spreiding aansluiten bij de behoeften van de bevolking en bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:
Er zijn met dit plan geen provinciale belangen in het geding.

3.3.2 Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder.
Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities we hebben voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

Het voorzieningenpatroon moet naar omvang, samenhang en ruimtelijke spreiding aansluiten bij de behoeften van de bevolking en bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat.
Dit plan voldoet aan de Omgevingsvisie FlevolandStraks.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Dronten 2030

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad van Dronten de Structuurvisie Dronten 2030 vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk en economisch perspectief tot aan 2030 en beschrijft de toekomst van de gemeente op het gebied van wonen, recreatie, de agrarische sector, natuur, infrastructuur, economie en het voorzieningenniveau van de kernen. De visie geeft op al die ruimtelijk economische thema's een duidelijke richting en laat zien hoe de gemeente de kwaliteiten die zij heeft, toekomstbestendig maakt. Dit gebeurt onder meer door zorgvuldig en stapsgewijs te bouwen en bestaande woonwijken te verbeteren. In de periode tot 2030 groeit Dronten door als stedelijke hoofdkern, met een regionale verzorgingsfunctie. Die centrumfunctie wordt mede versterkt door de verbeterde bereikbaarheid via de N307 en de Hanzelijn. In de dynamische uitvoeringsparagraaf is vastgelegd hoe de doelen verwezenlijkt kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de mogelijkheden te verevenen.

Als gevolg van veranderingen in de zorg moeten nieuwe combinaties van zorg/opvang op lokaal niveau kansen worden gegeven.
Ook de toenemende vergrijzing vraagt om andere dan wel aangepaste voorzieningen voor bewoners. Hier zal aandacht aan gegeven dienen te worden in zowel de voorzieningen- als de woonsfeer.

In de Structuurvisie Dronten 2030 wordt de locatie aan de Giekstraat al benoemd als toekomstige woonlocatie.

Conclusie:
De realisatie van de wooneenheden past daarmee goed binnen het gemeentelijk beleid.

3.4.2 Welstandsnota 2013

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota 2013 (geactualiseerd vastgesteld 27 juni 2013). Daarmee wil de gemeente aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente voorstaat met haar welstandstoezicht. Het belangrijkste onderdeel van de Welstandnota 2013 bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in criteria 'op maat' en sneltoetscriteria. In de vernieuwde welstandsnota zijn er geen eensluidende welstandscriteria opgesteld voor de hele gemeente Dronten. De criteria zijn afgestemd op de karakteristiek van een gebied.

Er is gekeken welke locaties beeldbepalend zijn (zichtlocaties zoals de centra van de kernen Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant, de entreegebieden en de zones langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de verschillende kernen) en welke locaties niet beeldbepalend zijn. Voor beeldbepalende locaties geldt vervolgens een zwaarder welstandsregime dan voor niet beeldbepalende locaties. Daarnaast is er een aantal gebieden welstandsvrij verklaard..

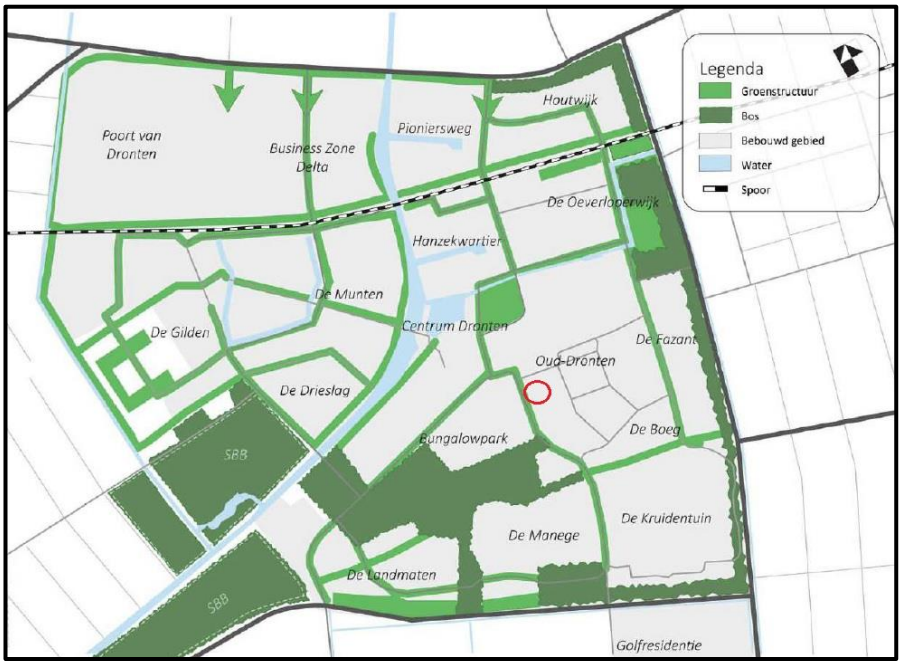
De welstandsnota is uitsluitend opgesteld voor de gerealiseerde delen van het stedelijke gebied en voor de bebouwing in het buitengebied. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden en bedrijventerreinen zijn of worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Het plangebied aan de Giekstraat valt binnen de eerste schil van de kern Dronten. Vanwege de ligging langs de Zuid is hier een bijzonder welstandsregime van toepassing.

3.4.3 Groenbeleidsplan Dronten 2017

Het Groenbeleidsplan Dronten is in maart 2017 vastgesteld. Het betreft een integraal beleidsplan waarin het huidige groenbeleidsplan, beleidsplan dorpsbossen en bomenbeleidsplan zijn samengebracht tot

één beleidsdocument. In dit beleidsplan geeft de gemeente zijn ambities ten aanzien van inrichting en beheer van het openbaar groen weer. Dit openbaar groen is van en voor iedereen die in de gemeente woont, werkt of bezoekt. Hierbij stelt de gemeente het collectieve belang van het groen in algemene zin boven het individuele belang. Groen is belangrijk voor alle gebruikers van de openbare ruimte. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt voor waterberging, recreatie, ontspanning, natuurontwikkeling en aankleding van de woonomgeving. Groen is gezond. Het zorgt voor schone lucht, nodigt uit tot beweging en is goed voor sneller lichamelijk en psychologisch herstel. Het brengt mensen samen en geeft hen de mogelijkheid om de natuur te beleven. Daarnaast is groen in de gemeente Dronten belangrijk voor de identiteit van de stad Dronten en de dorpen Swifterbant en Biddinghuizen. Groen zorgt voor een fijne woonomgeving voor inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en een mooie toeristische bestemming voor toeristen. Daarom vindt de gemeente het belangrijk dat we zuinig zijn op het groen. Met het integrale groenbeleidsplan legt de gemeente de groene waarden vast, met als doel deze op een toekomstgerichte wijze in stand te houden en te versterken.
Voor de groenstructuur van de gemeente Dronten wordt onderscheid gemaakt in de hoofdgroenstructuur, de wijkgroenstructuur en het buurtgroen. Zoals op navolgende afbeelding is te zien, ligt het plangebied aan de hoofdgroenstructuur.



Bij inbreidingsplannen is het streven naadloos aan te sluiten bij de omliggende omgeving. Daarom moet, waar mogelijk, volgroeide bomen en beplanting gehandhaafd worden. Het groen van de nieuwe inrichting moet qua beeld (vorm, structuur, etc.) zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving en de identiteit van de omgeving.
Aangezien bomen tijd nodig hebben om te groeien is het van belang dat bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Wanneer inpassing niet mogelijk blijkt, dan is verplaatsing binnen het plangebied het eerste alternatief.
Om bomen zoveel mogelijk te beschermen tijdens werkzaamheden worden bomen beschermd doordat aannemers moeten houden aan de eisen voor werken rondom bomen uit het Handboek Bomen van het Norminstituut bomen.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2017 - 2027

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2017 – 2027 heeft de gemeente Dronten haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de komende tien jaar vastgelegd. Het doel van dit beleid is om voor nu en in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoerssysteem te realiseren en het goede te behouden. Straten die als verblijfsgebied zijn aangewezen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur.

3.4.5 Archeologiebeleid

In 2009 heeft de gemeente Dronten het ‘archeologiebeleid gemeente Dronten’ opgesteld. De gemeente wil met het archeologiebeleid bereiken, dat:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig wordt omgegaan met de archeologische waarden, zodat deze waar mogelijk behouden kunnen blijven voor toekomstige generaties.
- Archeologische waarden meer worden ingezet ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de cultuurbeleving.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op een 'Archeologische waarden en verwachtingenkaart' gevisualiseerd. Deze kaart is doorvertaald in een archeologische beleidskaart en voorbeeldplanregels. De archeologische beleidskaart moet worden betrokken bij plan-m.e.r.’s, besluit-m.e.r.’s, gemeentelijke structuurvisies, bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingen, wijzigingen en ontheffingen), beheersverordeningen, projectbesluiten en bouw- & aanlegvergunningen. De implementatie en effectuering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het ruimtelijk beleid vindt dus via deze planvormen en vergunningen plaats.

Voor de vertaling van het archeologisch beleid in deze ruimtelijke onderbouwing verwezen naar paragraaf 4.6.

4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.
Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd worden op verontreinigde grond.

4.1.2 Onderzoek

In juli 2017 is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met als doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (woon- en zorgbestemming).
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in grond en het grondwater enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Opgemerkt wordt dat de overschrijdingen van de streefwaarden aan zware metalen in het grondwater worden beschouwd als zijnde natuurlijke achtergrondconcentraties.
De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van de oliewater afscheider en voormalige ondergrondse tank (deellocatie A), wordt gelet op het niet aantreffen van de verdachte parameters verworpen.
De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van de voormalige afgewerkte olie tank (deellocatie B), wordt gelet op de achtergrondwaarde overschrijding aan minerale olie in de ondergrond bevestigd.
De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van de voormalige afgewerkte olie tank en werkplaats met wasplaats en motorolietank (deellocaties C en D) wordt gelet op het niet aantreffen van de verdachte parameters verworpen.
De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van het overig terrein (deellocatie E), wordt gelet op de achtergrondwaarde overschrijding aan minerale olie in de bovengrond bevestigd.
Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, zijn er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

4.1.3 Conclusie:

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van de plannen. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er een woning (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.
Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.2.2 Onderzoek

In juni 2017 is door Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke zone van De Zuid te Dronten. Het uitgevoerde onderzoek geeft inzicht in de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op De Zuid ter plaatse van de gevels van de zorgwoningen. In kader van de Wet geluidhinder is het bouwplan te typeren als nieuwbouw van zorgwoningen (geluidgevoelige bestemming) in een binnenstedelijke situatie. Ten gevolge van de verkeersintensiteit op De Zuid wordt op de gevels van de geluidgevoelige ruimten ter plaatse van een paar rekenpunten niet voldaan aan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt Lden 52 dB. Er is een afweging gemaakt m.b.t. bron- en overdrachtmaatregelen. Deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren en kan het bevoegd gezag eenhogere geluidbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde.

Karakteristieke gevelwering, geluidbelasting excl. art 110g
Voor berekening van de karakteristieke gevelwering is de geluidbelasting, exclusief de aftrek artikel 110 g van de Wet geluidhinder bepalend voor berekening van de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten (keuken, woon- en slaapkamers). De bepaalde geluidbelasting exclusief artikel 110g, bedraagt maximaal 61 dB, zodat voor de geluidgevoelige ruimten achter deze gevels de binnenwaarde niet is gewaarborgd en nader onderzoek naar de gevelwering wordt geadviseerd.

4.2.3 Conclusie

In kader van goede ruimtelijke ordening is sprake van een goed woon- en leefklimaat waarbij in kader van de Wet geluidhinder bij vaststelling van een hogere grenswaarde geen belemmering aanwezig is voor realisatie van de zorgwoningen.
Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Flora- en fauna

4.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet nautuurbescherming van kracht, ter bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

4.3.2 Onderzoek

In mei 2017 heeft Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd, om te beoordelen of het voornemen conflicteert met de wettelijke bescherming van natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

- De plannen hebben geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Ketel- en Vossemeer tot gevolg.
- Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland. Uit de digitale atlas van het NNN van de provincie Flevoland blijkt dat het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN gelegen is op een afstand van ruim 1.000 meter. Het NNN in Flevoland kent wel externe werking. Echter gezien de afstand, tussenliggende infrastructuur en bebouwing en de aard van de werkzaamheden worden geen effecten op het NNN verwacht. Verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

Soortbescherming

- In het plangebied zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Schade aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is niet te verwachten.
- Er worden geen vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht in het plangebied. Verder zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten.
- In het plangebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing en struweel aangetroffen en of te verwachten zoals Merel, Zwarte kraai en Ekster.
- In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten waarvoor een ontheffingsplicht geldt in de provincie Flevoland.

Advies

- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van laag beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor laag beschermde amfibieën en kleine zoogdieren geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.
-

4.3.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat vanuit dit aspect geen belemmeringen aanwezig zijn om de zorgwoningen te realiseren. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.
Nederland moet vanaf 2011 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof (PM_{10}) en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide (NO_2). In 2008 is daarom het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. De NSL-partijen werken gebiedsgericht samen aan een scala van landelijke en lokale beheersmaatregelen, zowel fysieke maatregelen als bestuurlijke afspraken.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is

aan 1,2 ìg/m³ (3% van 40 ìg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.
Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Afweging
In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwalificatie opgenomen wanneer zo'n project als NIBM kan worden beschouwd. De cijfermatige kwalificatie bedraagt 1.500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

4.4.2 Onderzoek

In dit plan worden in totaal 23 nieuwe woonenheden mogelijk gemaakt. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

4.4.3 Conclusie

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende plan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.
Langs het plangebied ligt een strook waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geldt. Hiervoor geldt het volgende:

De gronden met deze dubbelbestemming zijn bedoeld voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, dan wel de beeldbepalende infra-, groen-, en waterstructuren (dan wel de cultuurhistorische gebieden). Het gaat hier om de ruimtelijke structuren. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Verder geldt voor diverse werken en werkzaamheden die het cultuurhistorische karakter kunnen aantasten een omgevingsvergunningplicht.

De bestaande bomen blijven gehandhaafd en worden tijdens de werkzaamheden beschermd doordat de aannemers zich moeten houden aan de eisen voor werken rondom bomen uit het Handboek Bomen van het Norminstituut bomen.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de wooneenheden.

4.6 Archeologie

4.6.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Acheologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de

archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend te zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtingskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegeven tot stand is gekomen.

4.6.2 Onderzoek

De Giekstraat 2 valt in de zone binnen de gemeente Dronten die archeologievrij is. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de 23 wooneenheden.
Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.7 Milieuhinder

4.7.1 Algemeen

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie ´Bedrijven en milieuzonering´ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Het plan is getoetst aan:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

4.7.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven aanwezig die vanuit het milieuaspect een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen of door het plan belemmerd in hun bedrijfsvoering.
Er zijn geen bedrijven die door deze ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.7.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van de 23 wooneeheden.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

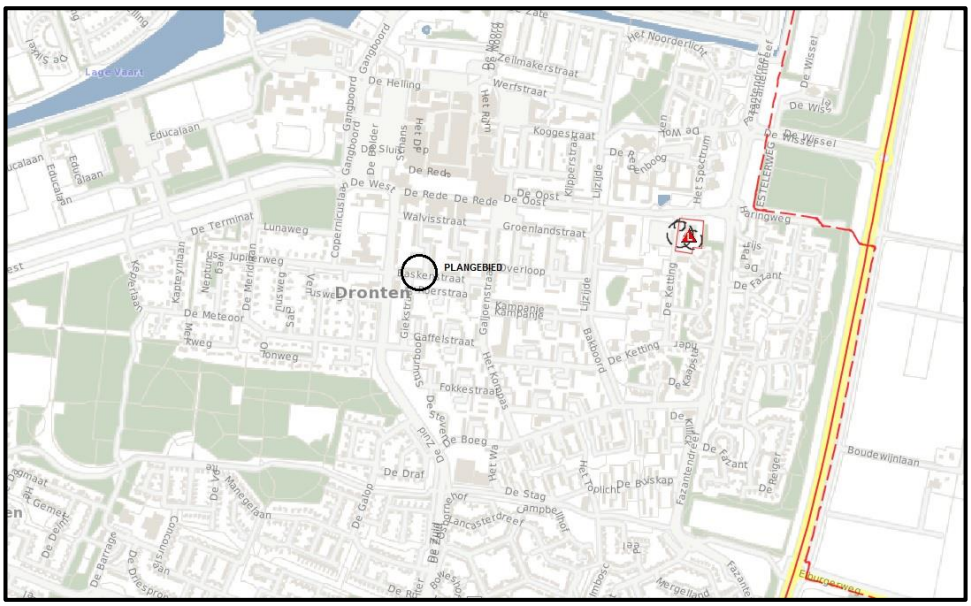
- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.
Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

4.8.2 Onderzoek

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.



Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

4.8.3 Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van de 23 wooneenheden.

4.9 Water

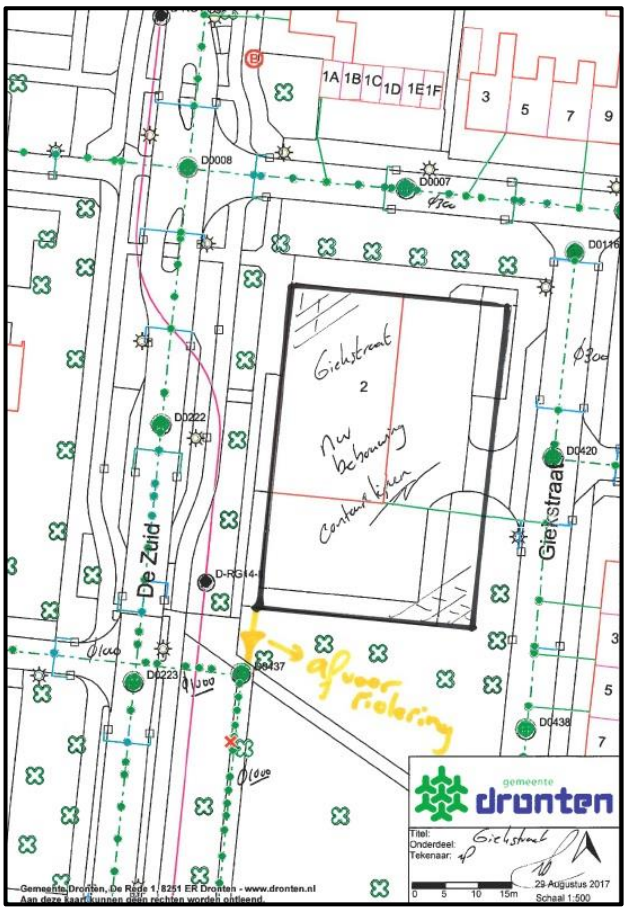
4.9.1 Algemeen

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van deze eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.
Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.
De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

4.9.2 Onderzoek

Op 25 mei 2017 is door EDOK-RO een watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl.
Uit deze watertoets (dossiercode 20170525-37-15350) kwam naar voren dat de normale procedure moest worden doorlopen.
Het waterschap Zuiderzeeland heeft vervolgens aangegeven dat vanwege de vermoedelijk zeer marginale toename van verhard oppervlak geen (water)compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.
Ten aanzien van het thema ‘Schoon Water – Goed omgaan met afvalwater’ gaat het waterschap ervan uit dat het complex zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel,
Daarom geeft het waterschap aan dat in plaats van de standaard waterparagraaf/uitgangspuntennotitie die zij op 25 mei 2017 heeft ontvangen, er een positief wateradvies wordt gegeven. Een vervolgoverleg is dan ook niet noodzakelijk.

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem. De straat heeft een gemengd rioleringssysteem. De huidige aansluiting komt te vervallen. De aansluiting op de riolering dient vanwege het grotere oppervlak op een andere locatie te worden gerealiseerd (zie navolgende afbeelding).



Ter zijner tijd wordt een aansluitvergunning voor de riolering aangevraagd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van de plannen. De watertoets en de samenvatting zijn respectievelijk als bijlage 5 en 6 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.
Tevens is de mail van waterschap Zuiderzeeland als bijlage 7 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro artikel 6.2.1 onder a en b Bro.
Op grond van artkel 6.12 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning mag er vanuit worden gegaan dat het college dan ook zal besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.
Ook wordt er een anterieure overeenkomst, inclusief planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend, waardoor geen exploitaieplan nodig is. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.
Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Voor de onderhavige ontwikkeling is derhalve alleen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.
De provincie heeft naar aanleiding van het vooroverleg een reactie gegeven welk is verwerkt in het plan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen.

Voor de omgeving is op 26 februari 2018 een inloopavond gehouden.

6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer van de locatie aan de Giekstraat 2 te Dronten heeft het voornemen om 23 wooneenheden ten behoeve van dementerende mensen te bouwen, waaraan een duidelijke behoefte is.

De nieuwe woningen passen qua maat/schaalverhouding binnen de stedenbouwkundige structuur in het gebied, waarbij het gebouw los ligt in een groene setting. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aangelegd en de bestaande bomen nabij de locatie worden behouden. Er zijn dan ook geen bezwaren tegen het bouwplan.

7 BIJLAGEN

7.1 Bijlage 1 Toets Ladder van duurzaamheid

7.2 Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

7.3 Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

7.4 Bijlage 4 Quickscan natuurtoets

7.5 Bijlage 5 Watertoets

7.6 Bijlage 6 Samenvatting watertoets

7.7 Bijlage 7 Mail Waterschap Zuiderzeeland