

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Rendierweg (3040)

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein
Rendierweg (3040)**

Code 04-11-07 / 23-08-06

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	2
1. 3. Digitalisering	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	5
2. 3. Waterbeleid	10
3. PLANUITGANGSPUNTEN	12
3. 1. Algemeen	12
3. 2. Programma van eisen	12
3. 3. Het stedenbouwkundig plan	14
3. 4. Beeldkwaliteit	19
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4. 1. Algemeen	22
4. 2. Milieuzonering	22
4. 3. Wegverkeersgeluid	23
4. 4. Bodem	24
4. 5. Archeologie	24
4. 6. Ecologie	25
4. 7. Waterparagraaf	27
4. 8. Kabels en leidingen	29
4. 9. Externe veiligheid en luchtkwaliteit	29
5. JURIDISCHE PLANOPZET	31
5. 1. Algemeen	31
5. 2. Plankaart	31
5. 3. Voorschriften	31
5. 4. Bestemmingen	32
5. 5. Aanvullende bestemming	35
6. UITVOERBAARHEID	36
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	36
7. OVERLEG EN INSPRAAK	37
7. 1. Algemeen	37

7. 2.	Overleg	37
7. 3.	Inspraak	46

Bijlage 1 **Wateradvies**

Bijlage 2 **Berekeningen luchtkwaliteit**

Bijlage 3 **Overleg- en Inspraakreacties en verslag inspraakavond**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rendierweg. Dit bedrijventerrein heeft een omvang van circa 110 hectare en zal aansluitend op het bedrijventerrein Business Zone Delta ontwikkeld worden.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is op 30 januari 2003 een structuurplan vastgesteld, op basis waarvan de gemeenteraad de Wet Voorkeursrecht op het gebied heeft gevestigd. Om dit voorkeursrecht te kunnen bestendigen zal een (ontwerp) bestemmingsplan moeten worden opgesteld.



Figuur 1. De ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bedrijventerrein is gelegen in het noordwesten van de kern Dronten, tussen de Rendierweg en de Dronterringweg. Ten oosten van het plangebied ligt het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Business Zone Delta. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het tracé van de Hanzespoorlijn, met daarachter de geplande nieuwe woonwijk De Gilden. Aan de westzijde vormt de Rendiertocht de afscheiding naar het open polderlandschap en aan de noordzijde wordt deze afscheiding gevormd door de Dronterringweg. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1. 2. Huidige situatie

De gronden van het plangebied hebben in de huidige situatie een agrarische functie. De verkaveling bestaat uit een voor oostelijk Flevoland kenmerkende strokenverkaveling, waarbij de agrarische percelen haaks op de ontsluitingsweg (in dit geval de Rendierweg) gesitueerd zijn. De percelen worden van elkaar gescheiden door sloten die afwateren op de Rendiertocht.

Op de kop van de agrarische percelen liggen de boerderijen, direct bereikbaar vanaf de Rendierweg. In totaal telt het plangebied 4 boerderijen, waarvan inmiddels één een geheel separate woonfunctie heeft gekregen.

In het plangebied ligt verder nog een hoofdgastransportleiding parallel aan de kavelrichting van de agrarische percelen.

Het plangebied is via de Dronterringweg en de Rendierweg verder goed bereikbaar en deze bereikbaarheid zal nog eens vergroot worden door de geplande aanleg van de Hanzelijn en de N 23.

1. 3. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening voorschrijft. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de rijksoverheid inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. Hierbij kan worden gedacht aan het IMRO, NEN 3610 gemeentelijk en NEN 1878 model. Het digitale bestemmingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via Intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld.

In verband met het in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uitgangspunt van nevenschikking zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk (2) zal eerst ingegaan worden op het provinciaal en gemeentelijk beleid alsmede het waterbeleid. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de planuitgangspunten, waaronder het stedenbouwkundige model, die de basis vormen voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behandelt daarna de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Voorts komt in hoofdstuk 5 de vertaling van het relevante beleid, de planuitgangspunten en de milieu- en omgevingsaspecten naar de voorschriften aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt daarna nog ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot is in hoofdstuk 7 het resultaat van het Overleg en de Inspraak verwerkt.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid is neergelegd in het *Omgevingsplan Flevoland* (vastgesteld op 2 november 2000). In dit plan wordt het integrale omgevingsbeleid neergelegd voor de periode 2001-2005 met een doorkijk naar 2015. Het Omgevingsplan is in de plaats getreden van het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan.

In het Omgevingsplan Flevoland is het streven verwoord van de provincie naar een voortgaande groei in Flevoland zodanig dat inwonertal, verbindingen, voorzieningenniveau, werkgelegenheid en inkomensvorming goed op elkaar zijn afgestemd.

Wat betreft bedrijvigheid richt de provincie zich op kwaliteitsverhoging van de Flevolandse bedrijventerreinen en een duurzame ontwikkeling daarvan door een integrale benadering van belangen op het gebied van milieu, water, ruimtelijke ordening en economie.

In het Omgevingsplan wordt als algemeen knelpunt voor alle gemeenten de beperkte mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in de hogere milieucategorieën (4 en 5) aangemerkt. De werkelijke capaciteit op daarvoor bestemde terreinen is afgenomen doordat op of bij deze terreinen functies zijn ontstaan die zich niet goed met deze categorieën laten combineren. De provincie vindt het noodzakelijk dat er voldoende ruimte blijft voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën. Verder zullen gemeenten dienen in te spelen op de tendensen van een grotere vraag naar specifieke terreinen, clustering van bedrijven en duurzame bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein Rendierweg is in het Omgevingsplan aangemerkt als een gemengd bedrijventerrein met een bovenlokale functie.

In navolging van de veranderingen in het ruimtelijk beleid op rijksniveau en de daarmee gepaard gaande ruimere ontwikkelingsmogelijkheden, heeft de provincie in samenwerking met de zes gemeenten een nieuw locatiebeleid ontwikkeld. Dit beleid is verwoord in het *Locatiebeleid Flevoland, in aansluiting op Pilot Almere (juni 2003)*. In het rapport wordt, naast de opstelling van afzonderlijke *Gemeentelijke Visies Vestigingsbeleid*, een provinciale en gemeentelijke locatietypologie voorgesteld. In deze typologie wordt onderscheid gemaakt tussen een zevental typen locaties voor bedrijvigheid en voorzieningen. Hiermee wordt aangesloten op de indeling in drie vestigingsmilieus (centrummilieus, gemengde milieus en specifieke werkmilieus) die opgenomen zijn in de Nota Ruimte. Zo is binnen het Specifiek Werkmilieu onderscheid gemaakt in de typen *Kantoren*, *Voorzieningen*, *Reguliere Bedrijventerreinen* en *Industrieterreinen*. Voor al deze typen zijn criteria, richtlijnen en aanbevelingen gegeven die gebruikt kunnen worden bij de toetsing van ruimtelijke plannen. Het bedrijventerrein Rendierweg valt binnen de Reguliere Bedrijventerreinen en is daarbinnen conform het omgevingsplan aangemerkt als een Gemengd Bedrijventerrein met ruimte voor bedrijven uit zowel de lichtere als de wat zwaardere milieucategorieën. Op deze terreinen geldt een maximum kantoorhoudendheidspercentage bvo van 50% per kavel.

Daarnaast is op dergelijke terreinen een functiemenging mogelijk met zogeheten locatieverzorgende voorzieningen (zoals horeca, servicepunten, tankstations).

De kwantitatieve behoefte aan werklocaties binnen de provincie is inzichtelijk gemaakt in de *Visie Werklocaties Flevoland 2020* (maart 2005). Volgens de visie zijn in Dronten voldoende locaties in de planning tot 2030. Hierin is ook het bedrijventerrein Rendierweg opgenomen en deze past dus in het provinciale beleid en de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen in Dronten.

Tevens wordt met het bieden van ruimte voor bedrijven uit de milieucategorieën 4 en 5 tegemoet gekomen aan de provinciale wens ter behoud van vestigingsmogelijkheden voor dergelijke bedrijven in de toekomst.

Met de realisatie van het bedrijventerrein Rendierweg wordt een vervolg ingezet van het naastgelegen Business Zone Delta, dat binnen afzienbare tijd volledig uitgegeven zal zijn. Met het bedrijventerrein Rendierweg zal dus hoofdzakelijk het Drontense bedrijfsleven en de Drontense economie nieuwe ruimte geboden worden. In dit licht heeft dit terrein niet rechtstreeks een concurrerende werking op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten.

Voor Dronten is het verder van belang dat in de komende jaren verder gewerkt wordt aan de ontwikkeling van de Hanzelijn en de aanleg van een nieuwe wegverbinding (N23) tussen Lelystad en Zwolle. De planning voor de Hanzelijn is dat ingebruikname van deze lijn omstreeks 2012 zal geschieden. Voor de wegverbinding (N23) wordt in het omgevingsplan nog uitgegaan van een tracé dat zoveel mogelijk gebundeld is met de spoorlijn en dat in een noordelijke boog om de bedrijventerreinen van Dronten loopt. Het Omgevingsplan geeft aan dat in het gebied tussen de te verwachten N23 en de Hanzelijn de nadruk ligt op de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen. Naast ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is herstructurering van verouderde terreinen aan de orde. In het Omgevingsplan is de (globale) ligging van het tracé reeds opgenomen. Inmiddels is bekend dat de weg zal worden aangelegd in de vorm van een Provinciale weg (N23) in plaats van een Rijksweg (A23). Het tracé van deze weg zal naar alle waarschijnlijkheid ter hoogte van de kruising van de ontsluitingsweg met de Dronterringweg aantakken op de Dronterringweg. Onderhavig bestemmingsplan zal hier de noodzakelijke juridisch-planologische ruimte voor bieden.

Van belang voor het bedrijventerrein Rendierweg is verder dat in het Omgevingsplan een robuuste 'ecologische verbinding' voor salamander en pad aangegeven is. Deze verbinding loopt langs de Rendiertocht ten westen van het plangebied.

In overleg met de provincie wordt de ontwikkeling van deze verbindingsszone uit het bestemmingsplan voor de Rendierweg gehouden. Wel zal in onderhavig plan rekening worden gehouden met een natuurvriendelijke inrichting van de oever, het talud en de geprojecteerde dijk langs deze tocht.

Tenslotte wordt in het Omgevingsplan aandacht geschonken aan het provinciaal beleid omtrent de waterhuishouding in Flevoland. Hierbij staan de begrippen watersysteembenadering, veiligheid tegen wateroverlast en de basisfunctie voor de watersystemen centraal.

Aan alle watersystemen in de provincie wordt een zogeheten basisfunctie toegekend. Deze is gericht op de realisering van veerkrachtige *watersystemen* die duurzaam beheerd en ontwikkeld kunnen worden.

De waterhuishoudkundige infrastructuur in Flevoland heeft als basisfunctie het bergen en afvoeren van overtollige neerslag en kwel. Het waterbeheersysteem dient volledig te zijn toegesneden op de eisen die de afvoer stelt, waarmee de risico's op wateroverlast tot een minimum worden beperkt. Ingrepen in de systemen mogen niet leiden tot een negatieve beïnvloeding van de mogelijkheden voor duurzaam beheer, gebruik en ontwikkeling van het systeem.

2. 2. Gemeentelijk beleid

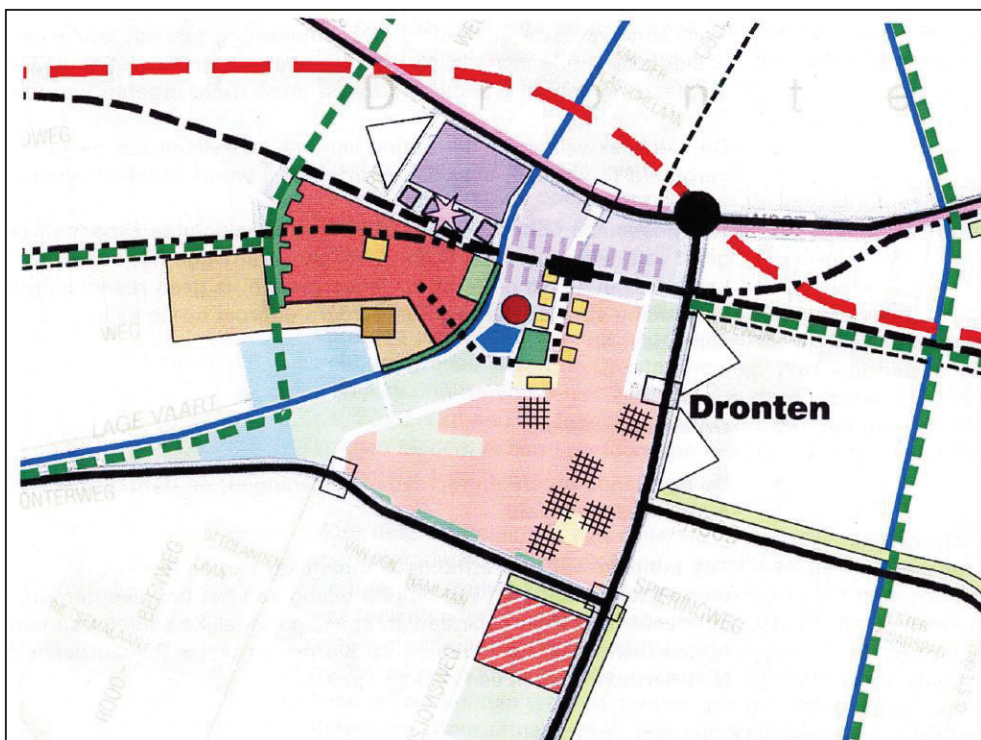
Structuurvisie Dronten 2020

De structuurvisie (vastgesteld in juni 1997) geeft een weloverwogen koersbepaling voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten (zie figuur 2). De structuurvisie biedt daarmee een kader voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Het algemeen beleid met betrekking tot werkgelegenheid richt zich op het volgende:

- Tegen de achtergrond van de beoogde bevolkingsgroei richt het beleid zich op versterkte inzet voor een verdere groei van het aantal arbeidsplaatsen;
- De versterkte inzet voor de groei van het aantal arbeidsplaatsen dient samen te gaan met betere afstemming tussen de soort arbeidsplaatsen en de aanwezige beroepsbevolking;
- Minimale taakstelling is dat de verhouding tussen beschikbare arbeidsplaatsen en de beroepsbevolking op hetzelfde niveau blijft als op de peildatum (1995) het geval was: namelijk 57%.
Een bevolkingsgroei naar 46.000 inwoners betekent dan een toename van het aantal arbeidsplaatsen van 7300 naar ruim 11.000 een structurele daling onder dit niveau is de reden om de ambities voor de woninggroei kritisch te bezien;
- Als streefwaarde voor de werkgelegenheidsontwikkeling is 13.000 arbeidsplaatsen in 2020 te hanteren.
Deze waarde ligt onder het niveau van de groei over de periode 1985-1995, omdat rekening gehouden moet worden met minder gemakkelijke marktcondities;
- Uitgangspunten voor het beleid is dat niet zozeer het realiseren van oppervlakte aan bedrijventerrein voorop staat, maar het ontwikkelen van gunstige vestigingsvoorwaarden en het naar de markt uitdragen daarvan via een doelgerichte acquisitie;
- In het verlengde van het vorige punt zullen de inspanningen sterker gericht moeten worden op arbeidsplaatsen in sectoren die passen bij het arbeidsaanbod.

Dat vereist een verdergaande differentiatie in het werkgelegenheidsaanbod. Concreet houdt dat in dat in de midden en hogere segmenten het aanbod extra versterking behoeft om te bewerkstelligen dat een groter aandeel van nieuwe arbeidsplaatsen in de gemeente door Drontenaren wordt bezet dan nu het geval is (43%). Wanneer dit aandeel groeit naar 60% is dat effectiever voor de werkgelegenheid van Drontenaren (en pendelbeperking) dan een aantal arbeidsplaatsen van 15.000 in plaats van 13.000. Met name de zakelijke dienstverlening (kantoren) zou een extra impuls kunnen gebruiken en het aantal werklozen kunnen verminderen.



Figuur 2. Structuurvisie Dronten 2020

De werkgelegenheidsproblematiek vraagt om een zo effectief mogelijk beleid op het gebied van de werkgelegenheid, waardoor een samenhangend strategisch kader werkgelegenheid zal worden uitgewerkt. Bij dit strategisch kader zal aandacht besteed worden aan de volgende aspecten:

- Streven naar segmentatie van bedrijfsterreinen;
- Zorgvuldig omgaan met condities en locaties;
- Opwaardering van bestaande bedrijfsterreinen;
- Meer sturing van de overheid bij de uitgifte van grond;
- Het groen imago van de gemeente;
- Inpassen van het beleid in een regioperspectief;
- Kansen voor vervoer/opslag/communicatie/logistiek/handel;
- Inspelen op de markt voor kleinschalige werkvormen;
- Zorg en aandacht voor voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Rendierweg geeft de structuurvisie aan dat, na de realisatie van het naastgelegen bedrijventerrein Business Zone Delta, een verdere westelijke ontwikkeling gewenst is.

Structuurplan Bedrijventerrein aan de Rendierweg

Het *Structuurplan Bedrijventerrein aan de Rendierweg* (januari 2003) is in het voorbereidende planvormingstraject omtrent het bedrijventerrein Rendierweg opgesteld en heeft als basis gediend voor de verlenging van het gevestigde voorkeursrecht op de gronden. In het Structuurplan wordt een visie gegeven op de meest gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein en wordt ingegaan op verschillende aspecten die daarbij een rol spelen.

In de visie komen de volgende aspecten in grote lijnen aan bod voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- Ruimte voor bedrijven met een (boven)lokale functie;
- Gestreefd wordt naar een gemengd bedrijventerrein met eventueel ruimte voor kantoren;
- Ontwikkeling van het bedrijventerrein mag geen belemmering vormen voor de in ontwikkeling zijnde woonwijk ten zuiden ervan;
- Ontwikkeling van het bedrijventerrein mag geen belemmering vormen voor de geplande ecologische verbinding langs de Rendiertocht;
- Aanleg van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel wordt voorgestaan;
- Er is geen ruimte voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein;
- Aanleggen van één of meer verbindingen met de woonwijk ten zuiden ervan;
- Opwaardering van de Dronterringweg en/of de aanleg A/N23 is gewenst;
- Eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied zullen beschermd moeten worden in het bestemmingsplan;
- Aandacht aan architectuur en beeldkwaliteit van gebouwen en terreinen die gelegen zijn in een representatieve zone.

Dit alles is vertaald in een globaal schetsontwerp waarin de verschillende aspecten bijeen zijn gebracht. Belangrijke elementen in deze schets zijn onder andere het hanteren van een inwaartse milieuzonering, de aandacht aan water, het creëren van een overgang naar de ecologische verbindingzone en het aansluiten van de infrastructuur op de bestaande infrastructuur van Business Zone Delta.

Daarnaast verkrijgt de representativiteit van het bedrijventerrein in het Structuurplan reeds de nodige aandacht, gezien het feit dat het bedrijventerrein vanaf meerdere zijden goed zichtbaar is. Zo wordt aan de bebouwing langs de zijde van de Dronterringweg, de Rendiertocht en de Hanze-lijn hoge beeldkwaliteitseisen gesteld.

Voor de gebouwen langs de interne ontsluiting van het terrein geldt dit eveneens.

Voornoemde aspecten hebben het vertrekpunt gevormd voor de verdere planontwikkeling van het bedrijventerrein in de vorm van een *Programma van Eisen* en een *Stedenbouwkundig plan* (zie hoofdstuk 3).

Volgens het Structuurplan kunnen in het op te stellen bestemmingsplan nuanceringen in de genoemde en geschetste aspecten worden aangebracht.

Nota bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

Middels notitie (17 maart 2003) heeft de gemeenteraad van Dronten beleid vastgesteld inzake bedrijfswoningen op haar bedrijventerreinen. Aanleiding voor dit beleid is de steeds stringenter wordende milieuwetgeving. Dit kan beperkingen opleveren van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen voor bedrijven. In toenemende mate blijkt namelijk dat bewoners van bedrijfswoningen steeds meer dezelfde kwaliteitseisen aan de woonomgeving gaan stellen als mensen die in een rustige woonwijk wonen.

Op grond van de Wet Milieubeheer worden bedrijfswoningen beschouwd als gevoelige bestemmingen, die bescherming behoeven. In veel gevallen is deze bescherming gelijk aan die voor een reguliere woning. Hierdoor kan de oprichting van een bedrijfswoning problemen opleveren voor de uitoefening van de werkzaamheden en mogelijk in uitbreidingsplannen van een nabijgelegen bedrijf zonder woning. Bedrijfswoningen kunnen dus remmend werken op een verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

Deze problematiek heeft ertoe geleid dat de gemeente op onder andere het bedrijventerrein Rendierweg nieuwe bedrijfswoningen niet toestaat. Daarnaast zullen de huidige woningen in het plangebied worden verwijderd.

Economische visie 'Het werkt in Dronten' (2003)

De economische visie 'Het werkt in Dronten' (2003) vormt een toekomstvisie op economisch gebied tot het jaar 2010. In de visie wordt enerzijds neergezet waar de gemeente Dronten op economisch gebied staat en wat de sterke en zwakke kanten zijn. Anderzijds probeert de visie een antwoord te geven op de vraag welke koers gevolgd zou moeten worden. In de visie wordt ingezet op een verder uitbouw en verbreding van de reeds aanwezige economisch sterke sectoren en het aantrekken van nieuwe structuurversterkende bedrijvigheid. Daarvoor wil de gemeente continu een optimaal (kwantitatief en kwalitatief) aanbod aan werklocaties kunnen bieden. Kansrijke sectoren in Dronten zijn onder andere de zakelijke dienstverlening en de niet-commerciële dienstverlening.

Speciale aandacht gaat daarbij uit naar een verbreding van het kantorenaanbod, aangezien naast het centrum de geplande kantorenstrook in het naastgelegen bedrijventerrein Business Zone Delta en de nieuw te ontwikkelen stationslocatie op dit moment de enige hoogwaardige locaties zijn waar solitaire kantoren zich kunnen (gaan) vestigen.

Dit betekent dat niet volledig in de behoefte kan worden voorzien en dat verdere ontwikkeling van deze branche in Dronten hoge prioriteit meekrijgt. Er is hiervoor dan ook een aparte kantorenvisie opgesteld.

Kantorenvisie Dronten (mei 2004)

In de *Kantorenvisie Dronten, naar een gedifferentieerd aanbod* (mei 2004) wordt aangegeven waar de kansen voor de kantorensector in Dronten liggen en hoe daarop kan worden ingespeeld.

In de kantorenvisie wordt ingezet op het creëren van een gedifferentieerder aanbod in kantorenlocaties. Eén van de kantorenlocaties die in de nota wordt genoemd is de kantorenstrook op het naastgelegen bedrijventerrein Business Zone Delta.

Deze locatie onderscheidt zich van andere locaties in Dronten door het aanbod voor grotere kantoren die een minimale oppervlakte van 1000 m² benodigd hebben en (mede daardoor) een grote(re) verkeersaantrekkende werking. Bij voldoende marktvraag zou volgens de kantorenvisie in de (verre) toekomst ook op het bedrijventerrein Rendierweg een dergelijke kantorenstrook gereserveerd kunnen worden. Dit heeft er in onderhavig bestemmingsplan toe geleid dat in het nog uit te werken zuidelijke deel van het bedrijventerrein ook de mogelijkheid bestaat om kantoren te realiseren.

Detailhandelsnota Dronten (2002)

Het detailhandelsbeleid ten aanzien van de detailhandel in de gemeente, is neergelegd in de *Detailhandelsnota Dronten Werken aan Winkels (actieplan 2001-2010)*. Met deze nota heeft de gemeente de ambitie om enerzijds de economische potenties maximaal te benutten en het investeringen van het bedrijfsleven te stimuleren. Anderzijds dient middels deze Nota het plaatsvinden van ongewenste ontwikkelingen voor winkelvoorzieningen voorkomen te worden.

Eén van de hoofdpunten waarop in deze Nota wordt ingezet, is een heldere keuze in locatie en concept ten aanzien van volumineuze detailhandel op perifere locaties in Dronten. Op dit moment vindt in deze branche een clustering plaats op twee locaties: aan De Noord en op het bedrijventerrein Business Zone Delta. Zowel de branchering als de locaties zelf verdienen een kwaliteitsverbetering. Gezien echter de economische mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in Dronten, kan een verdergaande concentratie en een vernieuwing in deze branche niet op twee locaties plaatsvinden. Er is daarom gekozen voor een thematisering in grootschalige detailhandel. Dit heeft ertoe geleid dat De Noord, vanwege de ligging ten opzichte van het centrum en met het oog op de herontwikkeling van dit gebied als stationsgebied, aangewezen is als concentratiegebied rond het thema wonen (meubelen, woondcoratie, keukens/sanitair). Andersoortige grootschalige detailhandel behoren hier dus niet toe en daarvoor is in principe ruimte op andere locaties in Dronten.

Gezien de ligging en aanwezige infrastructuur op perifere bedrijventerreinen, is de ontwikkeling van deze terreinen meer geënt op een overwegend regionale functie in het grootschalig aanbod. Een verdere spreiding van perifere detailhandel over meerdere perifere locaties is dan ook in de eerste plaats niet wenselijk, zodat hierin een enigszins restrictief beleid zal worden gevoerd.

In onderhavig bestemmingsplan is dit beleid vertaald in dié zin dat perifere detailhandel alleen bij vrijstelling is toegestaan (zie ook hoofdstuk 5), zodat deze bij voldoende vraag alsnog toegestaan kan worden.

Milieubeleidsplan Dronten (december 1998)

Het milieubeleidsplan heeft betrekking op de periode 1999-2002 en is verlengd tot en met 2003. De hoofddoelstelling van dit plan is het streven naar een duurzame ontwikkeling van de gemeente Dronten.

De gemeente Dronten onderhoudt een bedrijvenbestand met daarin alle relevante milieugegevens van de aanwezige bedrijven. Alle bedrijven zijn voorzien van een adequate milieuvergunning.

Bij nieuwe bedrijven die zich in de gemeente willen vestigen, wordt gezien of het bedrijf past binnen het streven naar duurzaamheid. Er wordt terughoudend omgegaan met bedrijven die veel hinder geven, relatief veel ruimte in beslag nemen en veel materialen en/of energie gebruiken.

Verkeersbeleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in het *Gemeentelijk Verkeeren Vervoerplan* (februari 2004). Met dit plan wordt een bevordering van de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid binnen de gemeente nagestreefd. Het plan legt de functie van wegen en straten in de gemeente vast waarbij, in aansluiting op het *Categoriseringsplan* (1999), onderscheid gemaakt wordt tussen verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De verkeersgebieden dragen zorg voor een snelle verkeersveilige afwikkeling van het autoverkeer, verbinden de belangrijkste herkomsten en bestemmingen binnen de gemeente met elkaar en bieden aansluitmogelijkheden op het regionale en landelijke hoofdwegennet. Alle wegen en straten op bedrijventerreinen, dus ook de aan te leggen wegen op het bedrijventerrein Rendierweg, zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en vallen daarmee onder deze verkeersgebieden.

Groenbeleidsplan Industrierterreinen gemeente Dronten (1995)

Dit groenbeleidsplan geeft een richtlijn voor inrichting en beheer van het openbaar groen op de industrierterreinen in Dronten en geeft zicht op de voorgestane ontwikkeling van het groen, op korte en lange termijn.

Tevens worden aandachtspunten voor de (gewenste) inrichting van industrierterreinen gegeven. Eén van die aandachtspunten is de representatieve uitstraling van met name zichtlocaties. Hier is het van belang dat groen op de juiste plaatsen moet worden toegepast, dan wel bewust niet wordt toegepast ter behoud van de zichtlocatie.

Verder is bijzondere beplanting als markering aan te bevelen op bijzondere punten en entrees van een bepaald gebied.

Ook op bedrijventerreinen zelf dient aandacht te worden besteed aan het op de juiste manier toepassen van het groen. De wegenhiërarchie kan bijvoorbeeld met behulp van de juiste soort beplanting nader geaccentueerd worden.

Tenslotte wordt in het groenbeleidsplan nog opgemerkt dat parkeren in de openbare ruimte niet altijd ten goede komt aan de (uitstraling van) het aanwezige groen. In nieuw te ontwerpen situaties dient hier aandacht aan besteed te worden door bijvoorbeeld het ontwerpen met ruimere wegprofielen dan wel het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden.

2. 3. Waterbeleid

In het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" is de *Watertoets* aangekondigd. Naar aanleiding van dit kabinetsstandpunt is in 2001 een startovereenkomst ondertekend door de betrokken overheden. Eén van de acties uit deze startovereenkomst is het nader concretiseren van de *Watertoets*. De watertoets is het gehele proces rondom het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van het aspect water in de ruimtelijke planontwikkeling.

Doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel het rijk, provincies als gemeenten.

Voor de provinciale uitwerking van dit instrument *Watertoets* is binnen het programma "Waterbeleid 21^e eeuw in Flevoland" een ambtelijke werkgroep ingesteld, de *Werkgroep Watertoets Flevoland*. Deze werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van provincie, gemeenten, waterschap en Rijkswaterstaat, heeft onder meer de notitie *De Watertoets toegepast in Flevoland* uitgebracht. In deze notitie worden drie niveaus onderscheiden waarop de waterbeheerder betrokken kan worden bij het planproces. Afhankelijk van het type ruimtelijk plan kan het wateradvies en/of de betrokkenheid van de waterbeheerder in het proces meer of minder uitgebreid zijn.

Gezien de omvang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rendierweg is het waterschap Zuiderzeeland in een vroegtijdig stadium bij de planontwikkeling betrokken geweest. Dit heeft onder andere geresulteerd in het formuleren van een aantal uitgangspunten voor het watersysteem in het *Programma van Eisen* voor het bedrijventerrein (zie paragraaf 3.2.). Op basis van deze uitgangspunten is een afweging gemaakt van verschillende varianten ten aanzien van het watersysteem. Voor de uitwerking van de voorkeursvariant uit deze afweging is een *Waterstructuurplan* voor het bedrijventerrein opgesteld, dat mede als basis heeft gediend voor de uitwerking van de waterparagraaf in onderhavig bestemmingsplan (zie paragraaf 4.7).

Wat betreft de waterstaatkundige verzorging van het plangebied en omgeving is deze in handen van het Waterschap Zuiderzeeland. Het beleid van het waterschap is verwoord in het *Waterbeheersplan 2002-2005*.

Hoofddoelstelling van het waterschap is het bereiken en behouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig en duurzaam, leefbaar beheersgebied Zuiderzeeland.

Voor de algemene functie stedelijk water, zoals het water in de bebouwde kom is aangeduid in het Omgevingsplan, zijn in het waterbeheersplan (norm)doelstellingen opgenomen.

Het waterschap streeft echter naar een onderverdeling van het stedelijk water in functies met bijbehorende doelstellingen.

Een dergelijke onderverdeling wil het waterschap tezamen met de gemeente afstemmen op de stedelijke situatie en opnemen in stedelijke *waterplannen*.

Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de belevingswaarde van stedelijk water. Voor de gemeente Dronten zal een dergelijk waterplan in de planperiode van het beheersplan worden gemaakt.

Om te komen tot een duurzaam en veerkrachtig watersysteem, kan in de toekomst zowel in bestaand als in nieuw stedelijk gebied een ander, meer op de situatie aangepast, peilbeheer worden gehanteerd.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk komen de planuitgangspunten aan bod die als basis hebben gediend voor de wijze van bestemmen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de bepaling van de uitgangspunten is in het voortraject van de planvorming een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein ontwikkeld. In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de uitgangspunten in de vorm van het stedenbouwkundig plan. Alvorens het stedenbouwkundig plan uiteen te zetten zal in de volgende paragraaf eerst kort ingegaan worden op het programma van eisen dat het kader heeft gevormd waarbinnen het stedenbouwkundig model is uitgewerkt.

3. 2. Programma van eisen

Als vervolg op het in het vorige hoofdstuk besproken structuurplan bedrijventerrein Rendierweg, is een integraal *Programma van Eisen* (maart 2004) opgesteld. In dit programma van eisen is een aantal duurzaamheidsthema's uit het structuurplan op een realistische wijze nader uitgewerkt. De volgende uitgangspunten kunnen worden onderscheiden:

- Een interne milieuzonering met de zwaarste milieucategorieën in het midden van het terrein.
- Een ontwerp waarbij aansluiting is gezocht bij de infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein en de kavelstructuur van het omringende landschap.
- De verkeersinrichting heeft plaatsgevonden aan de hand van de principes van duurzaam veilig. Dat betekent onder andere zo min mogelijk in- en uitritten op de hoofdontsluitingswegen en vrij-liggende fietspaden.
- Er wordt een duurzaam, gesloten watersysteem gerealiseerd. Het waterstructuurplan voor het bedrijventerrein is samen met het waterschap opgesteld.
- Er wordt duurzaam bouwrijp gemaakt. Dat betekent naast het gebruik van zo veel mogelijk duurzame bouwmaterialen bij het bouwrijp maken ook dat gestreefd wordt naar een gesloten grondbalans.
- Er wordt parkmanagement ingevoerd, waarbij bedrijven en gemeente een parkmanagement-organisatie opzetten om het gewenste kwaliteitsniveau (van het beheer) te waarborgen.

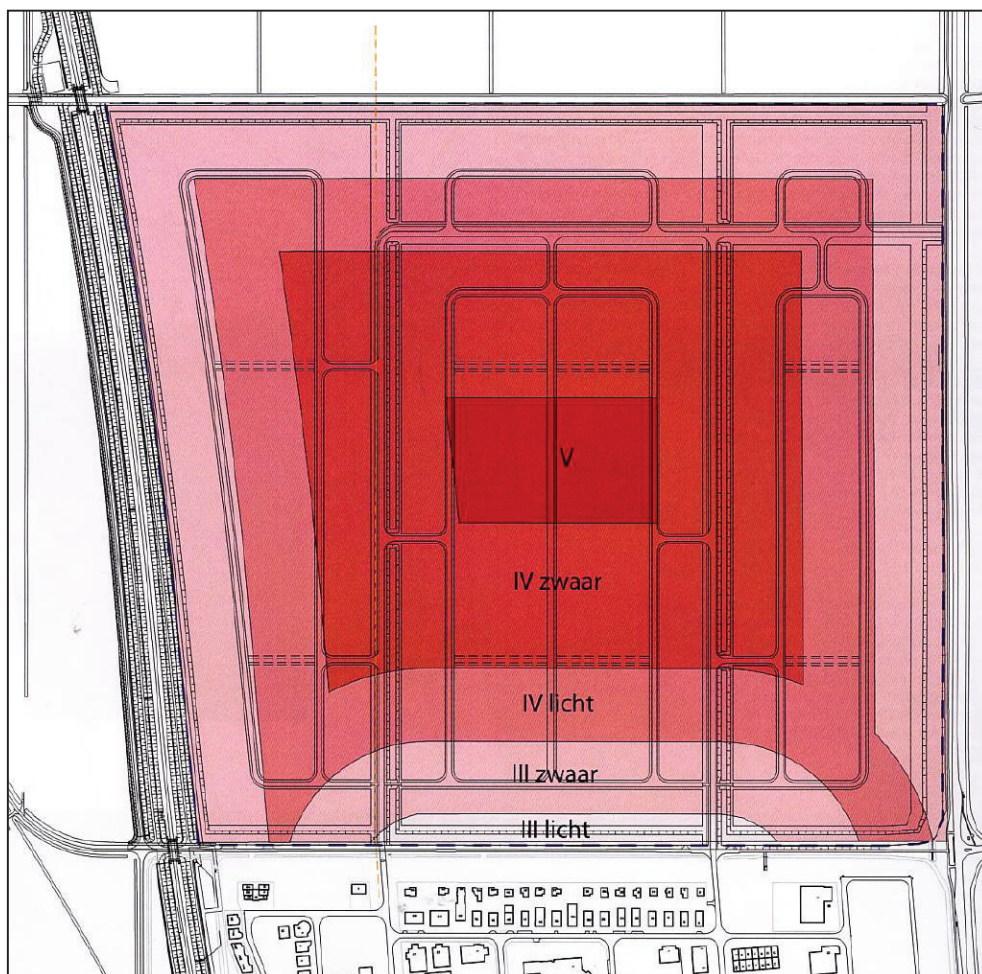
Deze duurzaamheidsthema's hebben als input gediend voor een interactief planproces om tot het stedenbouwkundig model voor het bedrijventerrein te komen.

Naast deze duurzaamheidseisen kunnen vanuit economisch opzicht alsmede vanuit de optiek van milieuzonering nog enkele uitgangspunten voor het stedenbouwkundig model worden afgeleid.

Conform het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) wordt bij de inrichting van het bedrijventerrein uitgegaan van een grote mate van flexibiliteit in kavelomvang en zal het stedenbouwkundig plan zo moeten worden opgezet dat het terrein gefaseerd in ontwikkeling kan worden gebracht.

Op deze wijze kan ten allen tijde zo goed mogelijk op de actuele marktvraag worden ingespeeld.

Voor wat betreft de milieuzonering kunnen bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 4 van de VNG-lijst¹⁾ zich vestigen. In beperkte mate is zonodig ruimte voor de lichtere bedrijven uit categorie 5.



Figuur 3. Uitgangspunt milieuzonering

Bij de situering van de bedrijven dient rekening te worden gehouden met de bedrijfswoningen langs de oostkant van de Rendierweg en de in ontwikkeling zijnde woonwijk ten zuiden van de Hanzelijn.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt dan ook uitgegaan van een inwaartse zonering, waarbij de zwaarste categorieën in het midden en naar de randen toe lichtere categorieën zijn toegestaan. In figuur 3 is dit gevisualiseerd.

¹⁾ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering Nr. 9, 2^e druk 2001.

Tot slot wordt in het programma van eisen nog ingegaan op het gebruik van duurzame energie. Eén van de mogelijkheden om duurzame energie op te wekken is het gebruik van windturbines. Deze passen echter niet in het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het rapport *Evaluatie windmolenbeleid gemeente Dronten* (augustus 2003). Wel kan ter vervanging hiervan gedacht worden aan zogenaamde 'windturby's' c.q. 'windwalls'. Dit type windturbine wordt speciaal ontwikkeld voor de stedelijke omgeving ontwikkeld en leent zich voor toepassing op locatieniveau.

3. 3. Het stedenbouwkundig plan

Op basis van de voornoemde (duurzaamheids)uitgangspunten alsmede het gemeentelijke beleid (zoals verwoord in hoofdstuk 2) is een *Stedenbouwkundig Plan* (maart 2005) uitgewerkt, dat in deze paragraaf zal worden belicht.

Voor de bepaling van de onderlegger van het stedenbouwkundig model is aansluiting gezocht bij de huidige kavelstructuur van het agrarische polderlandschap en bij de huidige infrastructuur van het naastgelegen bedrijventerrein Business Zone Delta.

Daarnaast zijn bij het uitwerken van het stedenbouwkundig model de volgende basisprincipes gehanteerd:

1. het scheiden van de verschillende werkterreinen door middel van de hoofdgroenstructuur en het creëren van een eigen karakter per werkterrein door verscheidenheid in bouwtypen en groen;
2. variatie aanbrengen in de randen rondom de werkterreinen.

Ad. 1.

Met het scheiden van de werkterreinen wordt bedoeld het aanbrengen van een scheiding in het bedrijventerrein Rendierweg en het aangrenzende Business Zone Delta. Dit betekent zowel het maken van een fysieke scheiding als het creëren van een onderscheid in de inrichting van het terrein.

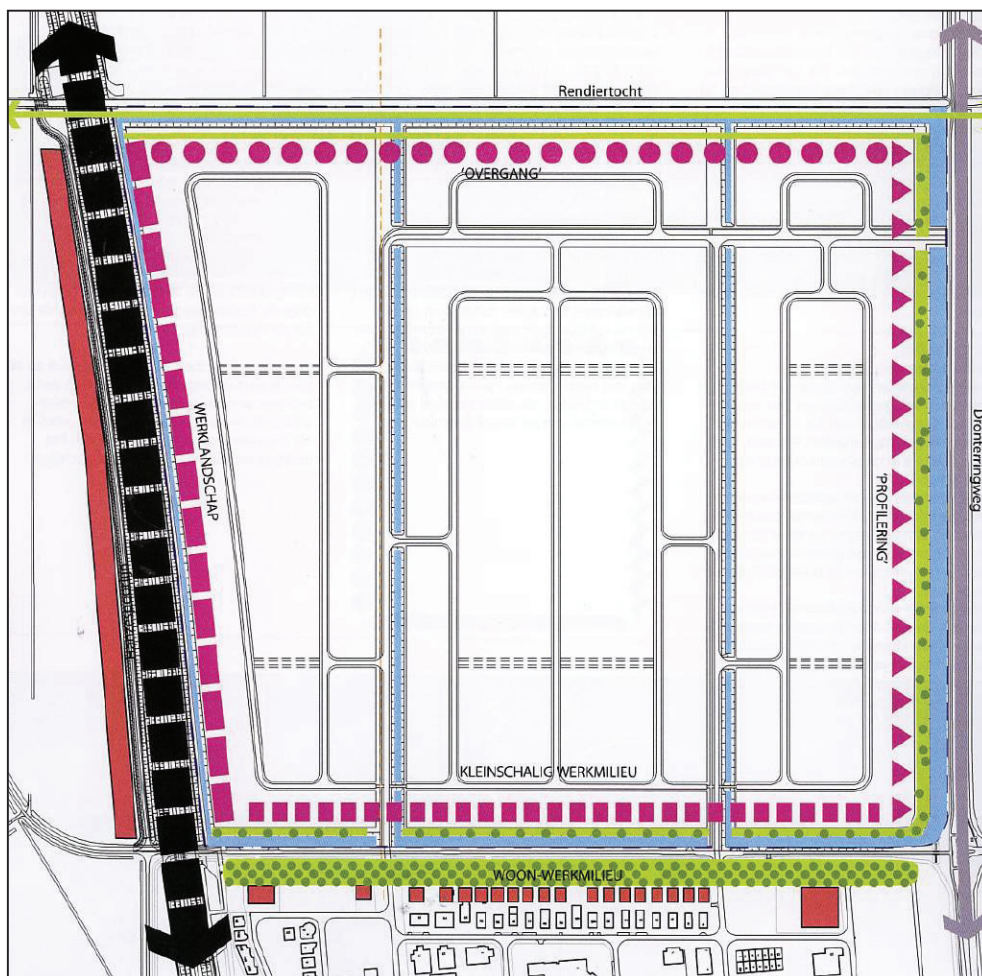
De fysieke scheiding tussen beide terreinen is reeds aanwezig in de vorm van de Rendierweg en de langs de weg gesitueerde kleinschalige bebouwing, waar in het stedenbouwkundig model op voortgebouwd kan worden.

Een scheiding op basis van de inrichting van het terrein kan bereikt worden door andere weg- en groenprofielen en beeldkwaliteitseisen te hanteren. Daarnaast zal ten gunste van de kwaliteit en de waterhuishouding het water een belangrijk inrichtingsaspect vormen waardoor het terrein zich ook in dit opzicht van Business zone Delta onderscheidt.

Ad. 2.

Gezien het karakter van de locatie als zijnde een 'zichtlocatie' dient aan de randen van het terrein de nodige aandacht te worden geschonken in het stedenbouwkundig ontwerp.

Omdat het bedrijventerrein aan alle zijden een andere begrenzing heeft, is bij het stedenbouwkundig ontwerp gestreefd naar het creëren van vier gezichten van het bedrijventerrein naar buiten toe:



Figuur 4. De verschillende randen van het bedrijventerrein

- Zijde Hanzelijn

Omdat de beleving van het groen en water vanaf de Hanzelijn nihil zal zijn, is hier gekozen voor een profilering van de bedrijvigheid (met name de groothandel en logistiek);

- Zijde Rendiertocht

Hier zal een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein naar het open agrarische landschap gecreëerd worden. De te realiseren ecologische verbindingsszone langs deze zijde van het bedrijventerrein zal hiertoe bijdragen. De representatieve bedrijven langs deze zijde zijn dan ook gericht op het open landschap.

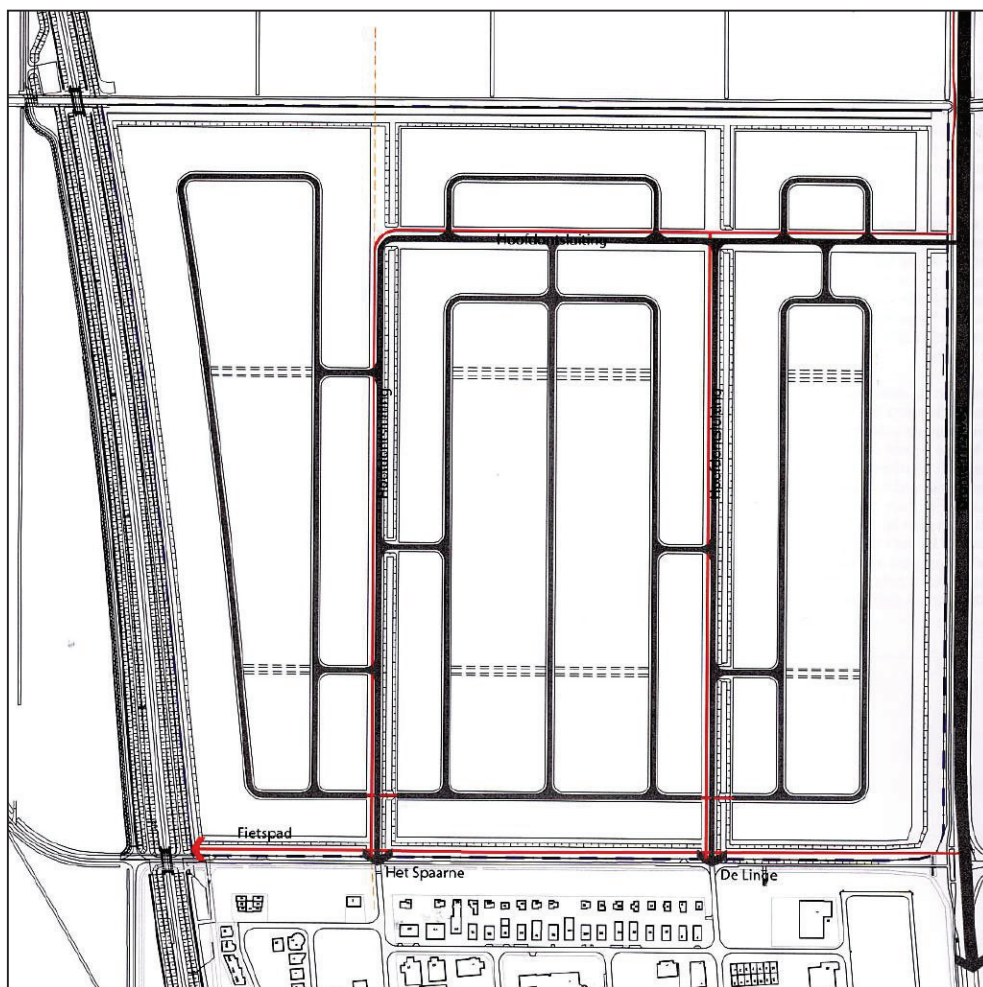
- Zijde Dronerringweg

De ligging van deze zijde langs de Dronerringweg biedt mogelijkheden tot het profileren van bedrijven langs deze zijde. Tezamen met de realisatie van een hoogwaardige water- en groenstructuur vormen de bedrijven langs deze zijde het gezicht van het bedrijventerrein.

- Zijde Rendierweg

Aan deze zijde zal qua schaal aansluiting worden gezocht bij de bestaande woon-/werk-kavels op het aangrenzende bedrijventerrein Business Zone Delta. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalige verkaveling met de voorzijde van de gebouwen gericht op de Rendierweg.

Het stedenbouwkundig model is verder opgebouwd uit een aantal onderdelen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de infrastructuur, het groen en het water. Daarbinnen is een zekere vrijheid in de verkaveling mogelijk.



Figuur 5. De ontsluitingsstructuur

Infrastructuur

Bij de aan te leggen infrastructuur kan in het stedenbouwkundig model onderscheid gemaakt worden tussen de hoofdwegen en de overige wegen. De hoofdwegen zijn de wegen die zorgen voor de externe ontsluiting van het bedrijventerrein.

In totaal zullen drie hoofdwegen worden aangelegd, waarvan één aansluit op de Dronterringweg (ter hoogte van de locatie waar deze weg naar verwachting op de toekomstige N23 zal aansluiten) en twee op de Rendierweg ter hoogte van De Linge en Het Spaarne. Deze twee hoofdontsluitingswegen van Business Zone Delta zullen als het ware worden doorgetrokken naar onderhavig bedrijventerrein.

Naast de begeleiding door een groen- en waterstrook zullen de genoemde hoofdwegen in het plangebied begeleid worden door vrijliggende fietspaden. Ook de hoofdweg die aansluit op de Dronterringweg zal worden voorzien van een groene begeleiding en een vrijliggend fietspad.

Vanaf de hoofdwegen wordt alleen een aansluiting gemaakt met de overige wegen. Er komen dus geen rechtstreekse toegangen van de bedrijfspercelen op de hoofdwegen. Deze kunnen alleen vanaf de overige wegen bereikt worden.

Het parkeren dient tenslotte op eigen terrein plaats te vinden.

Groenstructuur

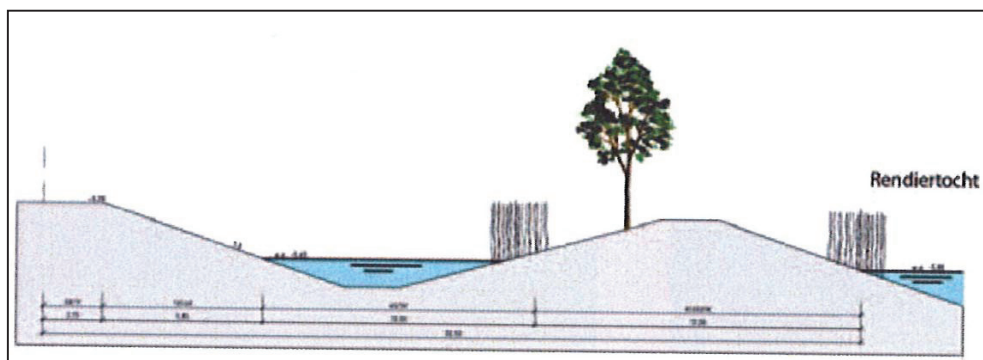
Zoals uit de beschrijving van de ontsluitingsstructuur en de randen van het bedrijventerrein reeds naar voren komt, vormt het groen een belangrijk inrichtingselement in het stedenbouwkundig ontwerp. Er is voor een opzet gekozen waarbij het groen niet versnipperd is over een grote hoeveelheid bermen maar zoveel mogelijk geconcentreerd langs de zichtlocaties. Dit zijn de (hoofd)wegen en de randen van het bedrijventerrein. Hier kan het bedrijventerrein zich profileren en wordt de belevingswaarde alsmede het groene imago van het bedrijventerrein optimaal benut.

Het groen langs de hoofdwegen bestaat uit een uit drie à vier rijen opgebouwde bomenrij. Langs de wegen die vanuit Business Zone Delta doorgetrokken zullen worden het plangebied in, zal dit groenprofiel ook doorgetrokken worden en wel tot aan de ecologische verbindingszone. Op deze wijze ontstaan vanaf deze wegen doorzichten naar het open landschap.

De zijde van het terrein langs de Rendierweg zal ingericht worden met een brede groenstrook waarin een bomenrij en sierstruiken aangelegd zullen worden, gecombineerd met een waterloop.

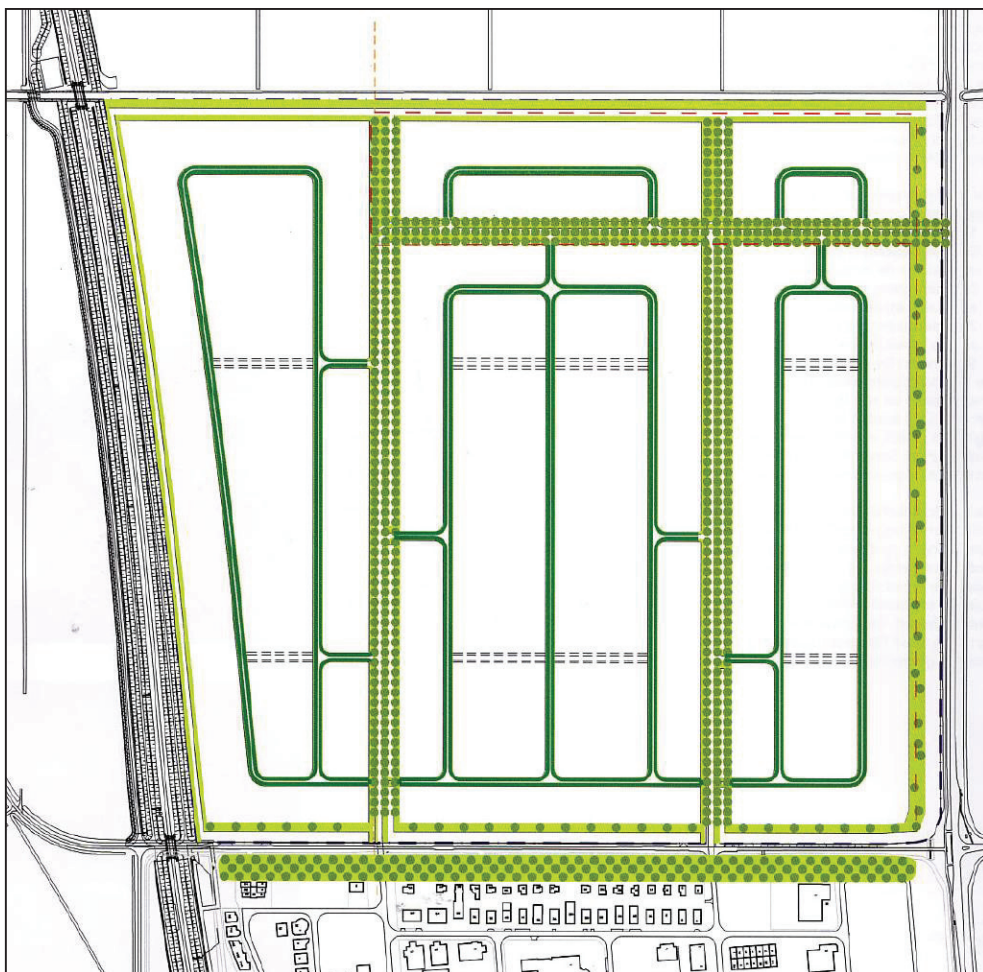
Langs de Dronterringweg zal de brede groenstrook zoals die aan deze zijde in Business Zone Delta is gelegen doorgetrokken worden. Wel zal de zone in onderhavig terrein ter onderscheid een ander karakter verkrijgen door de aanleg van een brede waterloop met flauw talud met daarin enkele bomen.

Langs de westzijde van het plan zal aansluiting gezocht worden met de buiten het plangebied gelegen Rendiertocht. Deze tocht wordt van de binnen het plangebied gelegen waterloop (als onderdeel van de ringsloot) gescheiden door de aanleg van een dijklichaam (zie figuur 6) met eventueel opgaande beplanting.



Figuur 6. Profiel dijklichaam langs Rendiertocht

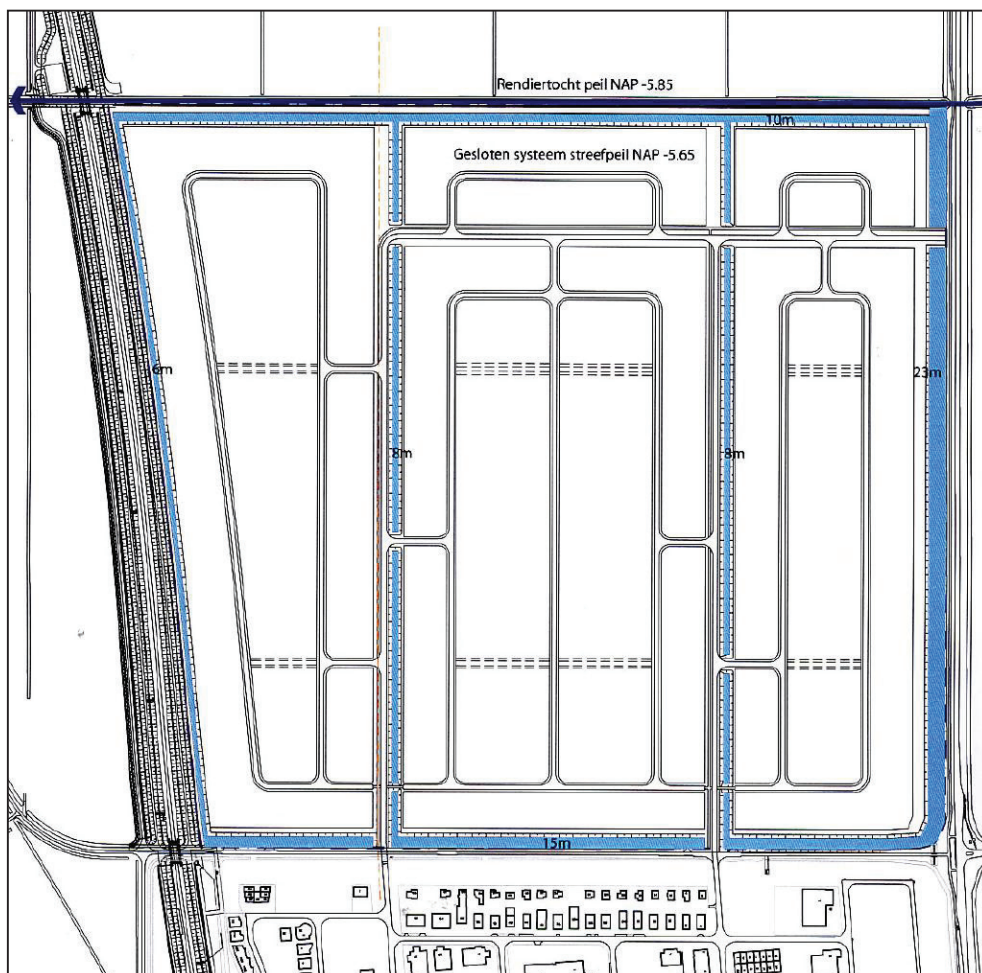
Tot slot is op het bedrijventerrein zelf een gangbare hoeveelheid groen aanwezig, welke gekoppeld is aan de hoofdsontsluitingswegen (zie figuur 7). Deze bestaat globaal uit een aantal bomenrijen als begeleiding van de hoofdwegen (Spaarne en Linge) en een breed groenprofiel met bomenrijen als begeleiding van de aansluiting op de Dronterringweg.



Figuur 7. Groenstructuur

Water

Bij de inrichting van het bedrijventerrein is water een belangrijk inrichtingsaspect geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Rondom het terrein is een ringsloot geprojecteerd met twee dwarsverbindingen die gekoppeld zijn aan de hoofdontsluitingswegen (Het Spaarne en De Linge). Dit watersysteem wordt ten gunste van de waterkwaliteit gescheiden van de Rendiertoht en heeft enkel een aantal afvoermogelijkheden op het 'buitenwater' (zie ook paragraaf 4.6). Naast de kwantitatieve functie van het water (berging en afvoer) draagt de aanwezigheid ervan bij aan de visuele kwaliteit van het bedrijventerrein. Al naar gelang het belang van deze visuele bijdrage varieert de breedte van de waterlopen op het terrein.



Figuur 8. Waterstructuur

3. 4. Beeldkwaliteit

Het karakter van het bedrijventerrein als zichtlocatie heeft ertoe geleid dat in het stedenbouwkundig plan bepaalde beeldkwaliteitseisen zijn gesteld aan de inrichting van het terrein. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te kunnen waarborgen, zijn deze eisen vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Naast de gewenste kwaliteit van de randen van het bedrijventerrein is ook de kwaliteit van de bedrijven langs de hoofdontsluitingswegen op het terrein zelf een aandachtspunt.

De voornaamste zichtlocaties van het bedrijventerrein zijn gelegen langs de Dronterringweg en de Rendiertocht. Het is van belang dat de bedrijven langs deze wegen met de voorkant naar deze weg en naar de tocht zijn gericht, zodat deze tezamen met het groen en water het aanzicht gaan vormen voor het bedrijventerrein.

In mindere mate zal deze profilering ook nagestreefd worden ten aanzien van de bedrijven langs de Rendierweg. De bedrijven zullen dus met hun voorkant gericht moeten zijn op deze weg.

Voor het gedeelte van het bedrijventerrein dat langs de Hanzelijn gelegen is zal een hogere bouwhoogte toegestaan worden. Dit in verband met het aan te brengen geluidsscherm, waardoor de kans namelijk bestaat dat het bedrijventerrein (deels) aan het zicht onttrokken wordt.

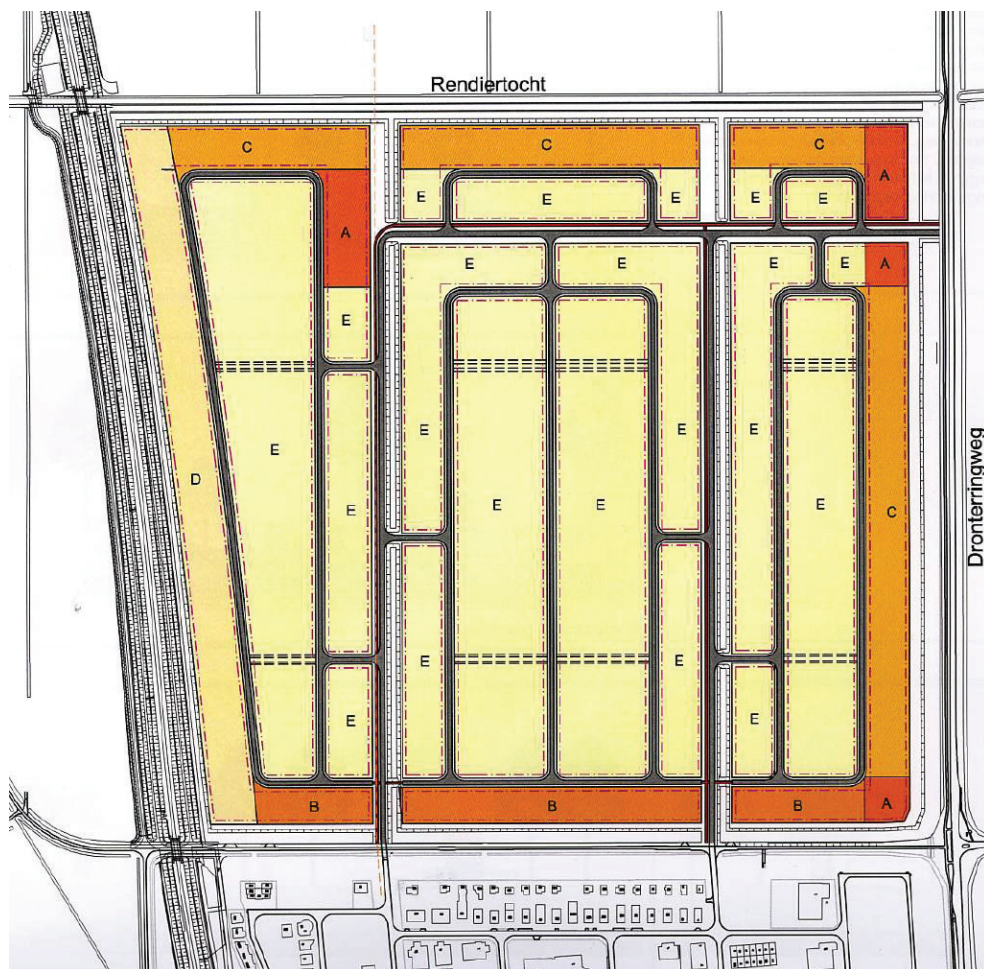
Tenslotte is op het terrein zelf de presentatie van de bedrijven langs de hoofdontsluitingswegen van belang voor de uitstraling van het terrein. In dit geval kunnen met name de bedrijven op de hoek Dronterringweg/hoofdontsluitingsweg, de kavels op de hoek van de Rendierweg/Dronterringweg en de kavels op de hoek het Spaarne/hoofdontsluitingsweg genoemd worden als zijnde kavels waar hogere bebouwing is toegestaan. De zichtlocaties langs de randen van het terrein (Dronterringweg, Rendiertocht) hebben juist een lagere bouwhoogte. Op deze wijze ontstaat een beeld van een zogenaamd 'oplopend' bedrijventerrein.

Ook in functioneel opzicht dient bij de situering van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein de nodige aandacht besteed te worden. Zo wordt langs de Dronterringweg ingezet op hoogwaardige bedrijvigheid met daaraan gekoppeld een hoogwaardige architectonische kwaliteit. Verder is voor eventuele perifere detailhandel ruimte langs de Rendiertocht en voor logistiek/groothandel langs de Hanzelijn. Grootschalige industriële bedrijvigheid is meer geschikt voor plaatsing in het midden van het terrein.

Tenslotte is langs de Rendierweg alleen kleinschalige bedrijvigheid gewenst als vervolg op de reeds aanwezige kleinschalige bedrijvigheid aan de andere zijde van deze weg.

Om dit alles te realiseren is het plangebied qua bouwvoorschriften opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het gaat hierbij om een onderscheid tussen rooilijnen, bebouwingspercentages en bouwhoogtes. In figuur 9 is de indeling in deelgebieden en de daarbijbehorende bouwvoorschriften opgenomen. In hoofdstuk 5 is verwoord hoe dit alles een vertaling heeft gekregen naar de voorschriften en de plankaart van dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van deze en overige beeldkwaliteitseisen die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden (zoals architectonische aspecten), zal een apart beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Deze zal (na vaststelling) naast het bestemmingsplan gaan gelden.



A	- 40/70 % - 10,00/15,00 m	<i>Figuur 9 Deelgebieden met bouwvoorschriften</i>
B	- 40/70 % - 4,00/7,00 m	
C	- 40/70 % - 7,00/10,00 m	
D	- 40/70 % - 7,00/12,00 m	
E	- 25/70 % - 7,00/12,00 m	
	rooilijn	

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Gezien de omvang en mogelijke invloed op de omgeving is in het kader van de *Nederlandse richtlijn voor milieueffectrapportage* een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor het bedrijventerrein. Aanvullend hierop is conform de Europese richtlijnen daarnaast nog een *Strategische Milieubeoordeling* opgesteld. De kern van deze beoordeling wordt gevormd door een milieuraapport dat is opgenomen in de m.e.r.-beoordelingsnotitie²⁾.

Uit deze notitie valt op te maken dat de locatie zelf, de omvang ervan en de inrichting geen aanleiding geven tot het houden van nader onderzoek in de vorm van een milieueffectrapportage. De afwegingen die in het kader van de milieueffectrapportage en de strategische milieubeoordeling gemaakt moeten worden, zijn veelal al gemaakt bij de opstelling van het programma van eisen en verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geresulteerd in een plan voor het bedrijventerrein dat goed past in de (natuurlijke) omstandigheden van de omgeving en dus voor weinig negatieve effecten zorgt. Wel is het van belang dat de monitormaatregelen in de planningen van het beheer en onderhoud worden opgenomen. In dit kader zal voor het bedrijventerreinen *Parkmanagement* worden opgezet. In de overeenkomst die hiertoe gesloten wordt zullen de monitormaatregelen worden vastgelegd.

4. 2. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Via beide beleidsterreinen is de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving in het geding. Het ruimtelijk orderingsinstrument daarvoor is het aangeven van de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering). In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven, waarbij ook rekening gehouden moet worden met harde en minder harde richtlijnen die op basis van milieuhygiënische criteria in de jurisprudentie ontwikkeld zijn.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. Daarbij geeft een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst is opgenomen:

- Een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- De onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst³⁾ die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk;

²⁾ Grontmij, *Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, Strategische milieubeoordeling - milieuraapport / m.e.r.-beoordelingsnotitie*. Maart 2005.

³⁾ VNG, *Bedrijven en milieuzonering Nr.9*, 2^e druk 2001.

- Een nader onderscheid in de 'VNG-categorieën' 3 en 4, vanwege de grote differentiatie in met name deze categorieën. Door deze onderverdeling in twee subcategorieën wordt voorkomen dat het bestemmingsplan onnodig beperkend is voor het grondgebruik.

Bij zo'n zonering zijn zowel de milieugevoelige functies buiten het bedrijfsterrein (zoals in dit geval de ten zuiden van het bedrijventerrein gelegen woonwijk Dronten-West) als die op het bedrijfsterrein zelf betrokken. Met name deze laatste betekenen veelal een knelpunt bij uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten met wat zwaardere milieubelastende categorieën. Vandaar dat in moderne bestemmingsplannen voor bedrijfsterreinen met wat zwaardere milieubelastende categorieën, zoals het bedrijventerrein Rendierweg, realisering van nieuwe bedrijfswoningen veelal is uitgesloten.

Op het bedrijventerrein Rendierweg kunnen bedrijven zich vestigen die in de VNG-lijst zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 tot en met 4 (zie de bijlage bij de voorschriften). Rekening houdend met de aangrenzende woonbebouwing (op Business Zone Delta en de geplande woonwijk De Gilden) is ten gunste van een goede milieuzonering niet elke categorie overal toegestaan.

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds besproken is op basis van de omliggende woonomgevingen gekozen voor een inwaartse zonering.

Dit houdt in dat de bedrijven uit de zwaarste categorieën geplaatst worden in het midden van het bedrijventerrein. In eerste instantie zijn dat de bedrijven uit categorie 4 van de VNG-lijst. Daarnaast is de gemeente van plan om in beperkte mate ruimte te bieden voor de 'lichtere' bedrijven uit categorie 5, oftewel de bedrijven die qua afstand in te passen zijn. Deze bedrijven zijn alleen bij vrijstelling en alleen in een bepaald gedeelte van (het midden van) het terrein toegestaan. Meer naar de randen toe zijn bedrijven toegestaan uit de lichtere milieucategorieën (respectievelijk 4, 3, 2 en 1). Dit betekent dus dat de lichtere bedrijven (categorie 1 en 2) meer geschikt zijn voor plaatsing langs de zuid- en de oostrand van het bedrijventerrein, in verband met de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen in de nabijheid.

Deze milieuzonering is, naast de segmentering en de aanwezige zichtlocaties, ook van invloed geweest op de toegestane bebouwingspercentages per kavel. De praktijk leert nu eenmaal dat de zwaardere milieucategorieën om grotere kavels met relatief lagere bebouwingspercentages vragen dan de lichtere. Dit heeft tot gevolg gehad dat de grotere kavels met de daaraan gekoppelde lagere minimale bebouwingspercentages gesitueerd zijn in het midden van het plangebied. Meer naar de randen toe zijn de kavels over het algemeen kleiner.

4. 3. Wegverkeersgeluid

De doelstelling van de *Wet geluidhinder* voor gebouwen met een hindergevoelige functie, is het beperken van de geluidsbelasting aan alle buitengevels tot ten hoogste 50 dB(A).

Dit geldt voor de aanleg van een nieuwe weg of (in sommige gevallen) aanpassingen aan een weg, alsmede nieuw te bouwen woningen of andere gebouwen met een hindergevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de bouw van dergelijke hindergevoelige functies.

Voor wat betreft de wegen hebben alle wegen, behoudens wegen met een 30 km/u regiem een wettelijke geluidszone. Deze wettelijke zone perkt het onderzoeksgebied af, echter de feitelijke geluidsinvloed langs een weg wordt bepaald door een eventuele akoestische afscherming. De wegen die in het plangebied aangelegd worden zijn zo geprojecteerd dat de geluidbelasting van deze wegen niet van invloed zullen zijn op de bestaande woningen langs de oostzijde van de Rendierweg alsmede de nieuw aan te leggen woonwijk De Gilden ten zuiden van het plangebied. Dit komt zowel door de ruime afstand die wordt aangehouden tussen de wegen en de woningen alsmede door de te realiseren bedrijfsbebouwing (en spoorlijn) tussen de wegen en de woningen, welke zullen fungeren als akoestische afscherming.

4. 4. Bodem

Met betrekking tot mogelijke bodemvervuiling is het terrein in kaart gebracht door een historische vooronderzoek conform de NVN 5725 norm⁴⁾ en is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan opgesteld⁵⁾.

In het kader van de bodemkwaliteitskaart en gedane verwerving, zijn reeds verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem binnen het bestemmingsplan Rendierweg, met uitzondering van de erven, als relatief schoon kan worden bestempeld en dat er op voorhand geen belemmeringen op het terrein aanwezig zijn, die de gewenste bestemming zouden belemmeren.

Voor de erven van de percelen Rendierweg 46 en 48 komt uit de in het verleden gehouden bodemonderzoeken en het historisch vooronderzoek naar voren dat deze gesaneerd zullen moeten worden op de aldaar aangetoonde verontreinigingen van minerale olie.

Voor de erven van Rendierweg 42 en 44 geldt dat daar nog bodemonderzoek moet plaatsvinden. Deze zullen onderzocht worden in het kader van de verwerving.

4. 5. Archeologie

In het kader van het Europese Verdrag van Malta is momenteel een wetsvoorstel in voorbereiding ter wijziging van de Monumentenwet. Doel van dit voorstel is een grotere aandacht voor de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de provincies gebieden aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn.

⁴⁾ Grontmij, *Historisch bodemonderzoek, Toekomstig bedrijventerrein Rendierweg Dronten*. September 2004.

⁵⁾ Royal Haskoning, *Bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan uitbreidingsgebied Rendierweg*. Maart 2005.

De aard van de (te verwachten) waarden en de locaties worden momenteel in beeld gebracht door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de provincies. Dit heeft voor de provincie Flevoland onder meer geresulteerd in de *Archeologische Monumentenkaart* (AMK) en de *Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden* (IKAW). De AMK betreft een kaart met de locaties en begrenzingen van gewaardeerde archeologische terreinen. Het onderhavige plangebied is niet aangemerkt als zijnde een archeologisch gewaardeerd(e) terrein/locatie. Ook is de locatie niet aangemerkt in het *Archeologisch Informatiesysteem* (ARCHIS) van de ROB als zijnde een locatie waar in het verleden waarnemingen zijn gedaan.

De IKAW geeft een voorspelling voor wat betreft de relatieve dichtheid van archeologische waarden in de bodem. Dit gebeurt in een drietal categorieën (hoge, middelhoge en lage verwachting). Het plangebied is aangemerkt als een gebied met een lage verwachting. Echter deze kaart geeft geen indicatie voor het aantreffen van vondsten uit de periode dat het nog deel uitmaakte van de voormalige Zuiderzee.

Naast deze archeologische inventarisatie is ter bevestiging van de lage verwachtingswaarden een veldonderzoek uitgevoerd⁶⁾. Dit veldonderzoek wees uit dat het gebied niet geschikt is geweest voor (vroegere) bewoning. Op basis van deze resultaten alsmede de verwachtingen, kan de conclusie getrokken worden dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4. 6. Ecologie

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, is het vandaag de dag nodig dat ruimtelijke en andere ingrepen worden getoetst aan deze regelgeving.

Dat is ook van toepassing voor de aanleg van het bedrijventerrein Rendierweg. In deze paragraaf wordt, op grond van informatie over het plan en de ingrepen alsmede ecologische informatie, deze toetsing uitgevoerd. Ten behoeve van de voorgenomen plannen, is van het gebied een natuurtoets⁷⁾ uitgevoerd (waaronder twee veldbezoeken in november en mei 2004). De resultaten van dit onderzoek zijn eveneens in deze paragraaf verwerkt.

In de eerste plaats zal worden nagegaan in hoeverre de betreffende locatie in (de nabijheid van) een *Speciale Beschermingszone* ligt dan wel op een andere wijze sprake is van een planologische bescherming. Het gaat hierbij in hoeverre *gebiedsbescherming* van toepassing is. Naast gebiedsbescherming dient te worden uitgezocht in hoeverre in het plangebied soorten voorkomen die speciale bescherming behoeven en er in die zin geen conflicten optreden met de Flora- en faunawet (*soortenbescherming*).

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de gebieden die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

⁶⁾ RAAP, Plangebied Rendierweg gemeente Dronten; een verkennend archeologisch onderzoek (2005).

⁷⁾ Grontmij, Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, werkdocument Groen en Natuur. September 2004.

De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van (half)natuurlijke gebieden (habitats) en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Het plangebied maakt echter geen deel uit van een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied en ligt ook niet in de directe omgeving van een dergelijk gebied. Beperkingen vanuit deze richtlijnen zijn dus niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het plangebied maakt daarnaast geen deel uit van een ander beschermd natuurgebied en valt dus ook niet onder de Natuurbeschermingswet.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In algemene zin geldt dat voor activiteiten, die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) orden aangevraagd.

Voorals wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "streng" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben voor deze soorten.

Voor algemene soorten heeft het Rijk via een *Algemene Maatregel van Bestuur* (AMvB) een algemene ontheffing verleend. Concreet betekent deze maatregel dat voor een aantal meer algemene soorten er geen ontheffing in het kader van dit bestemmingsplan nodig zal zijn. Die zijn bij voorbaat namelijk vrijgesteld. Voor enkele andere soorten gaat juist een zwaardere bescherming gelden.

Voor wat betreft de flora zijn in het plangebied en omgeving circa 60 plantensoorten waargenomen. Dit zijn bijna allemaal in het algemeen voorkomende soorten op twee soorten na. Dit is de Rode Lijst-soort *Kunstmelde* en *Blauwe walstro*, welke incidenteel zijn waargenomen.

Voor wat betreft de fauna zijn in het plangebied geen zoogdieren waargenomen. De geschiktheid van het plangebied voor kleine zoogdieren is dan ook zeer minimaal. Alleen langs de randen is de situatie geschikt voor het eventueel voorkomen van (algemene) muizensoorten.

Uit de inventarisatie en het veldbezoek blijkt verder dat in het gebied waarschijnlijk geen amfibieën en reptielen voorkomen.

Tenslotte geldt voor vogels dat het waarschijnlijk is dat het plangebied deel uitmaakt van foerageergebied van diverse soorten.

Aanwezigheid van overige beschermde fauna wordt op basis van de gegevens en de resultaten van het veldbezoek niet verwacht.

Beoordeling van deze inventarisatie in het licht van de Flora- en faunawet leert dat voor de beide genoemde beschermde plantensoorten ontheffing zal worden aangevraagd. De (algemene) muizensoorten vallen sinds kort onder de algemene ontheffing die het Rijk middels de voornoemde AMvB heeft verleend. Hiervoor hoeft dus geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet meer te worden aangevraagd.

Met de toekomstige ligging van de ecologische verbindingszone langs de Rendiertocht wordt in zoverre rekening gehouden door in het plangebied van het bedrijventerrein een overgangszone te creëren. Hierdoor ontstaat zo min mogelijk hinder vanuit het bedrijventerrein op de ecozone.

4. 7. Waterparagraaf

In het kader van de *Watertoets* zal in deze paragraaf aandacht besteed worden aan het aspect *water* in het bestemmingsplan. Zoals reeds in paragraaf 2.3 (Waterbeleid) verwoord is gedurende het gehele planproces intensief overleg gevoerd met het waterschap Zuiderzeeland. Naast de waterhuishoudkundige uitgangspunten (zoals opgenomen in het Programma van Eisen⁸⁾ en een afweging van verschillende varianten⁹⁾ van de waterstructuur, is (mede) ten behoeve van deze waterparagraaf een *Waterstructuurplan*¹⁰⁾ opgesteld. In dit waterstructuurplan is de waterstructuur van de voorkeursvariant verder uitgewerkt. Op basis hiervan heeft het waterschap dan ook een (positief) wateradvies uitgebracht, welke is opgenomen in bijlage 1.

In deze paragraaf zal, mede aan de hand van voornoemde plannen, ingegaan worden op de wijze waarop het water in de plannen is geïntegreerd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

In de huidige situatie valt het plangebied in het peilgebied van de Rendiertocht (NAP -5,80 m). De afwatering van de kavelsloten in het plangebied vindt op deze tocht plaats. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt waarschijnlijk beïnvloed door het brakke grondwater wat bij kwelsituaties kan leiden tot een verhoogd chloride- en natriumgehalte van het water. De ondergrond van het gebied bestaat uit een dik watervoerend pakket dat aan de bovenzijde wordt afgedekt door slecht doorlatende lagen.

Uitgangspunten nieuwe situatie

In het Programma van Eisen is een aantal uitgangspunten geïnventariseerd die in het stedenbouwkundig ontwerp en het waterstructuurplan verder zijn uitgewerkt (zie figuur 8 in het vorige hoofdstuk).

⁸⁾ Grontmij, *Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, Programma van eisen* (maart 2004).

⁹⁾ Grontmij, *Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, Werkdocument Water* (maart 2004).

¹⁰⁾ Grontmij, *Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, Waterstructuurplan* (januari 2005).

Het gaat ondermeer om de volgende aspecten, die van belang zijn voor het bestemmingsplan:

- *Aanleggen gesloten watersysteem*
Er zal een gesloten systeem worden aangelegd waarbij het water wordt losgekoppeld van het omliggende oppervlaktewater. Op deze wijze wordt het oppervlaktewater in het plangebied niet beïnvloed door de aanvoer van water uit de Rendiertocht en ontstaat een meer op de (hemel)waterberging gericht systeem. Er zal wel een voorziening worden gemaakt waarbij in droge perioden water uit de tocht kan worden aangevoerd. Ook de afvoer van overtollig water vindt plaats op de Rendiertocht.
Het watersysteem bestaat uit een ringsloot rondom het terrein met daaraan gekoppeld twee lange verbindingsslotsen, die parallel lopen aan de hoofdontsluitingswegen.
- *Flexibel peilbeheer*
Er zal een flexibel peilbeheer worden toegepast. Het peil is vastgesteld tussen de NAP -5,30 á -5,70 meter. Tezamen met het gesloten watersysteem ontstaat op deze wijze een oppervlaktewatersysteem dat gestuurd wordt door hemel- en grondwater. Bij dit peil zal geen grondwateroverlast richting de omgeving optreden. Door extra infiltratie en een licht verhoogde peilstijging zal de grondwaterkwaliteit ook minimaal hetzelfde blijven of zelfs verbeteren.
Er is inmiddels een verzoek tot wijziging van het peilbesluit bij het waterschap ingediend.
- *Minimum percentage aan oppervlaktewater*
Op basis van het inrichtingsmodel is in het plan een oppervlakte aan water berekend van circa 6,7 ha (circa 6,1 %). In het kader van het waterstructuurplan is berekend dat bij dit percentage geen problemen worden verwacht ten aanzien van wateroverlast, -kwaliteit en/of rioleering.
Door echter uit te gaan van het genoemde streefpeil tezamen met de toepassing van functiecombinaties met groene zones en bergende en zuiverende voorzieningen van afgekoppeld regenwater, zal tenminste aan de veiligheidsnormen worden voldaan.
Voor de berging van een bui (1:100) zal het water eerst worden opgevangen in de watergangen in en rondom het plan, waarna het kan wegzakken/infiltreren in de ondergrond. Overigens zal deze afvoer eveneens geregeld worden middels een regelbare stuw met een maximale afvoer van 1,5 liter/sec/ha.
- *Rekening houden met een mogelijke toekomstige aansluiting op het omliggende watersysteem*
Hiertoe zullen ruimtereserveringen voor aansluitpunten en doorspoelroutes worden gemaakt teneinde in de toekomst tot zo groot mogelijke beheerseenheden te komen.

▪ *Toepassen van een gescheiden rioleringsstelsel*

Er zal een gescheiden stelsel voor de afvoer van het regenwater worden toegepast. Hierbij zal het (schone) dak- en straatwater (van de niet intensief gebruikte wegen) regelrecht op het open water worden geloosd en het afvalwater zal via een apart stelsel op het rioolstelsel van het naastgelegen gebied worden aangesloten. Na behandeling (middels een bodempassage) van het eerste water zal ook het afstromend water van de intensief gebruikte wegen naar het open water worden gevoerd. Dit zal ook bij de parkeerplaatsen op uitgeefbaar terrein als voorwaarde worden opgenomen.

Voor de duurzame en ecologische inrichting en het beheer van de geprojecteerde waterlopen binnen het plangebied zullen bij de uitvoering verder nog de volgende aspecten worden meegenomen:

- Bij de inrichting van watergangen zullen flauwe oevers worden toegepast die mogelijkheden bieden voor een natuurvriendelijke (plas-dras) inrichting. De oevers zullen worden geïntegreerd in de grienstructuur;
- Toepassen van zo weinig mogelijk beschoeiing langs watergangen wat een positief effect heeft op de verspreidingsmogelijkheden voor flora en fauna;
- Ten gunste van het onderhoud en beheer zal rekening worden gehouden met een onderhoudsstrook van 5 meter langs de waterlopen. Daar waar de waterlopen breed genoeg kan onderhoud ook varend gebeuren. Daar waar dit het geval is wordt rekening gehouden met te-water-laai plaatsen.

4. 8. Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt in het verlengde van de in Business Zone Delta gelegen De Spaarne een hoofdgastransportleiding door het gebied. Deze leiding heeft aan weerszijden een veiligheidszone van 17 meter, waarbinnen geen gebouwen etc. mogen worden gerealiseerd. In onderhavig plangebied is met de ligging van de deze zone rekening gehouden door de De Spaarne in het plangebied door te trekken ter hoogte van de ligging van deze leiding, zodat deze leiding onder het fietspad langs deze weg komt te liggen.

De bebouwingsvrije zone is verder opgenomen in de voorschriften en op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan.

4. 9. Externe veiligheid en luchtkwaliteit

Het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van *risicogevoelige functies* (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van *risicovolle functies* moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Op grond van het besluit gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risico-gevoelige functies. Aangezien het bedrijventerrein Rendierweg nog een in te richten bedrijventerrein is, is de bepaling van deze afstanden echter pas aan de orde als een bedrijf zich concreet aandient.

Voor wat betreft de externe veiligheid ten opzichte van de aan te leggen Hanzelijn is als grens van het bestemmingsplan de strook aangehouden die gereserveerd is voor de Hanzelijn. De risicocontour van 30 meter aan weerszijden van de spoorlijn valt ook binnen die strook en dus niet binnen het bestemmingsplan Rendierweg. Tegen de tijd dat het zuidelijk deel van het bedrijventerrein uitgewerkt wordt zal in het daarvoor op te stellen uitwerkingsplan opnieuw aandacht aan dit aspect worden geschonken.

Daarnaast is op 19 juli 2001 het *Besluit Luchtkwaliteit* in werking getreden. Daarin is onder andere vastgelegd dat door provincies en gemeenten een beoordeling van de luchtkwaliteit in onder andere het bestemmingsplan dient te worden gemaakt. Inmiddels is dit besluit vervangen door het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In het besluit worden wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland aangegeven alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

Voor wat betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rendierweg zijn met name de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) van belang. Ter bepaling van deze concentraties in de huidige situatie kan gebruik worden gemaakt van berekeningen die zijn uitgevoerd door de provincie Flevoland. Hieruit komt naar voren dat de slechtste (hoogste) totale concentraties die in Dronten gemeten zijn allemaal onder de wettelijke grenswaarden liggen.

De geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein en de daaraan gerelateerde extra verkeersaantrekkende werking mag geen eventuele overschrijding tot gevolg hebben. Hiervoor zijn eveneens berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 2). Ook uit deze berekeningen komt naar voren dat realisatie van het bedrijventerrein niet leidt tot overschrijdingen van de normen voor genoemde stoffen.

Met betrekking tot de vestiging van bedrijven op het terrein kan de invloed van de luchtkwaliteit niet eerder worden onderzocht als bedrijven zich concreet aanbieden voor vestiging op het terrein. De milieuvergunningen van deze bedrijven zullen te zijner tijd worden getoetst aan het dan geldende besluit luchtkwaliteit.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is het beleid, de planuitgangspunten (waaronder het stedenbouwkundig plan) en de randvoorwaarden vanuit milieu- en omgevingsaspecten ten aanzien van de gewenste inrichting van het bedrijventerrein neergelegd. In dit hoofdstuk krijgt dit alles een juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied en zijn juridisch bindend. De bestemmingen zijn vastgelegd in voorschriften en op de plankaart behorende tot dit plan.

De voorschriften en de toelichting van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de systematiek die door de gemeente Dronten wordt gehanteerd. In het bestemmingsplan is gekozen voor een functionele bestemmingsomschrijving. De doeleindenomschrijving van de verschillende bestemmingen bevat derhalve in principe alleen functies en geen inrichtingsaspecten. Dit betekent dat de voorzieningen zoals (bedrijfs)gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet afzonderlijk worden benoemd, maar geacht worden tot de functie te behoren.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is door het stellen van heldere voorschriften en een duidelijk leesbare plankaart, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren.

In de volgende paragraaf wordt een verduidelijking gegeven op de gebruikte bestemmingen.

5. 2. Plankaart

De analoge plankaart bestaat uit 1 kaart en is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:2000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen en aanduidingen aangegeven. Hierbij is afstemming gezocht met de landelijke systematiek zoals opgenomen in de "Digitale Leest II".

5. 3. Voorschriften

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen van algemene aard

In artikel 1 van de voorschriften zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. In artikel 2 is opgenomen op welke wijze gemeten dient te worden. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen en de gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden van de gronden aangegeven. Hierop wordt in paragraaf 5.4 van deze toelichting ingegaan.

Hoofdstuk 3: Aanvullende bestemmingen

In het plan is een aanvullende bestemming opgenomen in verband met de afstand die in acht genomen dient te worden bij het bouwen in de nabijheid van een hoofdgastransportleiding.

Hoofdstuk 4 : Overige bepalingen

Dit hoofdstuk omvat de Anti-dubbeltelbepaling, Algemene vrijstellingsbepalingen, Algemene gebruiksbepaling, Overgangsbepalingen, Strafbepalingen en de Titel.

5. 4. Bestemmingen

- Bedrijventerrein -

Het grootste deel van het plangebied is onder de bestemming “Bedrijventerrein” gebracht. Binnen deze bestemming is ruimte voor de vestiging van bedrijven en de daaraan gerelateerde functies.

Op grond van de gehanteerde milieuzonering, zijn niet alle bedrijven overal binnen deze bestemming op het terrein toelaatbaar. Er is aan de hand van de basiszoneringslijst van de VNG binnen deze bestemming onderscheid gemaakt tussen een drietal zones waarin (bij recht) de volgende categorieën bedrijven zijn toegestaan:

- Zone A en B: bedrijven vallend in categorieën 1, 2 en 3;
- Zone C: bedrijven vallend in categorieën 1, 2, 3 en 4;

Het onderscheid tussen de zones A en B is gelegen in het verschil in opgenomen vrijstelling in de voorschriften. Voor zone B is namelijk, in tegenstelling tot zone A, een vrijstelling opgenomen waarmee ook bedrijven uit een hogere categorie binnen deze zone zijn toegestaan, mits deze bedrijven qua milieubelasting toelaatbaar zijn. Daarnaast is op een deel van de gronden die op de plankaart vallen onder zone C de aanduiding “zware bedrijven toegestaan” gelegd. Hier kunnen bij vrijstelling bedrijven uit categorie 5 gevestigd worden. Binnen deze aanduiding zijn categorie 1 bedrijven uitgesloten en kunnen categorie 2 bedrijven zich alleen bij vrijstelling vestigen.

Overigens geldt voor elke zone dat bedrijven uit een hogere categorie bij vrijstelling toegestaan zijn, mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane categorieën.

Binnen de bestemming is verder per bedrijf productiegebonden detailhandel toegestaan. Solitaire detailhandelsbedrijven zijn derhalve uitgesloten. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de perifere detailhandel. Bij gebrek aan geschikte locaties elders in Dronten, is vestiging van een dergelijk bedrijf bij vrijstelling mogelijk op het bedrijventerrein en alleen dáár waar op de plankaart de aanduiding “perifere detailhandel toegestaan” opgenomen is. Dit is op de meest westelijke strook van het bedrijventerrein.

Daarnaast wordt in het plan nog rekening gehouden met de eventuele vestiging van een 'facility point' met ruimte voor onder andere horeca en (aan het bedrijventerrein gelieerde) dienstverlening. Ook hieraan is uiteraard een maximum oppervlakte gesteld.

Naast de milieuzonering zijn in de voorschriften bij deze bestemming bebouwingsbepalingen opgenomen overeenkomstig de gewenste vorm, afmeting en situering van de bedrijfsgebouwen.

Dit is in feite een juridische vertaling van de beeldkwaliteitsrichtlijnen uit het stedenbouwkundig ontwerp (zie hoofdstuk 3). In eerste instantie zijn op de plankaart binnen de bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de (bedrijfs)gebouwen gebouwd mogen worden. Daarbuiten mogen deze gebouwen niet worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld direct langs de weg kan worden gebouwd. Daar waar de bouwvlakken grenzen aan de randen van het bedrijventerrein en/of aan de ontsluitingswegen, is een gevelbouwgrens opgenomen. Hiermee wordt bepaald dat op deze zogeheten zichtlocaties de bedrijven met hun voorkant aan de zichtzijde gelegen zijn.

Verder is voor wat betreft de maatvoering van de gebouwen per deelgebied op de plankaart een minimale en maximale bouwhoogte opgenomen alsmede het maximaal te bebouwen deel (percentage) van het bouwvlak. Ten behoeve van de nodige flexibiliteit is (alleen) bij vrijstelling een verhoging van de maximale bouwhoogte mogelijk. Verder is een vrijstelling opgenomen voor het verhogen van de hoogte van bouwwerken voor de eventuele plaatsing van windturby's c.q. windwalls.

De doorsnijding van de nog aan te leggen N23 door de noordwestelijke punt van het bedrijventerrein is mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen over dit deel van het plangebied is gelegd. Op deze wijze kunnen de onderliggende stedenbouwkundige uitgangspunten voor het bedrijventerrein eveneens van kracht blijven.

Het maximaal te bebouwen deel van het bouwvlak, oftewel het maximale bebouwingspercentage, is overal 70%. Daarnaast is in de voorschriften en op de plankaart opgenomen dat de gebouwen voorzien worden van een plat dak (dakhelling 0°).

Tot slot is op het bedrijventerrein de woonfunctie (in de vorm van dienstwoningen) in het geheel uitgesloten, gezien de beperkingen die de woonfunctie voor de bedrijfsfunctie met zich mee kan brengen.

- Uit te werken bedrijventerrein -

Het zuidelijk gedeelte van het bedrijventerrein is onder een nader uit te werken bestemming gebracht. Reden hiertoe is dat het bedrijventerrein niet in één keer maar in twee fasen tot ontwikkeling wordt gebracht. Hierbij zullen in eerste instantie de twee noordelijke delen van het bedrijventerrein gerealiseerd worden. Tegen de tijd dat er behoefte is aan invulling van het zuidelijk deel, zal hiervoor een apart uitwerkingsplan worden opgesteld.

Om de inrichting van dit deel van het bedrijventerrein in milieuopzicht en stedenbouwkundig opzicht te laten aansluiten bij de overige delen van het terrein, zijn binnen deze bestemming uitwerkingsregels opgenomen.

Met deze uitwerkingsregels wordt aangesloten op de voorgestane inrichting van (dit deel van) het terrein zoals dat is opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp. Bij de uitwerking van deze bestemming zal aan deze uitgangspunten moeten worden voldaan.

In tegenstelling tot de overige (bij recht) bestemde delen van het bedrijventerrein, wordt binnen deze bestemming aanvullend nog de mogelijkheid geboden tot eventuele realisatie van zelfstandige kantoren. Deze mogen uitsluitend in de meest zuidoostelijke punt van het uitwerkingsgebied geprojecteerd worden.

- Verkeersdoeleinden -

Alle in het plangebied gelegen openbare wegen en straten, inclusief begeleidende fietspaden, zijn onder één verkeersbestemming gebracht waarmee de ligging en maatvoering ervan wordt vastgelegd.

- Groenvoorzieningen -

Zo goed als al het openbare groen van enig formaat op het bedrijventerrein is onder de bestemming "Groenvoorzieningen" gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en bouwwerken zijn slechts beperkt in hoogte toegestaan. (Smalle) bermen et cetera zijn niet onder deze bestemming geregeld. Hiervoor bieden de voornoemde bestemmingen voldoende ruimte.

Ter hoogte van de noordelijk gelegen hoofdontsluiting op de Rendierweg is binnen deze bestemming alsmede binnen de bestemming water een zoekgebied voor de realisatie van een tijdelijke ontsluiting opgenomen. Op deze wijze kan het park al wel (tijdelijk, voor een periode van maximaal 5 jaar) ontsloten worden, mocht de verwerving van de gronden aan de zijde van de rendierweg nog niet tijdig zijn afgerond. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan deze aanduiding van de kaart worden gehaald, mocht deze tijdelijke ontsluiting eerder dan 5 jaar overbodig zijn geworden.

- Water -

De op het bedrijventerrein geprojecteerde waterlopen in de vorm van de ringsloot en de waterlopen langs de hoofdverbindingssassen zijn onder de bestemming water gebracht, waarmee de waterhuishoudkundige functie en de belevingswaarde van het water op het terrein gewaarborgd wordt. Een uitzondering hierop is de waterloop langs de Dronterringweg. Deze is onder de hierna beschreven bestemming "Groen en water" gebracht.

- Groen en water -

Binnen de strook die bestemd is als "Groen en water" moet de waterloop langs de Dronterringweg en de begeleidende groenstrook gestalte krijgen. Hiervoor is een specifieke bestemming opgenomen aangezien de ligging van deze waterloop en begeleidende groenstrook nog niet helemaal duidelijk is. Door ze onder eenzelfde bestemming te brengen wordt hiertoe de nodige flexibiliteit geboden.

5. 5. Aanvullende bestemming

- Transportleiding -

De door het plangebied lopende hoofdgasleiding is onder een aanvullende bestemming gebracht. Het betreft hier de gasleiding zelf alsmede de bebouwingsvrije zone van 17 meter die aan weerszijden van de leiding aangehouden dient te worden. Op de gronden binnen deze aanvullende bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gerealiseerd die niet ten dienste staan van de gasleiding.

Bij vrijstelling van Burgemeester en Wethouders kan hiervan in sommige gevallen worden afgeweken. Daarnaast is voor andere werkzaamheden (ophogen/afgraven van gronden, graafwerkzaamheden, aanleggen verhardingen etc.) binnen deze aanvullende bestemming een aanlegvergunning in de voorschriften opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan¹¹⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit plan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid geboden tot Inspraak. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van de Inspraak en het Overleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van de plannen zal in een later stadium (afzonderlijk) aan de provincie bekend worden gemaakt.

¹¹⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

7. OVERLEG EN INSpraak

7. 1. Algemeen

Het Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040) heeft het traject van Inspraak en Overleg doorlopen. Hiervan een inspraakrapportage gemaakt waar Burgemeester en Wethouders mee hebben ingestemd. Deze inspraakrapportage is geïntegreerd in dit hoofdstuk. In deze rapportage is ingegaan op alle reacties die in dit kader ontvangen zijn. Het voorontwerp is waar nodig aangepast aan deze reacties.

In de volgende paragraaf worden de overlegreacties samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. In paragraaf 7.3. worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van commentaar.

7. 2. Overleg

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

1. Provincie Flevoland, afdeling ROV;
2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
3. VROM Inspectie, Regio Noord-West;
4. Bedrijfskring Dronten;
5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
6. Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied;
7. Waterschap Zuiderzeeland;
8. Ministerie LNV-vestiging West;
9. Gasunie district Noord;
10. KPN Operator Vaste Net, Rayon Midden;
11. College van Burgemeester & Wethouders gemeente Elburg;
12. Hydron Flevoland;
13. Gamog Gelre Flevo, Energiebedrijf b.v.;
14. NUON, hoofdkantoor Randmeren;
15. Politie District Noord;
16. Pro Rail, afdeling GJZ;
17. Staatsbosbeheer, regiokantoor District Randmeerbossen;
18. Kamer van Koophandel Flevoland;
19. Dienst der Domeinen, Regionale Directie IJsselmeerpolders;
20. Natuurmonumenten;
21. College van Burgemeester & Wethouders gemeente Lelystad;
22. Natuur en Milieu Flevoland;
23. Milieugroep Dronten;
24. Verenigde Verkeersveiligheid Organisatie 3VO, afdeling Dronten;
25. Klankbordgroep Bedrijven aan de Amstel;
26. NLTO, afdeling Dronten;
27. College van Burgemeester & Wethouders gemeente Kampen.

Van de instanties genoemd onder de nummers 2, 5, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 en 26 is geen reactie ontvangen.

Hieronder wordt een samenvatting van de ontvangen reacties gegeven, met daarbij *cursief* de gemeentelijke beantwoording. De reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

1. Provincie Flevoland, afdeling ROV

De ontwikkelingen in het plangebied en de realisatie van de N23 en een ecologische verbinding dienen op elkaar te worden afgestemd. Met name de ontsluiting van het plangebied bij de kruising van de Rendiertoht met de Dronterringweg en de ecologische verbindingszone behoeft nadere aandacht. Geadviseerd wordt te werken met een uit te werken of te wijzigen bestemming.

Reactie: *Er is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen in de noordwesthoek van het plangebied, zodat te zijner tijd ingespeeld kan worden op de ontwikkelingen met betrekking tot de N23. Er is voor een wijzigingsbevoegdheid gekozen, om de onderliggende stedenbouwkundige uitgangspunten waar mogelijk te bewaren. Om deze reden wordt ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijventerrein' waar nodig te wijzigen in 'Verkeersdoeleinden' of andersom. Zo kan eventueel nog enigszins geschoven worden met wegen in het noordelijke deel van het plangebied om deze goed aan te kunnen laten sluiten op een eventuele wijziging in de noordhoek van het plangebied.*

Voor de ecologische verbinding is het van belang dat de oever, het talud en de geprojecteerde dijk langs de Rendiertoht natuurvriendelijk vorm wordt gegeven. Verzoek is het doeleind 'natuur' toe te voegen aan de desbetreffende bestemmingen.

Reactie: *Aan de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'Water' en 'Groen' is 'natuur' toegevoegd.*

Verzocht wordt bij het provinciaal beleid ook het provinciale locatiebeleid als sturend kader op te nemen en de provinciale visie werklocaties.

Reactie: *De toelichting in het bestemmingsplan is hierop aangepast.*

De provincie mist een visie op de afstemming van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op de ontwikkeling van bedrijvigheid bij de buurgemeenten.

Reactie: *De toelichting in het bestemmingsplan is hierop aangevuld.*

Verzocht wordt op de locaties waar categorie 5 bedrijven zijn toegestaan, een ondergrens op te nemen in de bedrijfszonering.

Reactie: *Categorie 5 bedrijven zijn door middel van een binnenplanse vrijstelling toegestaan in een deel van zone C.*

In deze zone zullen categorie 3 en 4 bedrijven bij recht worden toegestaan in plaats van categorie 1 t/m 4. Categorie 1 bedrijven worden uitgesloten in die zone en categorie 2 bedrijven kunnen eventueel door middel van een binnenplanse vrijstelling worden toegelaten, zodat nog een nadere afweging kan worden gemaakt.

In het plan moet worden aangegeven hoe met de externe veiligheid rekening is gehouden ten opzichte van de Hanzelijn.

Reactie: *De zone grenzend aan de Hanzelijn heeft de bestemming 'Uit te werken bedrijventerrein'. In de uitwerkingsregels zal een passage worden opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid.*

Verzocht wordt LPG-tankstations expliciet uit te sluiten in het faciliteiten-centrum en elders in het bestemmingsvlak.

Reactie: *LPG-tankstations (als zijnde risicovolle inrichtingen) zullen uitgesloten worden in de voorschriften, zodat deze nergens bij recht zijn toegestaan. Er zal een binnenplanse vrijstelling worden opgenomen voor het toestaan van LPG-tankstations onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).*

Verzocht wordt aan te geven hoe bij de bedrijfszonering en de ontwikkeling van het bedrijventerrein rekening wordt gehouden met de bescherming van de bestaande woningen.

Reactie; *Op dit moment probeert de gemeente in minnelijk overleg met de bewoners in het plangebied de aanwezige woningen te verwerven. Mocht in dat traject echt niet tot overeenstemming worden gekomen, dan kan als laatste middel nog ont-eigening worden toegepast. Dat is een procedure die los staat van dit bestemmingsplan. Intentie is de woningen te verwerven voordat tot uitgifte wordt overgegaan. Als de verwervingen niet op tijd plaatsvinden, dan zijn de woningen op basis van de Wet Milieubeheer beschermd als zijnde gevoelige bestemmingen.*

In verband met ontsluiting van het bedrijventerrein via de Rendierweg acht de provincie het nodig, voor de bestaande woningen langs deze weg, door een akoestisch onderzoek aan te tonen dat de geluidsbelasting op die woningen niet meer dan 50 dB(A) gaat bedragen.

Reactie; *De ontsluiting van het bedrijventerrein zal niet plaatsvinden via de Rendierweg. De twee wegen die uitkomen op de Rendierweg worden doorgetrokken naar Business Zone Delta en aansluiten op de bestaande wegen De Linge en Het Spaarne (op Business Zone Delta).*

De Rendierweg zal alleen benut worden voor langzaam verkeer. Overigens zal het bedrijventerrein al snel op directe wijze aangesloten worden op Dronterringweg door middel van de aanleg van een rotonde nabij de Rendiertocht in 2007, zodat de ontsluiting via Business Zone Delta dan reeds beperkt zal worden.

Verzocht wordt nader in te gaan op het aspect luchtkwaliteit.

Reactie: *De toelichting in het bestemmingsplan is hierop aangepast. Er wordt nader ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie met betrekking tot het verkeer. Conclusie daarvan is dat de wettelijke grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 nu en in de toekomst niet overschreden zullen worden. Voor de te vestigen bedrijven geldt dat deze getoetst zullen worden bij de behandeling van de benodigde milieuvergunning.*

De waterparagraaf ziet er over het algemeen goed uit, maar niet duidelijk is of een bui (1:100) geborgen kan worden bij een maximale afvoer van 1,5 liter/sec/ha. Ook staat niet beschreven wat er met de grondwaterkwaliteit gebeurt.

Reactie: *Het regenwater wordt eerst geborgen in de watergangen in en rondom het plan, waarna het kan wegzakken/ infiltreren in de ondergrond. Behalve bij een bui (1:100) wordt de afvoer geregeld middels een regelbare stuw met een maximale afvoer van 1,5 liter/sec/ha. Door extra infiltratie en een licht verhoogde peilstijging zal de grondwaterkwaliteit minimaal hetzelfde blijven of verbeteren en dit zal geen gevolgen hebben voor het omliggende landbouwgebied.*

Aangegeven wordt dat geen gegevens bekend zijn betreffende zoogdieren. Indien dit niet onderzocht is, dient dat alsnog te gebeuren.

Indien muizensoorten voorkomen, moet uitgesloten worden dat het om soorten gaat uit tabel 3 behorende bij de Flora- en faunawet.

De planontwikkelaar dient zorg te dragen voor soorten die in het plangebied voorkomen, inhoudende dat voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep alles wat redelijkerwijs mogelijk is, gedaan moet worden om de fauna zo min mogelijk te verstoren. Voor soorten uit tabel 1 bij de Flora- en Faunawet gelden geen eisen, voor die uit tabel 2 wel. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring.

Reactie: *De toelichting in het bestemmingsplan is aangepast op dit onderdeel, aangezien deze op dit punt niet juist was geformuleerd. Er is namelijk wel onderzoek gedaan naar zoogdieren en deze zijn niet waargenomen in het plangebied.*

De geschiktheid van het plangebied voor kleine zoogdieren is zeer minimaal en beperkt.

Onduidelijk is hoe de openheid van het gebied zichtbaar blijft door aanleg van een dijklichaam langs de Rendiertocht. Verzocht wordt een profiel op te nemen waaruit de hoogte van het dijklichaam duidelijk wordt.

Reactie: *Er is een profiel toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan waarin te zien is dat het dijklichaam niet boven het maaiveld van het bedrijventerrein uit zal komen, waardoor de openheid van het gebied gewaarborgd blijft.*

Op grond van artikel 15 Bro dienen dwarsprofielen van de kenmerkende wegen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie: *Op de plankaart zijn een aantal dwarsprofielen opgenomen en in de gebruiksvoorschriften zal hiermee een koppeling worden gemaakt.*

3. VROM Inspectie, regio Noord-West

Er dient inzicht te worden gegeven in de huidige en de toekomstige situatie van de luchtkwaliteit.

Reactie: *De toelichting in het bestemmingsplan is hierop aangepast. Er is nader ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie met betrekking tot verkeer. Conclusie daarvan is dat de wettelijke grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 nu en in de toekomst niet overschreden zullen worden. Voor de te vestigen bedrijven geldt dat deze getoetst zullen worden bij de behandeling van de benodigde milieuvergunning.*

In het kader van externe veiligheid verdient het toelaten van een grote verscheidenheid aan functies nabij het 'facilitypoint' een nadere afweging.

Reactie: *LPG-tankstations (als zijnde risicovolle inrichtingen) zullen uitgesloten worden in de voorschriften, zodat deze nergens bij recht zijn toegestaan. Er zal een binnenplanse vrijstelling worden opgenomen voor het toestaan van LPG-tankstations onder voorwaarde dat wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).*

Met betrekking tot de veiligheidszone van de toekomstige Hanzelijn sluit de VROM-Inspectie zich aan bij de opmerkingen van Rijkswaterstaat.

Reactie: *Het plangebied van het bestemmingsplan Rendierweg valt buiten de risicocontour van 30 meter. Als grens van het bestemmingsplan is de strook aangehouden die gereserveerd is voor de Hanzelijn.*

De risicocontour van 30 meter aan weerszijden van de spoorlijn valt ook binnen die strook en dus niet binnen het bestemmingsplan Rendierweg. Overigens zal in de toelichting wel een passage worden opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid.

4./ 18. Bedrijfskring Dronten / Kamer van Koophandel Flevoland

Gewenst wordt de inrichting van het bedrijventerrein aan te laten sluiten op de nieuw aan te leggen autoweg, de N23 volgens het voorkeurstracé (bad-kuip-model). Geadviseerd wordt de procedure ongewijzigd te vervolgen en later het plan te herzien in verband met het gevestigde voorkeursrecht.

Reactie: *Besloten is om een wijzigingsbevoegdheid te leggen op de noordwesthoek van het bedrijventerrein binnen dit plan. Op deze manier wordt geen vertraging opgelopen in verband met het gevestigde voorkeursrecht en kan te zijner tijd door middel van een relatief korte procedure het plan eventueel aangepast worden op de ontwikkelingen omtrent de N23.*

Verzocht wordt de definitie van 'perifere detailhandel' te wijzigen (artikel 1.24), zodat vestiging van grootschalige detailhandel wordt uitgesloten.

Reactie: *Perifere detailhandel is alleen toegestaan via een vrijstelling. Deze vrijstellingsprocedure biedt de gemeente de mogelijkheid om per bedrijf dat zich aandient te bekijken/toetsen of deze geschikt is voor vestiging op het bedrijventerrein Rendierweg of dat deze zich toch beter kan vestigen op een andere meer geschikte locatie in de gemeente (bijvoorbeeld dat het betreffende bedrijf gezien de functie/omvang ervan meer geschikt is voor vestiging in het centrum van Dronten). Zonodig zal hierover advies ingewonnen worden bij de Bedrijfskring Dronten.*

6. Rijkswaterstaat, Directie IJsselmeergebied

Verzocht wordt om de risicocontour van 30 meter aan weerszijden van de toekomstige Hanzelijn (vanuit de as van de twee buitenste sporen) aan te duiden op de plankaart.

Reactie: *Het plangebied van het bestemmingsplan Rendierweg valt buiten de risicocontour van 30 meter. Als grens van het bestemmingsplan is de strook aangehouden die gereserveerd is voor de Hanzelijn. De risicocontour van 30 meter aan weerszijden van de spoorlijn valt ook binnen die strook en dus niet binnen het bestemmingsplan Rendierweg. Overigens is in de toelichting wel een passage opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid.*

Het wordt wenselijk geacht een (cijfermatige) onderbouwing te geven van de voorgestane ontsluitingswijze van het bedrijventerrein.

Reactie: *Er is een (cijfermatige) onderbouwing voor de geplande ontsluitingsstructuur gemaakt. Hieronder een samenvatting: Binnen het verkeersmodel Dronten is voor de bedrijventerreinen uitgegaan van een bepaalde productie/ attractie van verkeersbewegingen (auto/ vrachtverkeer). Hierbij is uitgegaan van een uitgiftetempo van bedrijfsterrein van 5 hectare per jaar en gemiddeld 20 arbeidsplaatsen per hectare. Deze genereren een autoproductie en –attractie van 26 mvt/ etmaal/ ha. Daarnaast is gerekend met een autonome groei van 2%. De verkeersproductie/ attractie voor bedrijventerrein Rendierweg is dan als volgt:*

Ontwikkelingsjaar	2007	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	2026
Uitgifte in ha.	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Productie/ attractie per ha.	27,6	28,1	29,3	30,5	31,7	33,0	34,3	35,7	37,1	38,6	40,2
Gegenereerde verkeersintensiteit/ etmaalbasis	138	281	586	914	1268	1649	2058	2498	2971	3477	4020

Conclusie van deze intensiteiten is dat de eerste 10 jaar (tot ± 2017) de ontsluiting zonder problemen via bedrijventerrein Business Zone Delta kan lopen. De verkeersintensiteit is tot die tijd dermate laag dat dit via de bestaande wegenstructuur kan worden afgewikkeld. Daarna is een aansluiting op de Dronterringweg wenselijk. Deze aansluiting is gepland aan de noordwest-zijde van het plangebied. Bij realisatie van (het voorkeurstracé van) de N23 kan op die locatie ook een aansluiting gemaakt worden op die weg. Bij realisatie van die aansluiting zal de ontsluiting van bedrijventerrein Rendierweg zeker goed gewaarborgd zijn.

7. Waterschap Zuiderzeeland

In de waterparagraaf wordt verwezen naar het Programma van Eisen. Het Waterschap ziet dat programma graag vermeld als bron in de waterparagraaf.

Reactie: *Het Programma van Eisen zal als bron (Grontmij, Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein Rendierweg te Dronten, Programma van Eisen (maart 2004)) worden opgenomen.*

In de waterparagraaf ontbreken nog de volgende aspecten:

- Waterbeleid en relevante plannen, waaronder de relatie met het toekomstige Stedelijk Waterplan en het nieuwe GRP.
- Het toe te passen materiaalgebruik (niet uitloogbaar en oxydeerbaar).
- De aan te leggen kunstwerken.

Reactie:

9. *In het waterplan wordt voor nieuwe uitleggebieden uitgegaan dat het eigen gebied de berging verzorgt met een maximale afvoer van 1,5 liter/sec/ha. In het nieuwe GRP wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsysteem.*
10. *In de wegen en de riolering worden geen uitloogbare of oxydeerbare materialen gebruikt. De wens kan wel zijn dat deze materialen niet in de bouw niet gebruikt worden, maar is via de bouwvergunning niet afdwingbaar.*
11. *Flexibel waterbeheer gebeurt middels een automatisch beweegbare stuw door meting van de overstortende schil, zodat niet meer water afgevoerd wordt dan 1,5 liter/sec/ha. De kunstwerken zijn duikers.*

Het is belangrijk aan te geven dat het toekomstige watersysteem een zelfstandig systeem betreft met een eigen (flexibel) peilbeheer.

Reactie: *Zoals hiervoor aangegeven vindt er flexibel peilbeheer plaats middels een automatisch beweegbare stuw door meting van de overstortende schil, zodat niet meer water afgevoerd wordt dan 1,5 liter/sec/ha.*

Bij de waterberging is niet ingegaan op de (externe) veiligheid, aangezien een zelfstandig watersysteem wordt gerealiseerd.

Reactie: *Bij stijging van het water op het bedrijventerrein zal de hoogste waterstand in de watergangen nooit hoger worden dan 5.00 m. – N.A.P., de maximaal hoogste waterstand. De Rendiertocht zal dan ook maximaal deze waterstand aannemen. Pas bij overvloedige waterhoeveelheden hoeft te worden overgegaan op het overstorten op de omgeving via een beweegbare stuw.*

Niet duidelijk is hoe de droogweerafvoer wordt afgevoerd.

Reactie: *Er zijn 2 mogelijkheden om aan te sluiten op het dwa-riool op bedrijventerrein Business Zone Delta. Dit zal gebeuren door middel van een opvoergemaal. Een aansluitvergunning zal te zijner tijd bij de aanleg aangevraagd worden.*

Graag ziet het Waterschap meer aandacht voor het toekomstig beheer van de openbare ruimte.

Reactie: *Op het gebied van groen zal het normale onderhoud uitgevoerd worden. Het straatvegen zal volgens een bepaalde cyclus gaan en zout wordt er gestrooid naar gemeentelijk gebruik. Bestrijdingsmiddelen worden op de asfaltwegen niet toegepast.*

Daarnaast is de gemeente ook aan het studeren op de invoering van parkamanagement.

9. Gasunie district Noord

Het ministerie van VROM is momenteel druk bezig het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Verzocht wordt het RIVM te raadplegen voor vragen over de in acht te nemen veiligheidsafstanden.

Reactie: *Door het RIVM is aangegeven dat op dit moment de afstanden in acht moeten worden genomen die op dit moment nog gelden. Dit is gedaan door een zone op te nemen van 17 meter aan weerszijden van de gasleiding. Aan de noordzijde staat de bebouwing overigens gepland op 40 meter vanuit de gastransportleiding en wordt dus ruim voldaan aan de huidige regelgeving. Aan de zuidzijde ligt de bestemming 'Uit te werken bedrijventerrein'. In de uitwerkingsregels van deze bestemming zal een passage worden opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Op die manier kan op eventuele wijzigingen in de aan te houden afstanden ingespeeld worden.*

10. KPN Operator Vaste Net, Rayon Midden

Er dient gecontroleerd te worden of de straalverbindingsspaden van KPN vrijgehouden worden van hoge objecten.

Reactie: *Over het plangebied van het bedrijventerrein Rendierweg lopen geen straalverbindingsspaden van KPN, dus er gelden geen beperkingen voor eventuele hoge objecten.*

11. Gemeente Elburg

Gevraagd wordt aan te geven welke gevolgen dit plan heeft voor de belasting van het wegennet binnen de gemeente Elburg.

Reactie: De aanleg van het bedrijventerrein Rendierweg zal vrijwel geen invloed hebben op de intensiteiten op het wegennet in de gemeente Elburg. Naast plaatselijk verkeer, zal verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein te zijner tijd vooral gebruik maken van de nieuw aan te leggen N23 richting Lelystad (de A6) en de op te waardenen Hanzeweg richting Kampen (de N50).

16. Prorail, afdeling GJZ

Het plan geeft Prorail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

27. Gemeente Kampen

Aangegeven wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

7. 3. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg heeft van 30 mei 2005 tot en met 27 juni 2005 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzageperiode zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. Familie W.B. Bol;
2. Familie Kemperman;
3. Familie M.C.J.R. Leene;
4. Familie Knoester;

Hieronder wordt een samenvatting van de ontvangen reacties gegeven, met daarbij in *cursief* de gemeentelijke beantwoording. De reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Tevens is op 23 juni 2005 een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis te Dronten. Het verslag van deze avond is tevens opgenomen in bijlage 3.

1. Familie W.B. Bol

De familie Bol woont in het plangebied. Er is echter geen woonfunctie opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom maakt de familie Bol bezwaar tegen het plan.

Reactie: *Dit bestemmingsplan is de concretisering van het beleid uit ondermeer het Provinciaal Omgevingsplan en de Structuurvisie Dronten 2020, waarin het betreffende gebied is aangegeven als bedrijventerrein. Dit beleid, in combinatie met het gemeenteraadsbesluit van maart 2003 waarin bedrijfswoningen niet meer worden toegestaan, leidt tot het feit dat er geen ruimte meer is voor wonen in het plangebied Rendierweg. Op grond van de Wet Milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden (bedrijfs)woningen namelijk beschouwd als gevoelige bestemmingen die bescherming behoeven. Deze bescherming kan bedrijven belemmeren in hun bedrijfsvoering. De woningen in het plangebied zijn dan ook niet meer als zodanig bestemd. Op dit moment probeert de gemeente in minnelijk overleg met de bewoners in het plangebied de aanwezige woningen te verwerven. Mocht in dat traject echt niet tot overeenstemming worden gekomen, dan kan als laatste middel nog onteigening worden toegepast. Dat is een procedure die in principe los staat van dit bestemmingsplan.*

2. Familie Kemperman

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er mogelijkheden zijn voor bedrijven uit categorie 5 van de VNG-bedrijvenlijst.

Reactie: *In het plan is in beperkte mate ruimte voor de 'lichtere' bedrijven uit categorie 5. Deze bedrijven zijn in het plan bewust alleen toegestaan door middel van een vrijstelling. Dit betekent dat per categorie 5 bedrijf nog de afweging gemaakt kan worden om deze wel of niet toe te staan. Hierbij zal gekeken worden naar de belasting van het bedrijf voor de omgeving, waaronder ook de huidige bedrijfswoningen grenzend aan de Rendierweg. In verband met de omliggende woonomgevingen (waaronder de betreffende bedrijfswoningen) is ook gekozen voor een inwaartse zonering waardoor categorie 5 bedrijven ook alleen kunnen worden toegestaan in het midden van het bedrijventerrein en daarmee op ruime afstand van de woonomgevingen. Overigens zijn bedrijfswoningen op grond van Milieuwetgeving en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen ook beschermde objecten op dit gebied.*

Verzocht wordt zeer zorgvuldig om te gaan met het toewijzen van kavels grenzend aan de Rendierweg in verband met (het woongenot van) de woon-werk locaties aan de andere zijde.

Reactie: *Een zorgvuldige toewijzing van de kavels tegenover de bestaande bedrijfswoningen langs de Rendierweg is juist reeds grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan. De nieuw te realiseren strook bedrijventerrein tegenover de bestaande bedrijfswoningen heeft qua milieuzonering de laagste categorie gekregen, inhoudende dat alleen bedrijven uit categorie 1 t/m 3 zijn toegestaan. Ook de bebouwingsbepalingen voor de betreffende nieuwe strook zijn beperkt ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein.*

De familie Kemperman hoopt dat voor kavels direct aan de Rendierweg geen toestemming wordt gegeven af te wijken van de bouwregels voor bijvoorbeeld grotere bouwhoogtes en 'bouwwerken ten behoeve van windenergie'.

Reactie: *Voor de nieuw te realiseren strook bedrijventerrein tegenover de bestaande bedrijfswoningen langs de Rendierweg geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter, zonder kap. Het betreft relatief kleine kavels en kleine bebouwing. Voor deze strook is ook geen binnenplanse vrijstelling mogelijk voor grotere bouwhoogtes. Wel zit er een vrijstelling voor 'bouwwerken ten behoeve van windenergie' in het plan.*

Dit is bewust alleen door middel van een vrijstelling mogelijk, zodat ook daar nog de afweging kan worden gemaakt per geval. Voor plaatsing van 'bouwwerken ten behoeve van windenergie' moet overigens ook onderzoek worden gedaan naar bijvoorbeeld slagschaduwhinder en geluidhinder voor de omgeving op basis van het Besluit Voorzieningen en Installaties milieubeheer.

Afhankelijk van de uitslag van dergelijke onderzoeken zal pas beslist worden of wel of niet vrijstelling wordt verleend.

3. Familie M.C.J.R. Leene

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan langs de Rendierweg, zoals eerder is toegezegd (het zogenaamde spiegelen).

Reactie: *De gemeenteraad van Dronten heeft in maart 2003 besloten nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen uit te sluiten. Dit beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Het plan om de woon-werk locatie aan De Amstel te spiegelen op bedrijventerrein Rendierweg is daarmee ook losgelaten, zoals reeds is aangegeven in het structuurplan 'Bedrijventerrein aan de Rendierweg'. Bedrijfswoningen worden namelijk op grond van de Wet Milieubeheer beschouwd als gevoelige bestemmingen, die bescherming behoeven. Bedrijfswoningen kunnen daarmee remmend werken op de ontwikkeling van bedrijven. Dit is niet wenselijk op een bedrijventerrein.*

Er wordt bezwaar gemaakt dat de bestaande boerderijwoningen niet zijn bestemd in het plan.

Reactie: *Dit bestemmingsplan is de concretisering van het beleid uit ondermeer het Provinciaal Omgevingsplan en de Structuurvisie Dronten 2020, waarin het betreffende gebied is aangegeven als potentieel bedrijventerrein. Dit beleid, in combinatie met het gemeenteraadsbesluit van maart 2003 waarin bedrijfswoningen niet meer worden toegestaan, leidt tot het feit dat er geen ruimte meer is voor wonen in het plangebied Rendierweg. Op grond van de Wet Milieubeheer worden (bedrijfs)woningen namelijk beschouwd als gevoelige bestemmingen die bescherming behoeven. Deze bescherming kan bedrijven belemmeren in hun bedrijfsvoering. De woningen in het plangebied zijn dan ook niet meer als zodanig bestemd. Overigens zal wel een brede groenstrook worden ingericht in combinatie met een waterloop. Hiermee wordt een overgangszone gecreëerd van het bestaande naar het nieuwe bedrijventerrein.*

Er wordt bezwaar gemaakt dat categorie 5 bedrijven met een vrijstelling mogelijk zijn op het bedrijventerrein.

Reactie: *In het plan is in beperkte mate ruimte voor de 'lichtere' bedrijven uit categorie 5. Deze bedrijven zijn in het plan bewust alleen toegestaan door middel van een vrijstelling. Dit betekent dat per categorie 5 bedrijf nog de afweging gemaakt kan worden om deze wel of niet toe te staan. Hierbij zal gekeken worden naar de belasting van het bedrijf voor de omgeving, waaronder ook de huidige bedrijfswoningen grenzend aan de Rendierweg. In verband met de omliggende woonomgevingen (waaronder de betreffende bedrijfswoningen) is ook gekozen voor een inwaartse zonering waardoor categorie 5 bedrijven ook alleen kunnen worden toegestaan in het midden van het bedrijventerrein en daarmee op ruime afstand van de woonomgevingen. Overigens zijn bedrijfswoningen op grond van Milieuwetgeving ook beschermde objecten op dit gebied.*

4. Familie Knoester

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er mogelijkheden zijn voor bedrijven uit categorie 5 van de VNG-bedrijvenlijst.

Reactie: *In het plan is in beperkte mate ruimte voor de 'lichtere' bedrijven uit categorie 5. Deze bedrijven zijn in het plan bewust alleen toegestaan door middel van een vrijstelling. Dit betekent dat per categorie 5 bedrijf nog de afweging gemaakt kan worden om deze wel of niet toe te staan. Hierbij zal gekeken worden naar de belasting van het bedrijf voor de omgeving, waaronder ook de huidige bedrijfswoningen grenzend aan de Rendierweg. In verband met de omliggende woonomgevingen (waaronder de betreffende bedrijfswoningen) is ook gekozen voor een inwaartse zonering waardoor categorie 5 bedrijven ook alleen kunnen worden toegestaan in het midden van het bedrijventerrein en daarmee op ruime afstand van de woonomgevingen. Overigens zijn bedrijfswoningen op grond van Milieuwetgeving ook beschermde objecten op dit gebied.*

Verzocht wordt zeer zorgvuldig om te gaan met het toewijzen van kavels grenzend aan de Rendierweg in verband met (het woongenot van) de woon-werk locaties aan de andere zijde.

Reactie: *Een zorgvuldige toewijzing van de kavels tegenover de bestaande bedrijfswoningen langs de Rendierweg is juist reeds grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan. De nieuw te realiseren strook bedrijventerrein tegenover de bestaande bedrijfswoningen heeft qua milieuzonering de laagste categorie gekregen, inhoudende dat alleen bedrijven uit categorie 1 t/m 3 zijn toegestaan. Ook de bebouwingsbepalingen voor de betreffende nieuwe strook zijn beperkt ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein.*

De familie Knoester hoopt dat voor kavels direct aan de Rendierweg geen toestemming wordt gegeven af te wijken van de bouwregels voor bijvoorbeeld grotere bouwhoogtes en 'bouwwerken ten behoeve van windenergie'.

Reactie: *Voor de nieuw te realiseren strook bedrijventerrein tegenover de bestaande bedrijfswoningen langs de Rendierweg geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter, zonder kap. Het betreft relatief kleine kavels en kleine bebouwing. Voor deze strook is ook geen binnenplanse vrijstelling mogelijk voor grotere bouwhoogtes. Wel zit er een vrijstelling voor 'bouwwerken ten behoeve van windenergie' in het plan. Dit is bewust alleen door middel van een vrijstelling mogelijk, zodat ook daar nog de afweging kan worden gemaakt per geval. Voor plaatsing van 'bouwwerken ten behoeve van windenergie' moet overigens ook onderzoek worden gedaan naar bijvoorbeeld slagschaduwhinder en geluidhinder voor de omgeving op basis van het Besluit Voorzieningen en Installaties milieubeheer. Afhankelijk van de uitslag van dergelijke onderzoeken zal pas beslist worden of wel of niet vrijstelling wordt verleend.*

===

BIJLAGE 1

Wateradvies



WATERBESCHAP

INCEKOWEN

21 MRT 2005

REG.NR.

1/05.02395

ROUW-0

EZ/deinum

10000000

10000000

Gemeente Dronten
De heer K. Deinum
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Lelystad 18 maart 2005
Ons kenmerk SWBL/8570
Bijlage(n)
Behandeld door N. Dolman

Verzonden 18 maart 2005
Uw brief van 9 maart 2005
Uw kenmerk U05.003721~/RO/EZ/KD
Toestel 707

Onderwerp Wateradvies bedrijventerrein Rendierweg te Dronten

Geachte heer Deinum,

Conform het proces van de watertoets ontvangt u hierbij ons wateradvies behorende bij de plannen van de gemeente Dronten voor het ontwikkelen van het "bedrijventerrein Rendierweg".

Vanuit onze deelname aan de klankbordgroep zijn wij betrokken geweest bij de totstandkoming van het huidige stedenbouwkundig plan (Grontmij, maart 2005). Dit heeft prima gepast bij het afgesproken niveau om het waterschap en andere belanghebbende partijen uitgebreid te betrekken. Mede op ons verzoek is, in uw opdracht, een gedegen en uitgebreid Waterstructuurplan (Grontmij, januari 2005) opgesteld. Hierin is de waterhuishouding in de voorgestelde situatie uitgewerkt en zijn de effecten in beeld gebracht. We hebben dan ook besloten tot een positief wateradvies en gaan akkoord met het voorgenomen stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Rendierweg.

In het proces van de watertoets resteert de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Graag willen we u verzoeken om een vooroverleg bestemmingsplan voor het bespreken van de waterparagraaf. Het verdient aanbeveling om de beoordelaar van de watertoets, de provincie Flevoland, te betrekken en/of te in te lichten.

Tenslotte willen we u wijzen op het aanvragen van de relevante vergunningen en ontheffingen, zoals de ontheffing in het kader van onze Keur. Een verzoek tot wijziging peilbesluit (ingeboekt onder nr. 2005001619) hebben we inmiddels van u ontvangen.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Waterketen en Stedelijk Water,

R. Kraaijestein.

BIJLAGE 2

Berekeningen luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het vigerende luchtkwaliteitsbeleid. Het Besluit luchtkwaliteit bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

De grenswaarden uit het Besluit die in de praktijk in Nederland knelpunten op kunnen leveren zijn:

- Jaargemiddelde concentratie NO₂(stikstofdioxide): 40 µg/ m³
- Jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (fijn stof): 40 µg/ m³
- 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (fijn stof): 50 µg/ m³
(deze mag maximaal 35 maal per jaar overschreden worden).

Bij zeer drukke (ondergrondse) parkeergarages zou de grenswaarde voor Benzeen ook nog een knelpunt kunnen zijn.

De concentraties van de overige stoffen uit het Besluit - zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO), stikstofoxide (NO_x) en Lood (Pb) - komen nergens in Nederland in de buurt van de grenswaarden voor de desbetreffende stoffen.

De aanleg van het bedrijventerrein Rendierweg heeft geen grote concentraties van zeer veel parkeerbewegingen tot gevolg. Hiermee is uitgesloten dat concentratie van Benzeen de grenswaarde ten gevolge van de aanleg van het bedrijventerrein zal overschrijden. Daarom is het redelijk om bij de beoordeling van de gevolgen van de aanleg van de weg voor luchtkwaliteit alleen in te gaan op de concentraties voor NO₂ en PM₁₀.

Huidige situatie

De concentraties van NO₂ en PM₁₀ in de huidige situatie (jaartal van meest beschikbare informatie is 2004) zijn afkomstig van berekeningen met het CAR2 model versie, uitgevoerd door de provincie Flevoland. In de huidige situatie zijn de slechtste (hoogste) totale concentraties die in Dronten worden aangetroffen:

- Jaargemiddelde concentratie NO₂: 28,4 µg/ m³
- Jaargemiddelde concentratie PM₁₀: 28,2 µg/ m³
- Overschrijdingen 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀: 19 maal.

Deze concentraties liggen allemaal onder de wettelijke grenswaarden.

Toekomstige situatie

De geplande ontwikkeling mag het in acht nemen van de grenswaarden in de toekomst niet in gevaar brengen. De berekende totale concentraties in de omgeving van het bedrijventerrein Rendierweg zijn in 2010 en 2020:

	2010	2020
- Jaargemiddelde concentratie NO ₂ :	18,8 µg/ m ³	18,5 µg/ m ³
- Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀ :	28,5 µg/ m ³	28,1 µg/ m ³
- Overschrijdingen 24-uursgemiddelde concentratie PM ₁₀ :	21 maal	18 maal.

Stikstofdioxide (NO₂)

De jaargemiddelde concentratie voor NO₂ is dusdanig laag dat er redelijkerwijs vanuit kan worden gegaan dat de lokale NO₂-bijdrage van de ontwikkeling niet tot een overschrijding van deze grenswaarde leidt. Bij het realiseren van het bedrijventerrein is er namelijk geen sprake van het ontstaan van zogenaamde 'street canyons' (hoge gesloten bebouwing aan beide zijden van de weg). Ook heeft het besluit geen significante effecten op verkeersintensiteiten op locaties waar wel sprake is van 'street canyons'. In geheel Flevoland is de lokale bijdrage van verkeer in situaties zonder streetcanyons nergens groter dan 20 µg/ m³ (situatie 2002). Het realiseren van het bedrijventerrein leidt qua verkeersbewegingen niet tot een situatie waarbij de lokale bijdrage vergelijkbaar of groter is dan deze maximale lokale bijdrage. Hiermee is aannemelijk dat het realiseren van het bedrijventerrein niet leidt tot een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂.

Fijn stof (PM₁₀)

De genoemde concentraties voor PM₁₀ zijn inclusief de zeezoutfractie. Met het in werking treden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 mag er een aftrek voor deeltjes van natuurlijke oorsprong, zeezout, worden gehanteerd. Voor Dronten is deze aftrek 4 µg/ m³ voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en 6 dagen aftrek voor het aantal dagen dat de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt overschreden. Zelfs zonder de aftrek van zeezout voldoen de concentraties ruimschoots aan de grenswaarden.

In geheel Flevoland is de maximale berekende lokale bijdrage aan de jaargemiddelde achtergrondconcentratie PM₁₀ 6 µg/ m³. De realisatie van bedrijventerrein Rendierweg leidt niet tot een situatie waarbij de lokale bijdrage vergelijkbaar of groter is dan deze maximale lokale bijdrage. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de realisatie van bedrijventerrein Rendierweg niet leidt tot een overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde of jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀.

Met betrekking tot de vestiging van bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein kan de invloed op de luchtkwaliteit niet eerder worden onderzocht als bedrijven zich concreet aanbieden voor vestiging op het bedrijventerrein. Milieuvergunningen voor de desbetreffende bedrijven zullen eveneens worden getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005 of de dan geldende luchtkwaliteitsregelgeving. Uit de hierboven weergegeven huidige situatie van de luchtkwaliteit in de omgeving blijkt echter wel dat deze dus nog ruim onder de wettelijke grenswaarden zit.

Conclusie: de realisatie van bedrijventerrein Rendierweg leidt niet tot een knelpunt ten aanzien van de in acht te nemen grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

BIJLAGE 3

**Overleg- en Inspraakreacties
en verslag inspraakavond**



PROVINCIE FLEVOLAND

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

08 AUG 2005

I/PS.06452
PS/10
Haniel

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon

(0320) 26 52 65

Fax

(0320) 26 52 60

E-mail

provincie@flevoland.nl

Website

www.flevoland.nl

Datum

- 5 AUG. 2005

Onderwerp

Vooroverleg bestemmingsplan "Bedrijventer-
rein Rendierweg (3040)".

Bijlage

Uw kenmerk

UO5.006696-/RO/PS/G.ROV/05.013691/B

Ons kenmerk

Geacht college,

Begin mei 2005 heeft u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg (3040)" toegezonden. De afhandeling van het plan heeft langer geduurd dan verwacht, waarvoor ik u mijn excuses aanbied.

Het plan geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Het plan biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rendierweg. Het plangebied van het bedrijventerrein is gelegen in het noordwesten van de kern Dronten tussen de Rendierweg en de Dronterringweg.

Het plangebied is in het Omgevingsplan aangemerkt als Toekomstig te ontwikkelen bedrijfsgebied. In die zin past de voorgestane ontwikkeling binnen het Omgevingsplan.

Het Omgevingsplan voorziet naast de ontwikkeling van het plangebied als bedrijventerrein ook in de aanleg van de N23 en een ecologische verbinding. De ontwikkelingen in het plangebied en de realisatie van de N23 en een ecologische verbinding dienen op elkaar te worden afgestemd. Gelet op de jongste ontwikkelingen rondom de N23, heeft met name de ontsluiting van het plangebied bij de kruising van de Rendiertoht met de Dronterringweg en de ecologische verbinding nadere aandacht.

Er dient rekening te worden gehouden met een rotonde in de hoek waar de Rendiertoht en de Dronterringweg elkaar kruisen. Een deel van het plangebied zal daarom mogelijk voor verkeer worden ingericht en niet voor bedrijven. Voor dit gedeelte van het plangebied is daarom meer flexibiliteit voor de uiteindelijke inrichting gewenst. Ik geef u in overweging die flexibiliteit vorm te geven met een uit te werken of te wijzigen bestemming.

In de Rendiertoht is een ecologische verbinding geprojecteerd. Bij de Hanzelijn en de N23 wordt ook met deze ecologische verbinding rekening gehouden. Zo wordt bij de Hanzelijn een eco-onderdoorgang gemaakt aan de oostzijde van de Rendiertoht. Voor het onderhavige plan is daarom van belang dat de oever, het talud en de geprojecteerde dijk langs de Rendiertoht natuurvriendelijk vorm gegeven worden. In dat kader verzoek ik u aan de doeleindenomschrijving van de desbetreffende bestemmingen het doeleind "natuur" toe te voegen.

Inlichtingen bij
J. van der Perk

Doorkiesnummer
0320-265518

Verzonden d.d.

4 AUG. 2005

Bezoekadres

Visarendreef 1
Lelystad



Ten aanzien van de invulling van het bedrijventerrein ligt het in de rede om in hoofdstuk 2 Beleidskader van de toelichting ook het provinciale locatiebeleid als sturend kader op te nemen en de consequenties hiervan te vertalen naar dit bestemmingsplan. Verder is onlangs een provinciale visie werklocaties opgesteld waaraan de gemeenten meegewerkt hebben. Daarnaast mis ik een visie op de afstemming van de ontwikkeling van het onderhavige bedrijventerrein op de ontwikkeling van bedrijvigheid bij de buurgemeenten.

Milieu

De planopzet kent een heldere zonering. Het plan biedt de mogelijkheid zwaardere milieucategorieën te vestigen. Zoals ik ook in mijn reactie op het structuurplan heb aangegeven, is voor het behoud van die vestigingsmogelijkheid in de toekomst van belang dat de vestiging van lagere milieucategorieën op de desbetreffende locatie wordt uitgesloten. Daarom verzoek ik u om voor de locatie waar categorie 5 bedrijven mogelijk zijn, een ondergrens in uw bedrijfszonering op te nemen.

Ten aanzien van externe veiligheid merk ik op dat het uit te werken deel van het plan in het invloedsgebied van de Hanzelijn ligt. In het plan zal moeten worden aangegeven hoe met de externe veiligheid rekening is gehouden.

In het faciliteitencentrum maar ook elders binnen het bestemmingsvlak wordt niet eenduidig de vestiging van een LPG-tankstation uitgesloten (categorie bedrijf). Gelet op de dwingende zonering van een dergelijke inrichting verzoek ik u om dit in de voorschriften wel expliciet te doen.

In het plangebied zijn op dit moment bestaande woningen aanwezig. Op grond van de overgangsregeling mogen deze woningen blijven bestaan totdat de nieuwe bestemming bedrijventerrein is gerealiseerd. Ik verzoek u aan te geven in hoeverre er bij de bedrijfszonering en de ontwikkeling van het bedrijventerrein rekening is gehouden met de bescherming van deze woningen (qua lucht/stank, gevaar en geluid).

Het bedrijventerrein wordt grotendeels ontsloten via de Rendierweg. Deze weg zal hierdoor extra worden belast en mogelijk qua lay-out een wijziging ondergaan. Gelet op de bestaande woningen langs deze weg acht ik het nodig dat voor dit gewijzigd gebruik door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de geluidsbelasting van de bestaande woningen niet meer gaat bedragen dan 50 dB(A) (artikel 100 van de Wet geluidhinder).

De realisatie van het bedrijventerrein en de verkeersaantrekkende werking van het terrein leiden mogelijk tot meer stofdeeltjes. Ik verzoek u daarom nader in te gaan op het aspect luchtkwaliteit.

Water

De waterbeheerder is in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken en er is tijdens het hele planproces overleg geweest. Inhoudelijk is het plan uitgewerkt in een werkdocument water en een waterstructuurplan waarnaar verwezen wordt.

De waterparagraaf ziet er over het algemeen goed uit. Het is uit de waterparagraaf echter niet duidelijk of een bui (1:100) geborgen kan worden bij een maximale afvoer van 1,5 liter/seconde/hectare. Ook niet beschreven is wat er met de grondwaterkwaliteit gebeurt.

De Rendiertocht krijgt een fors breder profiel. Voor de goede orde maak ik u erop attent dat voor deze verbreding tijdig een ontgrondingvergunning moet worden aangevraagd.



Natuur

Op pagina 26 van de toelichting staat dat voor wat betreft de fauna van het plangebied geen gegevens bekend zijn betreffende zoogdieren. Indien dit betekent dat hiernaar geen onderzoek heeft plaatsgevonden dan zal dit alsnog moeten gebeuren. Uitgesloten moet worden dat in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Het voorontwerp is op dit punt nog te onduidelijk.

Indien in het plangebied muizensoorten voorkomen moet met zekerheid uitgesloten worden dat het niet gaat om soorten uit tabel 3 behorende bij de Flora- en faunawet.

Terecht is in de toelichting opgemerkt dat voor algemeen voorkomende soorten geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Dit ontslaat de planontwikkelaar echter niet van de plicht zorg te dragen voor soorten die in het gebied voorkomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep alles wat redelijkerwijs mogelijk is, gedaan wordt om de fauna zo min mogelijk te verstoren. In tabel 1 behorende bij de Flora- en faunawet staan de algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt; aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In tabel 2 staan de overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring.

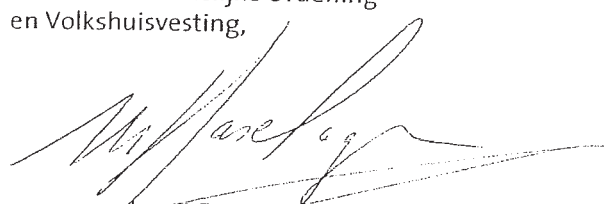
Landschap

In paragraaf 3.3 onder het kopje groenstructuur van de toelichting is aangegeven dat langs de westzijde aansluiting gezocht wordt met de buiten het plangebied gelegen Rendiertoelt. Deze toelt wordt van de binnen het plangebied gelegen waterloop gescheiden door de aanleg van een dijklichaam. Onduidelijk is hoe de openheid van het gebied zichtbaar blijft door de aanleg van een dijklichaam. Ik verzoek u een profiel op te nemen waaruit de hoogte van het dijklichaam duidelijk wordt.

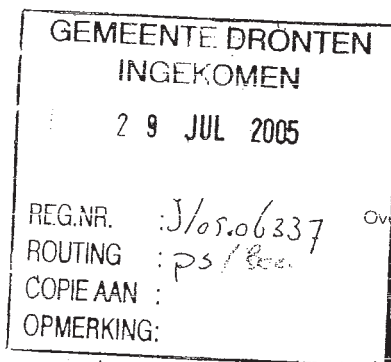
Tot slot merk ik op dat op grond van artikel 15 van het Besluit op de ruimtelijke ordening de kenmerkende dwarsprofielen van wegen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Hoogachtend,

het hoofd Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting,



mevrouw drs. M.F.A. Haselager.



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

VROM-Inspectie
Regio Noord-West
Overheden Amsterdam, Utrecht, Flevoland

Kennemerplein 6-8
Postbus 1006
2001 BA Haarlem

N. Piersma
Telefoon 023-5150647
Fax 023-5150777
www.vrom.nl

Artikel 10 overleg, voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg", gemeente Dronten

Datum 27 juli 2005 Kenmerk VI/NW/2005169053/JB

Uw brief 28 april 2005 Uw kenmerk U 05.006696~/RO/PS/

Geacht College,

In uw brief van 28 april 2005, verzoekt u mij in het kader van het overleg van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg" van uw gemeente. Het plan geeft mij aanleiding tot het maken van de onderstaande opmerkingen.

Besluit Luchtkwaliteit

U besteedt in de toelichting van uw plan geen aandacht aan het Besluit Luchtkwaliteit. Overheden dienen echter bij het opstellen van plannen aandacht te besteden aan de normen van het besluit. Aan het bestemmingsplan dient, gelet op het vigerend Besluit Luchtkwaliteit, een onderzoek naar de luchtkwaliteit ten grondslag te liggen waarin inzicht wordt verschaft in de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de huidige situatie en in de toekomstige situatie. Voor het maken van berekeningen voor de toekomstige situatie, dient te worden gewerkt met (reële) aannames. Indien blijkt dat grenswaarden worden overschreden dient te worden aangegeven welke maatregelen aan de bron en/of de ruimtelijke inrichting worden getroffen en in welke mate deze maatregelen bijdragen aan het bereiken van de grenswaarden.

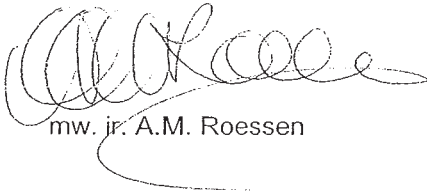
Externe Veiligheid

Het toelaten van een verscheidenheid aan functies ter plaatse van de nadere aanduiding "facilitypoint" op de plankaart verdient een nadere afweging, aangezien door de huidige ruime bestemming ook (beperkt) kwetsbare functies zoals een hotel en een restaurant zijn toegestaan. Dit is in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet wenselijk en aanvaardbaar. Ik verzoek u de bestemming hierop aan te passen.

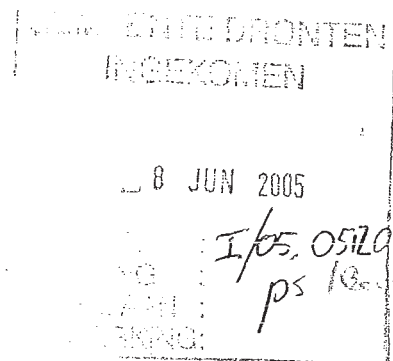


Voor wat betreft de veiligheidszone van de toekomstige Hanzelijn die in acht moet worden genomen, sluit ik mij aan bij de artikel 10-reactie van de minister van Verkeer en Waterstaat.

Hoogachtend,
de inspecteur,



mw. jr. A.M. Roessen



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

Contactpersoon
drs.D.F. Menting

Datum
6 juni 2005

Ons kenmerk
PAO 4703

Onderwerp
Voorontwerp Bestemmingsplan Rendierweg

Doorkiesnummer
0320-297289

Bijlage(n)
-

Uw kenmerk
U05.006696-/RO/PS/G.A.

Geacht College,

Mijn dank voor het toezenden van het Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg in het kader van het artikel 10 overleg Bro. Het plan biedt het planologische kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rendierweg met een oppervlakte van 110 hectare.

Externe veiligheid

De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Flevospoorlijn, de toekomstige Hanzelijn. Om in de toekomst de externe veiligheid in de omgeving van de spoorlijn te kunnen waarborgen worden eisen gesteld aan ruimtelijke inrichting van de omgeving van de spoorlijn.

Aan weerszijden van de spoorbaan moet conform het Tracébesluit Hanzelijn een zone van 30 meter (plaatsgebonden risicocontour) worden gevrijwaard van kwetsbare functies. Ik verzoek u om de risicocontour op de plankaart van het bestemmingsplan aan te duiden. Op deze manier wordt overschrijding van het plaatsgebonden risico voorkomen en bijgedragen aan de transparantie over dit onderwerp naar de toekomstige gebruikers van het plangebied. Voor de positionering van de contour geldt als uitgangspunt dat deze wordt gemeten vanuit de as van de twee buitenste sporen.

Overigens leidt dit naar verwachting niet tot nieuwe inhoudelijke gezichtspunten met betrekking tot de relatie externe veiligheid Hanzelijn en het bedrijventerrein.

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied
Afdeling Strategie, Regionale Ontwikkeling en Milieu
Postadres Postbus 600, 8200 AP Lelystad
Albert Einsteinweg 4, 8218 NH Lelystad

Telefoon 0320 29 91 11
Fax 0320 297300
E-mail d.f.menting@rdij.nws.minvenw.nl



PAO 4703

Ontsluiting

Met een omvang van 110 hectare kan het bedrijventerrein Rendierweg als omvangrijk worden bestempeld. Omvang en profiel van het bedrijventerrein (deels logistiek en groothandel) doen vermoeden dat het terrein een aanzienlijke hoeveelheid verkeer zal genereren. Het plan ontbeert vooralsnog een (cijfermatige) onderbouwing van de voorgestane ontsluitingswijze. Het is wenselijk dat een dergelijke onderbouwing alsnog wordt opgenomen. Een specifiek aandachtspunt daarbij is de aansluiting van het bedrijventerrein op de Dronterringweg en in tweede instantie de N23.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
Namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RWS IJSSELMEERGEBIED,
Namens deze,
WAARNEMEND DIRECTEUR PLANVORMING EN AANLEG

ir. P.A. van Rijen



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

Dronten/Lelystad, 30 juni 2005

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 BRO heeft u ons het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040) toegezonden. Het voorliggende plan regelt de toekomstige ruimtelijke ordening voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten noordwesten van Dronten. Het plan omvat circa 110 hectare bruto bedrijventerrein.

Wij danken u hartelijk voor de wijze waarop u het bedrijfsleven hebt betrokken bij de totstandkoming van dit plan. In de klankbordgroep die de afgelopen twee jaar actief is geweest werden wij betrokken bij het opstellen van een programma van eisen en het stedenbouwkundig ontwerp. In het belang van de sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente Dronten, zijn wij ook blij dat uw college de planvorming voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voortvarend ter hand genomen heeft.

Gelijktijdig met de planvorming voor het bedrijventerrein Rendierweg zijn de plannen voor realisatie van de N23 Lelystad-Dronten-Roggebot meer concreet geworden. Zoals uw college bekend, heeft het bedrijfsleven haar voorkeur voor een variant uitgesproken waarbij het traject Hanzelijn-Dronterringweg ontdaan wordt van de 'haakse bochten' en het traject ten noorden van de Dronterringweg vervolgd wordt tot de aansluiting bij de Biddingringweg (badkuip-model). Wij realiseren ons dat het door ons aangedragen voorkeurs tracé van invloed zal zijn op de inrichting van het bedrijventerrein Rendierweg. Gelet op het belang van een optimale oost-west ontsluiting prevaleren wij de inrichting van de N23, en wensen de inrichting van het bedrijventerrein Rendier aan te laten sluiten op de nieuw aan te leggen autoweg. In verband met het gevestigde voorkeursrecht zijn wij ons echter ook ten zeerste bewust van het belang van een voorspoedige voortzetting van de bestemmingsplanprocedure. Wij adviseren uw college derhalve deze procedure ongewijzigd te vervolgen, en het bestemmingsplan na vaststelling van het tracébesluit te herzien op basis van de dan ontstane situatie.

Belangrijke onderwerpen waar het bedrijfsleven zich bij de voorbereiding van het plan sterk voor heeft gemaakt, zijn terug te vinden in het voorliggende ontwerp. Zo onderschrijven wij de uitgangspunten van duurzaamheid en de kwalitatief hoogwaardige groenstructuur. In het stedenbouwkundig plan is een balans tussen verkaveling, bouwvoorschriften en aankleding gevonden, die het nieuwe bedrijventerrein een uitstekende marktpositie zal geven.

In het plan is langs de westzijde binnen de bestemming 'bedrijventerrein' een vrijstellingsmogelijkheid voor perifere detailhandelsvestigingen opgenomen. Artikel 1.24 definieert perifere detailhandels als zijnde: 'detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting, waaronder meubelen'. Naast perifere detailhandelsvestigingen, is er steeds vaker de vraag naar grootschalige detailhandelsvestigingen. Deze grootschalige detailhandelsvestigingen onderscheiden zich van perifere detailhandelsvestigingen omdat niet zozeer de aard en/of omvang van de artikelen als zodanig, maar de omvang van het assortiment dan wel de hoeveelheid ten toon gestelde artikelen om een grote winkelruimte vragen. In het belang van het functioneren van de bestaande winkelcentra, als ook de gewenste inrichting en gebruik van de locatie als bedrijventerrein, achten wij de vestiging van dergelijke grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein niet wenselijk. Omdat de definitie in artikel 1.24 door gebruik van de term 'zoals' niet limitatief is, verzoeken wij u de definitie 'perifere detailhandel' overeenkomstig te wijzigen.

Tot zover onze opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Wij vertrouwen er op dat u onze reactie zult betrekken bij de afronding van het plan, en willen onze opmerkingen ten behoeve van de verdere planvorming desgewenst graag nader toelichten.

Met vriendelijke groet,

G. Visser
Voorzitter bedrijfskring Dronten

P.R. Nijhof
Voorzitter Kamer van Koophandel Flevoland



WATERSCHAP

Zuiderzeeland

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

1 JUL 2005

REG.NR. : 5/05.05628

ROUTING : ps / E...

COPIE AAN :

OPMERKING:

Het college van burgemeester en
wethouders van Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Lelystad 28 juni 2005
Ons kenmerk SWBL/10061
Bijlage(n)
Behandeld door P.M.Chan

Verzonden 30 JUNI 2005
Uw brief van 28 april 2005
Uw kenmerk U05.006696~/RO/PS/G.A.
Toestel 821

Onderwerp artikel 10 BRO Bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg

Geacht college,

Op 28 april heeft u ons per brief het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg toegestuurd met het verzoek om eventuele op- en aanmerkingen te geven in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Met deze brief geven wij invulling aan bovengenoemd verzoek.

Gedurende het voortraject is een Waterhuishoudkundig structuurplan opgesteld. In de uitwerking hiervan zijn de standpunten van Waterschap Zuiderzeeland verwerkt.

De waterparagraaf in het bestemmingsplan is redelijk compleet en helder. Er zijn echter nog enkele aandachtspunten waar we u op willen attenderen:

- Verwezen wordt naar het programma van eisen. Deze maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Indien dit een apart document betreft, zien wij deze graag vermeld als bron in de waterparagraaf.
- In de waterparagraaf ontbreekt nog de volgende aspecten:
 - Waterbeleid en relevante plannen, waaronder de relatie met het toekomstige Stedelijk Waterplan en het nieuwe GRP.
 - Het toe te passen materiaalgebruik (niet uitloogbaar en oxydeerbaar).
 - De aan te leggen kunstwerken. Hoe wordt het flexibel peilbeheer gevoerd? En welke kunstwerken worden aangelegd op de kruising van het watersysteem met de infrastructuur?
- Belangrijk is om aan te geven dat het toekomstig watersysteem een zelfstandig systeem betreft met een eigen (flexibel) peilbeheer.
- Bij de waterberging is niet ingegaan op de veiligheid. Wel is aangegeven dat geen wateroverlast wordt verwacht. Dit betreft de interne veiligheid. Wij willen u verzoeken ook aandacht te besteden aan de externe veiligheid. Ten slotte wordt een zelfstandig watersysteem gerealiseerd. De oppervlakte potentieel inundatiegebied in het peilvak van de Rendiertoort neemt hierdoor af.

postadres

Postbus 229, 8200 AE Lelystad
waterschap@zuiderzeeland.nl
telefoon (0320) 274911
fax (0320) 247919

bezoekadres

Lindelaan 20
8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

Ons Kenmerk SWBL/10061
Bladnummer 2

- Niet duidelijk is hoe de dwa (droogweerafvoer) wordt afgevoerd. Het inprikken op een bestaande persleiding naar de awzi in Dronten heeft niet de voorkeur. Mogelijk dat afgevoerd kan worden naar de bestaande riolering in het naastgelegen bedrijventerrein. Voor de aansluiting op de riolering dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd.
- Graag ziet het waterschap dat er meer aandacht wordt besteed aan het toekomstig beheer van de openbare ruimte. Gedacht wordt aan hoe om te gaan met maaien, straatvegen, gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen etc.

Wij hopen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Waterketen en Stedelijk Water,



R. Kraaijestein.

12

GEMEENTE DRONTEN	
INGEKOMEN	
- 6 JUN 2005	
REG.NR. : 3/05.65054	
ROUTING : ps	
COPIE AAN :	
OPMERKING:	



B.V. Nederlandse Gasunie
 Gebied Deventer
 Kantoor Deventer
 Postbus 162
 7400 AD Deventer
 Zutphenseweg 51023
 T (0570) 69 69 11
 F (0570) 69 64 11
 E communicatie@gasunie.nl
 BTW NL007239348B01
 Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

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

Datum
 3 juni 2005

Doorkiesnummer
 (0570) 69 62 09

Ons kenmerk
 TOGO.05.B.3058

Uw kenmerk
 U05.006696-/RO/PS/G.A.

Onderwerp
 Voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 28 april 2005, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-
 bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed
 toekomen, delen wij u het volgende mede.

Zoals op de plankaart is aangegeven ligt in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een
 12 inch 66,2 bar gastransportleiding van ons bedrijf.

Tot voor kort adviseerden wij u op basis van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom
 hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het ministerie van VROM is echter doende
 het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen
 veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie
 van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005
 kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over
 veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u de maximaal aan te houden afstand verstrekken.
 (contactpersoon RIVM: Gerald Laheij Postbus 1 postcode 3720 Bilthoven, tel: 030-2743829,
 e-mail: Gerald.Laheij@rivm.nl)

Bijgaand treft u de leidinggegevens aan die het RIVM hiervoor nodig heeft.

Leidingnummer: A-570-01-KR-036/037	Diepteligging: ca. 1.50 m
Diameter: 12 inch	Staalsoort: Grade B
Wanddikte: 9,52 mm	Kerfslagwaarde Niet bekend
Ontwerpdruk 66,2 bar	Tracébenaming: 't Harde - Lelystad

Ter informatie doen wij u de betreffende tekening toekomen.

Verder geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Datum: 3 juni 2005

Ons kenmerk: TOGO.05.B.3058

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg"



Wij verzoeken u met klem ons op de hoogte te houden van de verdere voortgang van uw voornemens. Het is van belang dat wij gekend worden in de door RIVM opgegeven afstand en de mogelijk te treffen maatregelen ter verdere bescherming van de leiding tijdens bijv. de uitvoering e.e.a. ter waarborging van een veilig aardgastransport. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met de heer Spithoven, tel nr. 0570 696281.

Hoogachtend,

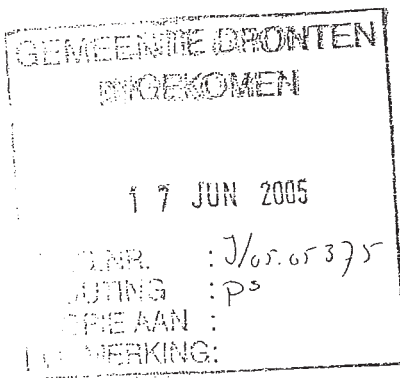
A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Nijhoff-van Vliet", written over a horizontal line.

G. Nijhoff-van Vliet

Bijlagen: als genoemd



Gemeente Dronten .
de heer/mevrouw G.A. Van den Heuvel
Postbus 100
8250 AC DRONTEN



Datum
24 mei 2005

Onderwerp
Voorontwerp
bestemmingsplan
Bedrijventerrein Rendierweg

Uw brief van
28 april 2004

Uw kenmerk
U05.006696

Ons kenmerk
2005/2382

Contactpersoon
R. v. Middendorp

Telefoon
030 255 3794

E-mail
c.r.vanaroningen@kpn.com

Geachte heer/mevrouw Van den Heuvel,

Naar aanleiding van het bovengenoemde plan, meld ik u dat KPN hiertegen geen bezwaar maakt.

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 met:

Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn,
telefoonnummer (050) 5820678.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,
b.a. R. van Middendorp

ing. D.W.A. Zijlstra
Manager OVN OAS Voorraad & Beheer



Gemeente Elburg

Gemeente Dronten

Postbus 100

8250 AC DRONTEN

Uw brief van: 28 april 2005

Uw kenmerk: u05.006696-/ro/ps/g.

Ons kenmerk: 2005.03837

Datum: 11 mei 2005

Onderwerp: Ontvangstbevestiging

Geachte heer/mevrouw,

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 28 april 2005, inzake art. 10 BRO overleg. Tz. exemplaar van het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg.

Uw brief / verzoek wordt behandeld op de afdeling ruimte en grond door dhr. A. Hut telefoon 0525-688633. Deze persoon kan u desgewenst nadere informatie verstrekken.

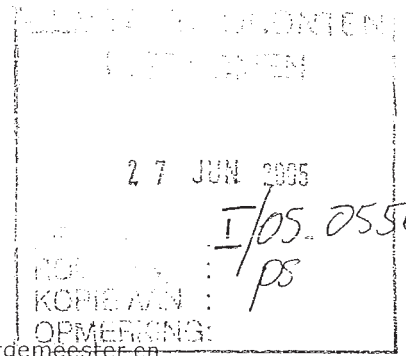
U ontvangt zo spoedig mogelijk nader bericht.

Burgemeester en wethouders van Elburg,
namens dezen,

medewerker afd. Interne Zaken en Voorlichting,
T. Visscher-Wierenga



Gemeente
Elburg



Aan het college van burgemeester en
wethouders van Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Uw brief van: 28-4-2005
Inlichtingen: a.hut
Doorkiesnr: 0525-688633
Bijlagen:
Onderwerp: bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg

Uw kenmerk: U05.006696~RO/PS/GA

Ons kenmerk: 5293

Datum: 24 JUNI 2005

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ons toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg.

Uit de toelichting op het plan wordt ons niet duidelijk welke gevolgen dit bestemmingsplan kan hebben op de intensiteiten op het wegennet in de gemeente Elburg.

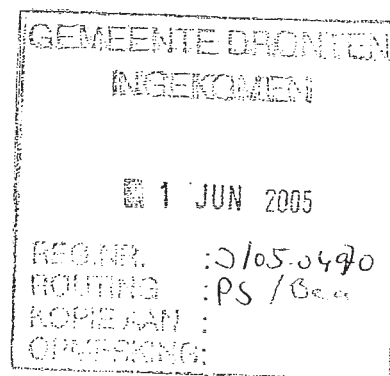
Graag worden wij hierover geïnformeerd en zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de wnd.burgemeester, de secretaris,

H. Wessel

K. van der Linde

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



Datum 31 mei 2005
Uw kenmerk U05.006696/RO/PS/G.A
Ons kenmerk 206-19
Onderwerp Voorontwerp
Bestemmingsplan
Bedrijventerrein
Rendierweg

Behandeld door A.A.G. Derksen
Telefoonnummer 030 235 41 26
Faxnummer 030 231 65 60
E-mail alwies.derksen@ProRail.nl

Geacht College,

Infraprojecten
Grondverwerving & Juridische
Zaken

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bezoekadres
Arthur van Schendelstraat 670
3511 MJ Utrecht

Wij danken u voor het geboden overleg.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht

Hoogachtend,

www.prorail.nl


A.A.G. Derksen
Procesleider Planologie



GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

10 JUN 2005

Bezoekadres: Burg. Berghuisplein 1
postbus 5009
8260 GA Kampen
tel: 038 3392999
fax: 038 3392655
E-mail: info@kampen.nl
www.kampen.nl

REG.NR. : 3/05.05210

ROUTING : PS / Ruimtelijke Ordening

COPIE AAN :

OPMERKING:

Burgemeester en wethouders van Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Uw brief/kenmerk
28 april 005

Ons kenmerk
05/5131

Behandeld door
P. Bos

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
3392808

Datum

Onderwerp
(Voor)ontwerp-bestemmingsplan

9 JUN 2005

Geacht college,

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 toegezonden (voor)ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rendierweg" berichten wij u dat dit plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Succes met het planproces!

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Kampen,
de secretaris, de burgemeester,

J.F. Goedegebure

mr. ing. J. Oosterhof

19

Aan het College van B&W

Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Ref. : WB/ab/05.14
Betreft : Bezwaarschrift

Dronten, 23 juni 2005

Geachte heer/mevrouw,

In het Voorontwerp Bestemmingsplan Rendierweg lees ik dat op het beoogde bedrijventerrein de woonfunctie in het geheel is uitgesloten. Dit vanwege de beperkingen die de woonfunctie voor de bedrijfsfunctie met zich mee kan brengen.

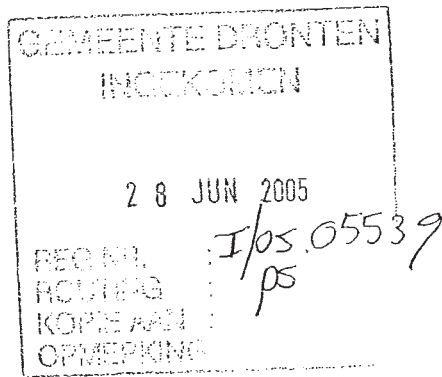
Dit betekend in ons geval dat de woonfunctie van onze woning zou komen te vervallen. Hierdoor komen onze plannen in gevaar en gaan wij een onzekere toekomst tegemoet. Dit noodzaakt ons bezwaar aan te tekenen tegen bovengenoemd voornemen.

Wij vertrouwen erop dat u begrip heeft voor onze situatie.

hoogachtend,

Familie W.B. Bol
Rendierweg 42
8251 PD Dronten

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Rendierweg (3040)



College van B & W gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 27 juni 2005

Geachte leden van het college,

Naast de reeds door ons geuite opmerkingen, suggesties en bezwaren tijdens de inspraakavond van 23 juni jongstleden willen wij langs deze weg bezwaar aantekenen tegen het feit dat u er in het plan Rendierweg voor kiest om ruimte te bieden aan industrie in de categorie 5. Tevens betreuren wij het dat er in dit plan toch voor gekozen is om de zogenoemde "bedrijfswoningen" niet toe te staan (onder meer aan de zijde van de Rendierweg) Wij vrezen een teruggang in woongenot door de plaatsing van bedrijven direct aan de Rendierweg, weliswaar gescheiden door middel van een goed uitziende watergroenpartij. Wij beseffen terdege dat wij nu ook al op een industrieterrein wonen, maar wij hebben gekozen voor het wonen en werken op een industrieterrein met de destijds aan ons verstrekte informatie, het zogenaamde spiegelen. Dus niet voor wonen te midden en omgeven van industrie.

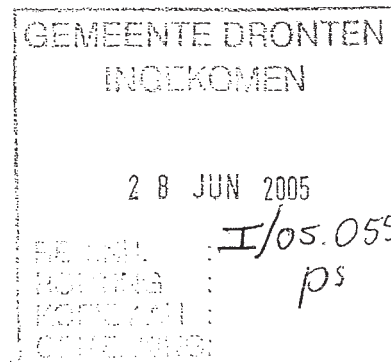
Wij hopen derhalve dat er tijdens de invulling van dit bedrijventerrein, en zeker aan de zijde grenzend direct aan de Rendierweg, zeer zorgvuldig met de toewijzing van de kavels om gegaan zal worden.

Bij bestudering van uw voorontwerpplan is gebleken dat er eventueel toestemming gegeven kan worden tot het plaatsen van "bouwwerken ten behoeve van windenergie" waarbij afgeweken mag worden van de voorgeschreven te bouwen hoogte ter plaatse. Tevens wordt er gemeld (en werd dit ook verteld op de inspraakavond afgelopen donderdag) dat er incidenteel afgeweken kan worden voor de ter plaatse geldende bouwregels. Wij hopen dat dit niet geldt voor de kavels welke direct aan de Rendierweg gelegen zijn.

Uw reactie afwachting,

Fam Kemperman
De Amstel 38-40
8253 PC Dronten
tel 0321-337254 (privé)
tel 0321-381625 (zakelijk)

Burgemeester en Wethouders
t.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
8250 AC Dronten



Betreft : Bezwaar tegen voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Rendierweg

Uw kenmerk: U05.006730/RO/PS/G.A.

Dronten 27 -06-05

L.S.

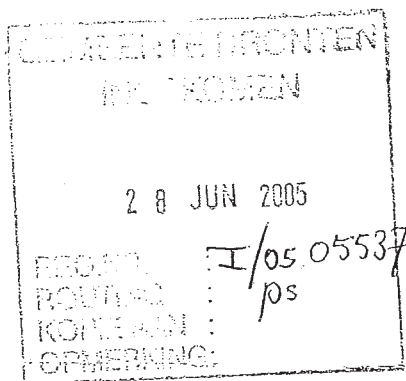
Middels deze brief delen wij u mede bezwaar te maken tegen bovengenoemd Voorontwerpbestemmingsplan.

- 1) Wij maken bezwaar tegen het feit dat het voorontwerp niet voorziet in bedrijfswoningen gelegen aan de rendierweg, terwijl dit de huidige bewoners van De Amstel van gemeentewege wel is toegezegd. (het zogenaamde spiegelen)
- 2) Wij maken bezwaar tegen het feit dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen ruimte is voor de bestaande boerderijwoningen aan de Rendierweg.
- 3) Wij maken bezwaar tegen het feit dat in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien is in vrijstelling voor bedrijven uit milieucategorie 5

Hoogachtend,

Familie M.C.J.R. Leene
De Amstel 42-44
8253 PC Dronten

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Rendierweg (3040)



College van B & W gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

Dronten, 27 juni 2005

Geachte leden van het college,

Op de inspraakavond van 23 juni jongstleden, hebben wij de diversen plannen aangehoord. Tevens hebben wij diversen bezwaren naar voren gebracht.

Zeker tegen het feit dat er gekozen wordt voor industrie in de categorie 5.

Het blijft spijtig dat er niet wordt gekozen voor bedrijfswoningen, omdat er naar ons inzien veel meer behoefte aan is dan aan andere industrie. (zie wat er nog leeg staat).

Wij beseffen terdege dat wij nu ook al op een industrieterrein wonen, maar wij hebben gekozen voor het wonen en werken op een industrieterrein met alle voor en nadelen.

Zoals ver van scholen, winkels, sport, lawaai, en soms stankoverlast.

Maar niet voor wonen te midden en omgeven van industrie.

Wij hopen derhalve dat er tijdens de invulling van dit bedrijventerrein, en zeker aan de zijde grenzend direct aan de Rendierweg, zeer zorgvuldig met de toewijzing van de kavels om gegaan zal worden.

Bij bestudering van uw voorontwerpplan is gebleken dat er eventueel toestemming gegeven kan worden tot het plaatsen van "bouwwerken ten behoeve van windenergie" waarbij afgeweken mag worden van de voorgeschreven te bouwen hoogte ter plaatse. Tevens wordt er gemeld (en werd dit ook verteld op de inspraakavond afgelopen donderdag) dat er incidenteel afgeweken kan worden voor de ter plaatse geldende bouwregels. Wij hopen dat dit niet geldt voor de kavels welke direct aan de Rendierweg gelegen zijn.

Uw reactie afwachting,

Familie Knoester,
De Amstel 34-36
8253PC Dronten
Tel: 0321318796
Zakelijk: 0651541504.

Kenmerk
U05.011143~/RO/PS/G.A.



dronten

**INSPRAAKAVOND VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN
RENDIERWEG TE DRONTEN D.D. 23 JUNI 2005 GEMEENTEHUIS DRONTEN**

Aanwezig:
gemeente Dronten:

dhr. H. van den Brink, voorzitter
mevr. A.I.L. Haverkort-Cortvriendt
dhr. K. Deinum
mevr. L. Sakkers

Buro Vijn:

dhr. R. Steffens
dhr. J. van de Velde

Belangstellenden

zie presentielijst

verslag:

mevr. M.A.H.T. Donderwinkel-van der Kroft (MKW
secretariaatsservices)

1. Opening

De heer **Van den Brink** heet de aanwezigen welkom op deze inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Rendierweg. Hij merkt op dat de bedoeling van de avond is dat mensen hun mening kenbaar kunnen maken. Er wordt een verslag gemaakt en men zal op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Mevrouw **Haverkort** deelt mee dat dit voorontwerpbestemmingsplan van groot belang is voor de toekomst. Gezien de economische situatie is het nog niet duidelijk, wanneer dit plan nodig zal zijn, maar het moet klaar zijn op het moment dat dit het geval is. Het voorontwerp kan nog veranderen, bijvoorbeeld door de inspraak.

2. Toelichting op het voorontwerp bedrijventerrein

De heer **Steffens** geeft een toelichting op het voorontwerp dat een kader moet bieden voor de uitvoering.

De heer **Van den Brink** schorst de bijeenkomst, zodat men de kaart kan bekijken.

Schorsing

De heer **Van den Brink** heropent de vergadering en geeft de gelegenheid tot inspreken en het stellen van vragen.

3. Inspraak en vragen

De heer **Rasing** vraagt wanneer met de uitvoering wordt begonnen.

De heer **Deinum** antwoordt dat eerst de bestaande bedrijfgrond wordt uitgegeven en dat waarschijnlijk over drie tot vier jaar met het bouwrijp maken van dit terrein wordt begonnen.

De heer **Oud** is tegen bedrijven uit categorie 5, aangezien die overlast zullen creëren.

De heer **Deinum** antwoordt dat daarmee zorgvuldig zal worden omgegaan. Voor dergelijke bedrijven is slechts 3 ha. beschikbaar. Bovendien betekent de mogelijkheid voor vestiging van categorie 5 bedrijven niet automatisch dat ze er ook daadwerkelijk komen.

De heer **Knoester** merkt op dat ook niet zorgvuldig wordt omgegaan met het bedrijf Hoeve.

De heer **Steffens** antwoordt dat het college kan sturen. Ook moeten de adviesafstanden worden aangehouden.

Mevrouw **Haverkort** raadt hem aan de afdeling Milieu door te geven waar en wanneer sprake is van overlast, zodat kan worden gecontroleerd.

De heer **Knoester** antwoordt dat dit al is gebeurd en dat daarmee niets is gedaan.

Mevrouw **Haverkort** vraagt hem dit opnieuw te melden. Zij zal het met de wethouder van milieu opnemen.

Mevrouw **Kemperman** vraagt rekening te houden met de bestaande woningen in het plangebied. Het wonen daar is een bewuste keus van de bewoners, gebaseerd op de informatie die toen is gegeven. Zo zou dat plan worden gespiegeld, terwijl dit nu niet doorgaat.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat daarmee rekening is gehouden. Zij begrijpt dat de bewoners het niet prettig vinden dat hier in de toekomst wordt gebouwd.

Mevrouw **Kemperman** wist dat hier iets zou komen en kan zich daarbij neerleggen. Wel vindt zij het vervelend dat, wanneer zij opmerkingen maakt over het plan, de teneur van het antwoord is dat ze niet moet zeuren, omdat ze op een bedrijventerrein woont.

Naar aanleiding hiervan merkt de heer **Leene** op dat daarmee ook geen rekening is gehouden bij de WOZ-bepaling. Op de aanslag staat dat men in het centrum woont.

Mevrouw **Haverkort** adviseert hem bezwaar te maken tegen de WOZ-bepaling.

Mevrouw **Kemperman** zou dan graag met terugwerkende kracht geld terug willen ontvangen. Bovendien was bij de gemeente voor de bepaling van de WOZ-waarde niet bekend dat de kavels niet gesplitst mogen worden verkocht.

De heer **Elsinga** ziet in de toelichting bij het plan voor de strook die aan hun woningen grenst een andere dakhelling dan op de kaart, waarop een dakhelling van 20° is vermeld.

Hij is het niet eens met de mogelijkheid vrijstelling te verlenen. Er wordt nu een mooi plan gemaakt en dan moet men zich ook aan de regels houden. Waarom wordt dan toch de mogelijkheid gegeven tot aanpassingen?

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat een vrijstelling wel ruimtelijk moet worden onderbouwd.

Mevrouw **Sakkers** vult aan dat deze vrijstellingsmogelijkheden in het plan zijn opgenomen om enige flexibiliteit te bieden richting de toekomst. Bovendien is in de betreffende vrijstellingsmogelijkheid aangegeven tot hoever er kan worden afgeweken van de regels en onder welke voorwaarden. Tegen het besluit tot het verlenen van vrijstelling kan bezwaar kan worden aangetekend. Wat betreft de dakhelling merkt zij op dat de daken plat moeten zijn.

De heer **Boi** vraagt hoe met de bestaande woningen wordt omgegaan. Waarom moet zijn woning verdwijnen?

De heer **Steffens** antwoordt dat het plan geen bestaande woningen kent. Het plan is een kader voor een nieuwe situatie en op het bedrijventerrein komen geen nieuwe woningen.

Mevrouw **Kelderman** vraagt wat men verstaat onder een bedrijfswoning.

De heer **Deinum** antwoordt dat bedrijfswoningen niet meer mogelijk zijn in verband met strengere milieuwetgeving. Dat is ook de reden dat bestaande woningen moeten verdwijnen. De heer **Bol** merkt op dat het plan dan ook 100 m kan worden opgeschoven.

De heer **Deinum** antwoordt dat dit belemmeringen oplevert voor bedrijven die zich hier willen vestigen.

Dit begrijpt de heer **Bol** niet, aangezien afstand tussen zijn woning en die van de heer Rasing slechts 50 m bedraagt en deze woning geen belemmering vormt. Hij is niet van plan zich aan dit plan ondergeschikt te maken.

De heer **Van der Velde** licht toe dat een bedrijfswoning tot nu toe is toegestaan als het wonen bij het bedrijf voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Hij moet worden bewoond door iemand die aan het bedrijf is verbonden. Er moet dus een economische eenheid met het bedrijf zijn.

De heer **Deinum** merkt op dat de woningen aan de Amstel geen gevaar lopen, omdat hiermee in de zonering rekening is gehouden.

Mevrouw **Kelderman** meent dat dan met alle woningen rekening kan worden gehouden.

De heer **Bol** vraagt waarom zijn woning dan niet als bedrijfswoning wordt gezien.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat de woning niet bij de landbouwgrond hoort.

De heer **Oud** vraagt nogmaals categorie 5 te schrappen, zodat de bestaande woningen kunnen blijven staan.

De heer **Deinum** antwoordt dat dit niet mogelijk is, omdat dit de uitgiftemogelijkheid beperkt.

De heer **Oud** stelt dat het slopen van vier woningen kapitaalvernietiging is.

De heer **Van den Brink** merkt op dat deze avond is bedoeld om dergelijke bezwaren te uiten. Men zal nu geen gelijk krijgen, maar de bezwaren worden wel degelijk bij de verdere uitwerking gewogen.

De heer **Leene** stelt dat er nu mensen in een bedrijfspand wonen (in het blauwe pand aan de Amstel). Dit wordt in ieder geval gedoogd. Daarom vertrouwt hij niet erop dat de gemeente zich over een aantal jaren aan de regels zal houden die ze nu zelf opstelt.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat er een grote inzet is geweest op handhaving en dat overtredingen worden aangepakt. Dergelijke acties vergen echter veel capaciteit en men kan niet alles tegelijk.

De heer **Leene** heeft dit al eerder gehoord. Hij begrijpt echter niet dat de heer Bol weg moet, terwijl als anderen regels overtreden dit wordt getolereerd.

De heer **Elsinga** vraagt het plan zo mooi mogelijk uit te werken, ook bij de strook waar zij wonen. Hiervan heeft hij nog geen uitwerking gezien, terwijl hij bijvoorbeeld wil weten welke bomen en dergelijke worden geplant.

De heer **Deinum** antwoordt dat in dit voorontwerp alleen is opgenomen waar groen komt. Het groenplan is nog niet gemaakt, maar de bewoners worden daarbij betrokken.

Mevrouw **Kelderman** vraagt welke functie het stukje Rendierweg krijgt dat blijft liggen.

De heer **Deinum** antwoordt dat hier een fietsverbinding komt. Er komt een fietstunnel aan het einde van de Rendierweg onder het spoor door voor de verbinding van het deel waar zij woont naar Dronten-West.

Fase 1 komt op de kavel langs de Dronterringweg met een ontsluiting op die weg. Het verkeer vanuit Lelystad kan er dan meteen op. Ook komen er twee wegen op het bestaande bedrijventerrein voor het verkeer tussen de bedrijventerreinen. Verder komen er geen ontsluitingen aan de Dronterringweg, omdat de provincie dit niet toestaat.

De heer **Rasing** merkt op dat aan de andere kant ook een ontsluiting moet komen die dan over een kavel moet lopen die nog geen eigendom van de gemeente is. Dit is de kavel van Janmaat. Deze wil hierover duidelijkheid hebben.

De heer **Deinum** kan zich dat voorstellen. Men heeft echter nog drie jaar om de plannen verder uit te werken.

De heer **Oud** vraagt wat er gebeurt, als blijkt dat er geen vraag is van categorie 5 bedrijven. Krijgen dan bedrijven uit de categorieën 3 of 4 gelegenheid die grond te kopen? Stel dat hij dat kavel wil kopen voor een categorie 3 bedrijf, krijgt hij daarvoor dan toestemming? Hij is van mening dat men marktgericht moet werken.

De heer **Deinum** antwoordt dat hiervoor niet meteen toestemming zal worden gegeven. Eerst moet duidelijk zijn dat die vraag er niet is. Het is niet zo dat de gemeente meteen op iedere vraag zal ingaan.

De heer **Kelderman** vraagt wat er gebeurt, als een categorie 5-bedrijf zich meldt, terwijl de rest van het terrein nog leeg staat en blijkt dat er verder ook geen vraag is naar grond. Is het wellicht zo dat de gemeente gelegenheid moet bieden voor categorie 5-bedrijven in verband met Europese subsidie?

De heer **Deinum** antwoordt dat er geen Europese subsidie wordt gegeven. Bovendien wordt eerst het bestaande bedrijventerrein uitgegeven. De gemeente zal dit terrein niet zomaar gaan ontwikkelen. Het moet duidelijk zijn dat het de investering waard is.

Mevrouw **Kelderman** vraagt of de gemeente zich hun angst kan voorstellen. Er staat al veel leeg en verdere leegstand moet dan ook worden voorkomen. Ze vraagt ervoor te zorgen dat de bedrijventerreinen er netjes uitzien en verder worden uitgegeven.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat dit bedrijventerrein pas wordt ontwikkeld op het moment dat de economie zich herstelt. Het is echter wel van belang dat men dan niet te lang hoeft te wachten.

en het huidige bedrijventerrein om te bouwen.

De heer **Oud** vraagt of de gemeente een visie heeft op de leegstaande panden.

De heer **Deinum** antwoordt dat daarvoor contacten bestaan met de makelaars, maar dat eventuele gegadigden wel op de locatie moeten passen. Tevens worden potentiële bedrijven op bestaande panden gewezen. De gemeente heeft hierop verder echter geen invloed.

Mevrouw **Kelderman** vraagt wat een facility point inhoudt.

De heer **Deinum** antwoordt dat moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een restaurant, vergaderfaciliteit en een brandstofpunt. Daarom wordt dit ook bij de entree gelokaliseerd.

Mevrouw **Kelderman** vraagt of er ook een kabelvoorziening komt.

De heer **Deinum** antwoordt dat eventueel glasvezelkabelnet zal worden gelegd bij het bouwrijp maken. De heer **Rasing** vraagt of eraan wordt gedacht om in dit nieuwe plan een locatie voor een sexinrichting op te nemen in plaats van de locatie bij hen in de buurt.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat nog niet over verplaatsing is gesproken en dat dit nog niet aan de orde is.

De heer **Rasing** vraagt dit dan mee te nemen voor de toekomst.

4. Sluiting

De heer **Van den Brink** bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit deze inspraakavond om 21.00 uur.

Presentielijst ²⁷⁻¹⁰ inspraakavond Rendier d.d. 23/10/06

Naam	Adres	Postcode	Plaats	Handtekening
------	-------	----------	--------	--------------

Niels Kroghen	De Amstel 34	8253 PC	Dronten	
---------------	--------------	---------	---------	--

D. Kemperman	De Amstel 38	8253 pc	Dronten	
--------------	--------------	---------	---------	--

R. Kemperman	de Amstel 38	8253 pc	Dronten	
--------------	--------------	---------	---------	--

M. Leene	De Amstel 42	8253 p.c	Dronten	
----------	--------------	----------	---------	--

W.B. Bol	Rendierweg 42	8253 PC	Dronten	
----------	---------------	---------	---------	--

M.W. Elzinga	De Amstel 124	8253 PC	Dronten	
--------------	---------------	---------	---------	--

P. Rasing	De Amstel 2	8253 PC	Dronten	
-----------	-------------	---------	---------	--

J.P. Ouel	de Amstel 54-56	8253 PC	Dronten	
-----------	-----------------	---------	---------	--