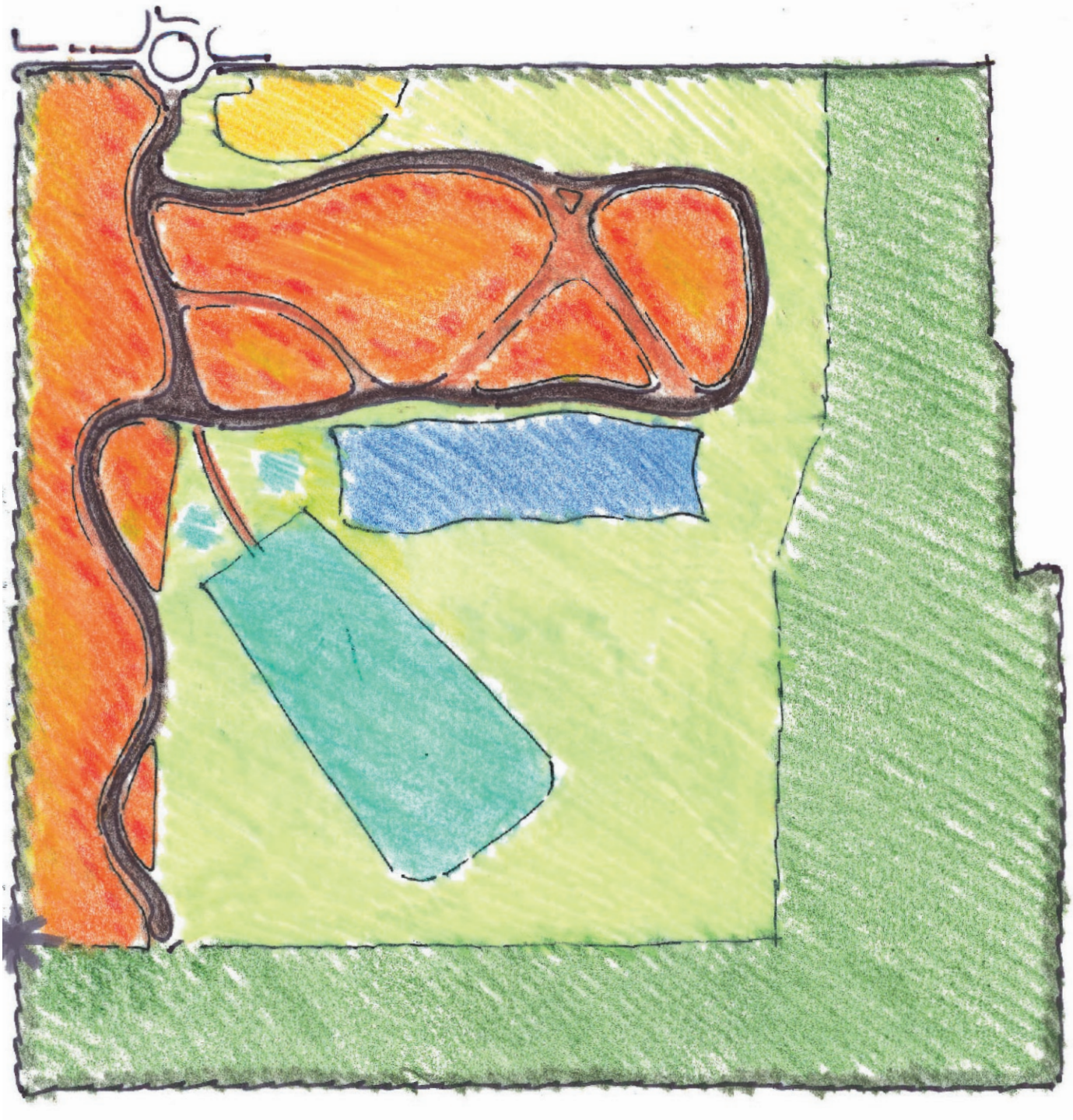
Bestemmingsplan

Park Residentie Dronten

Gemeente Dronten



BESTEMMINGSPLAN
PARK RESIDENTIE DRONTEN

(9030)

GEMEENTE DRONTEN

vastgestelde versie, 26 januari 2006

bestemmingsplan Park Residentie Dronten (9030)
gemeente Dronten

26 januari 2006

vervaardigd door

Witteveen + Bos
Van Twickelostraat 2
postbus 233
7400 AE Deventer

VHP stedenbouwkundigen + architekten + landschapsarchitekten BV
Prins Hendrikkade 14
postbus 9031
3007 AA Rotterdam

document:
47355-bpv-vg01

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1 Inleiding 7

1.1. Situering van het plan 7
1.2. Bestaande situatie 7
1.3. Vigerende bestemmingsplannen 7
1.4. Plangebied 9
1.5. Doel van het plan 9
1.6. Aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 9
1.7. Opbouw van het bestemmingsplan 10

2 Beleidskader 11

2.1. Inleiding 11
2.2. Rijksbeleid 11
2.3. Provinciaal beleid 12
2.4. Gemeentelijk beleid 13

3 Functionele uitgangspunten 15

3.1. Geluidhinder wegverkeer 15
3.2. Luchtkwaliteit 17
3.3. Milieuhinder bedrijven 17
3.4. Externe Veiligheid 18
3.5. Waterhuishouding 18
3.6. Bodemkwaliteit 20
3.7. Archeologie 22
3.8. Natuur en Landschap 22

4 Planbeschrijving 25

4.1. Planontwikkeling 25
4.2. Ruimtelijke Structuur 27
4.3. Ontsluiting, parkeren en openbaar vervoer 28
4.4. Sociale Veiligheid 28
4.5. Duurzaam Bouwen en Energie 29

5 Juridische opzet 31

5.1. Planopzet 31
5.2. Artikelsgewijze toelichting. 31
5.3. Regeling bouwhoogte gebouwen 32
5.4. Bepaling van het peil 34
5.5. Regeling toelaatbaarheid horeca-inrichtingen 35

6 Uitvoerbaarheid 37

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
6.2. Financiële uitvoerbaarheid 37
6.3. Handhaving 37

7 Inspraak en overleg 39

7.1. Toelichting wettelijke procedure 39
7.2. Resultaten van de inspraak 40
7.3. Resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro 44

AANHANGSEL 1: INSPRAAKRAPPORTAGE

figuur 1
luchtfoto bestaande situatie

1 INLEIDING

1.1. SITUERING VAN HET PLAN

Ten zuiden van de woonkern Dronten is de woonwijk annex golfterrein "Golf Residentie Dronten" gelegen. Ten zuiden van de bestaande "Golf Residentie" is een gebied met een oppervlakte van circa 50 ha gelegen dat wordt aangeduid als de voormalige gemeentelijke afvalberging. Dit terrein, dat gelegen is tussen de Ansjovisweg en de Biddingringweg en de bestaande "Golf Residentie" in het noorden en het agrarisch gebied in het zuiden, is aangemerkt als te ontwikkelen gebied met de naam "Park Residentie".

1.2. BESTAANDE SITUATIE

Het te ontwikkelen gebied (zie figuur 1 en 2) wordt in de huidige situatie in het noordwestelijke deel gebruikt als parkeerterrein en driving range ten behoeve van de noordelijk gelegen golfbaan op Golf Residentie Dronten. Het grootste deel van het te ontwikkelen gebied is ongerept en begroeid met een diversiteit aan bomen en planten. Een opvallend element in het terrein is de centraal gelegen, bijna rechthoekige waterpartij: een voormalige zuigerplas. Als gevolg van het gebruik van het terrein in het verleden als afvalberging is in de loop der tijd een bodemreliëf ontstaan. Kenmerkend voor het gebied is de relatief zware randbeplanting bestaande uit circa 20 à 30 meter hoge populieren. Landschappelijk vormt dit beeld van randbeplanting overeenkomsten met de aangrenzende, door schermbeplanting omzoomde, fruitteeltbedrijven en boerderijen.

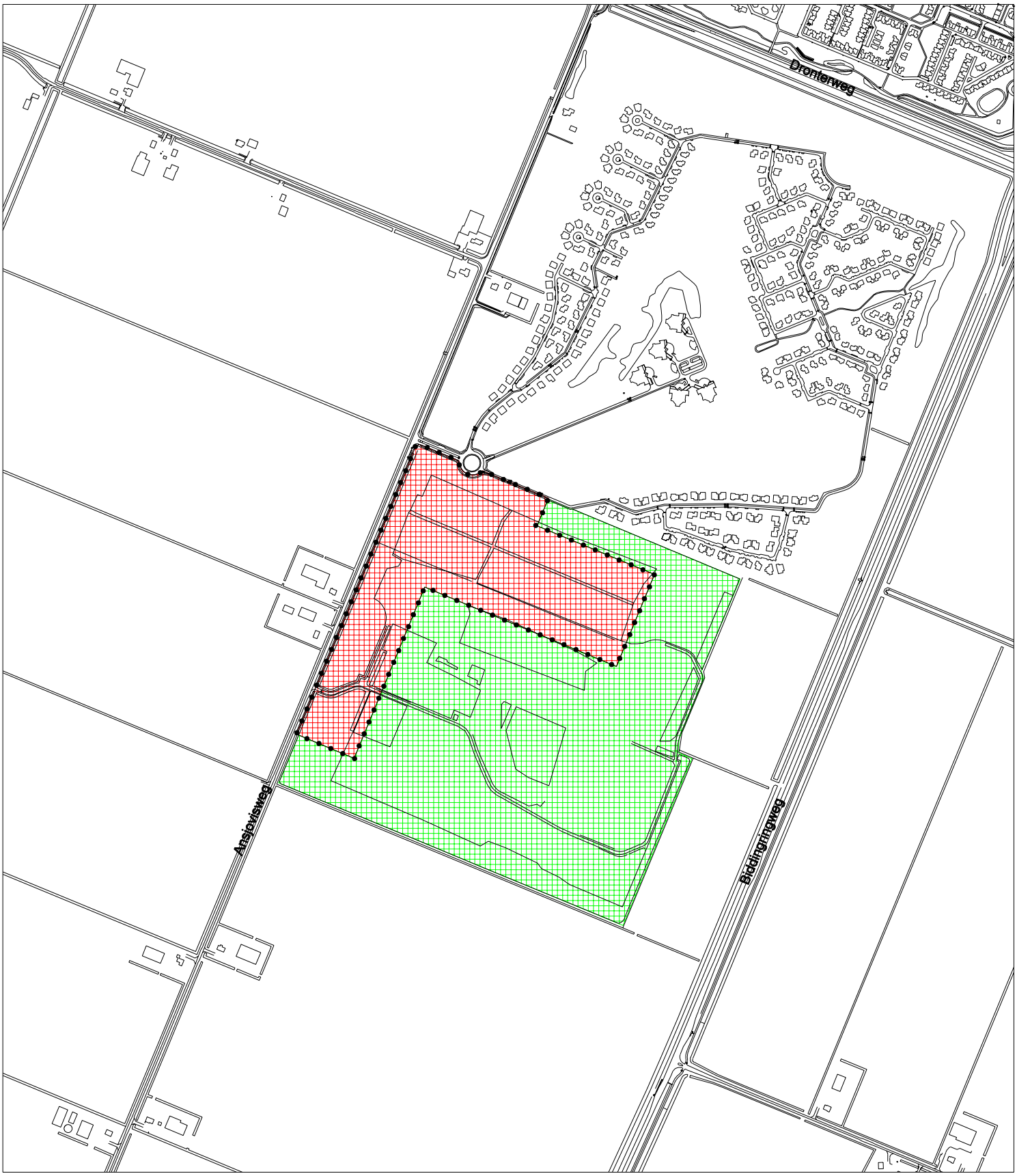
1.3. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het vigerende bestemmingsplan voor het grootste deel van het te ontwikkelen gebied is het bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg Deelplan Zuid". Dit bestemmingsplan is op 25 november 1993 door de gemeenteraad vastgesteld en op 25 februari 1994 door de Provincie Flevoland goedgekeurd. Voor het noordelijke deel van het te ontwikkelen gebied geldt het bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg". Dit bestemmingsplan is op 25 februari 1993 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 juni 1993 door de Provincie Flevoland goedgekeurd.

Beide bestemmingsplannen zijn vormgegeven als een globaal eindplan met een beschrijving in hoofdlijnen waarin de meest wenselijke ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is beschreven. Volgens de doeleindenomschrijving zijn de gronden in het te ontwikkelen gebied primair bedoeld voor sportdoeleinden, waarbinnen de gronden primair zijn bedoeld als ontwikkelingsgebied voor de golfsport. Met betrekking tot bebouwing en het gebruik van gronden stelt de beschrijving in hoofdlijnen dat deze primair de ruimtelijke kwaliteit van een golfcentrum annex woonvoorzieningen en hotelaccommodatie moeten dienen. De beschrijving in hoofdlijnen stelt tevens dat de primaire bestemming (golfsport) binnen het te ontwikkelen gebied gespreid dient te worden.

Toetsingsplan

Uit het bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg Deelplan Zuid" volgt dat Burgemeester en Wethouders een toetsingsplan moeten vaststellen. Dit toetsingsplan maakt het mogelijk om een aanvraag voor een bouw- en/of aanlegvergunning te toetsen aan de bedoelingen van het bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg Deelplan Zuid" is tevens een aanlegvergunningen stelsel van toepassing. Ter uitvoering van het vigerende bestemmingsplan is op 29 april 1997 door de raad van de gemeente Dronten een toetsingsplan vastgesteld. Op grond daarvan is tevens op 8 december 1998 een aanlegvergunning afgegeven voor onder meer een driving range, die vervolgens ook is aangelegd. Inmiddels is een nieuw toetsingsplan vastgesteld, daar wordt in paragraaf 1.6 verder op ingegaan.



plangebied

deelgebied I

deelgebied II

N

0 100 200 300 400 500m

figuur 2
plangebied

1.4. PLANGEBIED

Zoals blijkt uit figuur 2 bestaat het te ontwikkelen gebied (Park Residentie) uit twee deelgebieden, welke echter in één project zullen worden ontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan betreft alleen deelgebied I.

Deelgebied I betreft het noordelijke en westelijke deel van de Park Residentie. In dit deelgebied zullen onder meer woningen, het clubhuis en een onderhoudsloods worden gebouwd, zoals omschreven in de volgende paragraaf en in hoofdstuk 4 "Planbeschrijving". Dit deelgebied is het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Deelgebied II betreft het midden en oostelijke deel van de Park Residentie, waarin de voormalige vuilstort en de zuigerplas zijn gelegen en waaraan een parkachtige invulling zal worden gegeven. Dit tweede deelgebied valt buiten de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan. In dit gebied zullen ten behoeve van de golfsport diverse oefenfaciliteiten worden aangelegd. Ten behoeve van deze invulling van het terrein is het vigerende toetsingsplan uit 1997 gewijzigd in een nieuw toetsingsplan, dat inmiddels onherroepelijk geworden is.

1.5. DOEL VAN HET PLAN

Doel van het onderhavige bestemmingsplan is om binnen het plangebied de volgende bestemmingen mogelijk te maken:

- wonen en bijbehorende voorzieningen, zoals verkeersvoorzieningen.
- recreatieve doeleinden (ten behoeve van clubhuis met dienstgebouwen).

Omdat met de hierboven omschreven inrichting van het plangebied geen sprake meer is van de primaire bestemming sportdoeleinden, maar hoofdzakelijk van (extensieve) woningbouw, is deze gewenste invulling krachtens de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Dat geldt temeer omdat het geldende toetsingsplan binnen het plangebied voor wat betreft bebouwing, alleen een verblijfsaccommodatie annex businesscenter en een clubgebouw mogelijk maakt, en geen woningbouw.

1.6. AANLEIDING TOT HET OPSTELLEN VAN EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Ten behoeve van de ontwikkelingen van het gehele gebied "Park Residentie" is in 2002 een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp bestemmingsplan "Golf Dronten" voorzag in de bouw van 50 vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld 1.500 m² en 5 appartementen in één gebouw. Dit voorontwerp bestemmingsplan heeft in juli / augustus 2002 ter inzage gelegen en is tevens in het kader van het vooroverleg als bedoeld artikel 10 Bro toegezonden aan onder meer de provincie Flevoland. De inspraakreacties (voor een groot deel gericht op de aanleg van de 9 holes golfbaan) en voortschrijdend inzicht in de marktontwikkeling, hebben geleid tot het besluit om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op te stellen en dit opnieuw ter inzage te leggen ten behoeve van de inspraak. Op deze manier kan op een goede manier de betrokkenheid van belanghebbenden bij de totstandkoming van het plan worden gewaarborgd.

De belangrijkste wijzigingen en inzichten die hiertoe aanleiding gaven zijn:

- De vraag naar woningen in het eerder beoogde segment is gedaald. Wanneer woningtypen in een iets lager segment worden gerealiseerd, kan met vergroting van het woningaantal naar 80 (met een kavelgrootte variërend van 800 tot 1600 m²) een goede stedenbouwkundige invulling plaatsvinden.
- Park Residentie Dronten heeft een hoog ambitieniveau. Naar aanleiding van de inspraakreacties destijds op het voorontwerpbestemmingsplan "Golf Dronten", is besloten om de golfbaan op dit moment niet aan te leggen, maar in plaats daarvan een park te realiseren. Als gevolg hiervan komen alle onderhoudskosten ten laste van de woningbouw op Park Residentie Dronten. Daarom is het aantal te bouwen woningen verhoogd tot 80 (in plaats van 55) in een iets lagere prijscategorie, maar het blijft niettemin extensieve woningbouw met woningen in het duurdere segment van de markt.

- De eerder geplande aanleg van de 9 holes golfbaan is in heroverweging genomen door inspraakreacties van privaatrechtelijke aard. Dit heeft geleid tot het besluit om voorlopig van de aanleg van de 9 holes golfbaan af te zien en in plaats daarvan een parkachtige inrichting te realiseren. Het is echter wel wenselijk om de mogelijkheid open te houden om in een later stadium alsnog een golfbaan aan te leggen. Daarom wordt dit gebied buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Park Residentie Dronten gehouden aangezien de aanleg daarvan namelijk wel is toegestaan op grond van de vigerende bestemming. Overigens is deze vigerende bestemming nodig om de verplaatsing van de driving range te realiseren.
- Het is wenselijk dat de plankaart, in combinatie met de (bebouwings)voorschriften meer ruimte biedt voor een flexibele kavelinvulling door de architect, namelijk gericht op de marktvraag die zich op enig moment voordoet. Daarom is nu een globalere bestemmingsregeling gekozen, ook voor de woningen aan de noordzijde van de (bestaande) waterpartij.

Teneinde concurrentie met andere gemeentelijke plannen te voorkomen, zijn woningen in een relatief hoog prijssegment en een minimale kavelgrootte van 800 m² (en een gemiddelde kavelgrootte van 1.200 m²) het uitgangspunt. De woningen blijven hiermee boven het voor Dronten gebruikelijke segment. Verder zal concurrentie worden voorkomen door slechts vrijstaande woningen binnen een projectmatige ontwikkeling aan te bieden.

Toetsingsplan

De huidige driving range, waarvoor op grond van een toetsingsplan een aanlegvergunning is verleend, ligt op een locatie waar in dit nieuwe bestemmingsplan woningen zijn gepland. De driving range zal ten behoeve van deze woningbouw dan ook moeten worden verplaatst naar een plaats buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Derhalve is gelijktijdig met het bestemmingsplan het toetsingsplan gewijzigd. Dit toetsingsplan, behorende bij "bestemmingsplan Golfterrein Ansjovisweg deelplan Zuid", is op 19 april 2005 onherroepelijk geworden. Het oorspronkelijke toetsingsplan voorzag namelijk niet in een driving range en oefenfaciliteiten op de nieuwe locatie. Daarnaast voorzag het toetsingsplan in een 18 holes golfbaan en niet in de nu gewenste mogelijkheid van enkele oefenholes. Op basis van het gewijzigde toetsingsplan kan vervolgens een aanlegvergunning worden verleend voor de verplaatsing en aanleg van de driving range en de aanleg van oefenfaciliteiten.

1.7. OPBOUW VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Na het inleidende eerste hoofdstuk, waarin de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is gegeven, wordt in hoofdstuk 2 aandacht geschonken aan het beleid van de verschillende overheden in relatie tot (de ontwikkelingen binnen) het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de functionele uitgangspunten weer, die aan het plan ten grondslag liggen. Onder meer wordt aandacht geschonken aan de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de situering en vormgeving van de bebouwing, de ontsluiting van het gebied, de sociale veiligheid in het plan en overige factoren die bij de inrichting en vormgeving van het gebied een rol spelen. De juridische opzet van hoofdstuk 5 gaat in op de gekozen planvorm en de daarmee samenhangende instrumenten, die in de voorschriften tot uitdrukking komen. Hoofdstuk 6 belicht de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de resultaten worden beschreven van de inspraak- en overlegprocedure.

2 BELEIDSKADER

2.1. INLEIDING

Bij de planvorming voor de Park Residentie moet rekening worden gehouden met het (ruimtelijk) beleid van de verschillende overheden. Dit hoofdstuk geeft een overzicht hoe het onderhavige bestemmingsplan past in de beleidskaders van de verschillende overheden. Aan de invulling van het plangebied ligt allereerst een aantal beleidsstukken en overwegingen ten grondslag. Voor een goed begrip van de bij dit bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten wordt het voor het plangebied relevante beleid uit de nationale, provinciale en gemeentelijke stukken aangehaald, te weten:

- Nota Ruimte;
- Nota Mensen, Wensen, Wonen;
- Omgevingsplan Provincie Flevoland 2000;
- Partiële herziening van het Omgevingsplan Provincie Flevoland (2004);
- Intentieverklaring Duurzaam Bouwen in de provincie Flevoland;
- Structuurvisie Dronten 2000;
- Wonen Dronten 2010;
- Vervolg actieplan 2002-2006 Duurzaam bouwen in Dronten.

2.2. RIJKSBELEID

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte, *ruimte voor ontwikkeling* worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om de inrichtingsvraagstukken die actueel zijn tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol vervult. "Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook een belangrijk uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid, waarbij het Rijk meer vrijheid wil geven aan lagere overheden, (samen met) maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk wil zich daarentegen meer dan voorheen focussen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Het kabinet heeft deel 3 van de pkb Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) - na overleg met de lagere overheden en andere betrokken partijen – op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden. Begin 2005 is het kabinetsstandpunt aangepast naar aanleiding van de behandeling in de Tweede Kamer (deel 3A).

In de nota geeft het rijk aan dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld moeten worden. Bundeling zal voornamelijk moeten plaatsvinden in nationale stedelijke netwerken. Voor gebieden die buiten een nationaal stedelijk netwerk vallen, zoals Dronten, wordt gestreefd naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling van functies heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent ook dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Tevens dient er een goede afstemming te zijn met het verkeers- en vervoerssysteem en dient er te worden aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren. Ook dient er behoud en verbetering plaats te vinden van de balans tussen groen en verstedelijking. Het is daarbij van belang dat provincies en gemeente voldoende ruimte voor parken, groengebieden en recreatiemogelijkheden reserveren in en om de stad.

Het plan Park Residentie sluit aan bij de bebouwde kern van Dronten, waarbij tevens een samenhang wordt bereikt tussen groene, stedelijke en recreatieve functies. Ook ten opzichte van de andere hiervoor genoemde aspecten past het plan voor de Park Residentie in de kaders zoals het Rijk die heeft gegeven in de Nota Ruimte.

Nota Mensen, Wensen, Wonen (2004)

In deze nota heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek blijkt dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Binnen de kern Dronten bestaat grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Door te voorzien in kwalitatief hoogwaardige woningbouw in een groene omgeving vormen de ontwikkelingen in het plangebied een invulling van de genoemde kernthema's.

2.3. PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsplan Flevoland 2000

Dit omgevingsplan treedt in de plaats van drie wettelijke plannen met een strategisch karakter, namelijk het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingsplan. Het provinciaal bestuur streeft naar een volledige integratie van de plannen die zich over de leefomgeving van de provincie uitspreken. De toekomstige ontwikkeling van Flevoland wordt tevens bepaald door de gelijktijdige planvorming inzake de sociale en economische structuur. Het omgevingsplan spreekt zich daarom niet alleen uit over de inrichting en de kwaliteit van water en milieu, maar ook over de sociale kwaliteit in het gebied. In november 2000 is het definitieve Omgevingsplan van de provincie Flevoland vastgesteld. In oktober 2004 is een partiële herziening van dit Omgevingsplan vastgesteld. Deze herziening geeft aan dat voor het plan Park Residentie de functie 'extensieve bebouwing' in 'overige groenstructuur' geldt. Deze aanduiding wordt toegevoegd ten opzichte van het Omgevingsplan 2000, omdat, zo stelt de herziening *"in de praktijk onduidelijk blijkt dat extensieve bebouwing ook in het overig groen ten westen en ten zuidoosten van deze aanduidingen bedoeld is"*. Met deze herziening wordt derhalve expliciet gemaakt dat in onderhavig plangebied (extensieve) woningbouw mag plaatsvinden.

Intentieverklaring Duurzaam Bouwen in de provincie Flevoland

In het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen van het Ministerie van VROM is een eerste aanzet gegeven om te komen tot een brede toepassing van duurzaam bouwen. In samenhang met het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen is het initiatief genomen om een Nationaal Pakket Woningbouw te ontwikkelen. Aan de totstandkoming van het Nationaal Pakket hebben een groot aantal partijen meegewerkt als de overkoepelende organisaties van corporaties, het bouwbedrijfsleven, de architecten en de VNG. Het pakket bestaat uit ruim 160 milieumaatregelen, verdeeld over de duurzaam bouwen thema's energie, water, materialen en binnenmilieu. Er wordt naar gestreefd dat alle vaste maatregelen overal in Nederland zullen worden toegepast, naast alle maatregelen die geen geld kosten of tot besparingen kunnen leiden en tenslotte worden er een aantal variabele maatregelen uiteengezet.

Het netwerk 'Duurzaam bouwen in Flevoland', bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten in Flevoland, de provincie en de Milieufederatie Flevoland, heeft het initiatief genomen om te komen tot uniforme afspraken over het toepassen van een minimum pakket van maatregelen op het terrein van duurzaam bouwen. Het resultaat daarvan is de intentieverklaring duurzaam bouwen Flevoland. De gemeente Dronten heeft de "Intentieverklaring duurzaam bouwen in Flevoland" ondertekend. De intentieverklaring is gericht op maatregelen voor de nieuwbouw en wordt gezien als eerste stap om afspraken te maken over duurzaam bouwen. Het is de bedoeling om later ook afspraken te maken over de utiliteitsbouw, het pakket voor het beheer en de stedenbouw. In de Intentieverklaring is onder meer afgesproken om, naast alle vaste maatregelen, minimaal 50% van de variabele maatregelen toe te passen. In het plan Park Residentie zal met deze uitgangspunten rekening worden gehouden.

2.4. GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Dronten 2020

De Structuurvisie Dronten 2020 is in 1997 vastgesteld en vormt een kader voor het opstellen van bestemmingsplannen en geeft een koersbepaling voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente Dronten. Op de kaart van de structuurvisie is de planlocatie aangegeven met de functie "recreatief groen". Destijds is daarbij niet de nu voorgenomen bouw van woningen voorzien. Dat betekent dat het onderhavige bestemmingsplan op dat punt afwijkt van de structuurvisie. Deze afwijking is echter niet ingrijpend en past wel binnen de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Structuurvisie, namelijk:

- behoud van de basiskwaliteiten rust, groen en ruimte;
- behoud en waar mogelijk uitbouw van het voorzieningenniveau;
- versterking van de werkgelegenheid;
- een versterking van het imago van de gemeente Dronten.

Voor de kern Dronten wordt een groei voorzien naar circa 26.000 inwoners in 2010, en 30.000 in 2020. Hiervoor zijn vier potentiële woningbouwlocaties aangewezen, waarvan Dronten-West met 3.300 woningen verreweg het grootste is. De capaciteit van de bestaande Golf Residentie bedraagt circa 450 woningen. De groei van Dronten maakt een geleidelijke uitbreiding van het voorzieningenareaal mogelijk. De groeiende omvang van de kern Dronten, brengt als vanzelf een breder palet aan inwoners en economische activiteiten met zich mee. Dat biedt ruimte aan een geleidelijke toename van de verscheidenheid aan woon-, werk- en recreatiemilieus die Dronten in de toekomst zal moeten kunnen bieden en meer specifiek ook aan de voorgenomen extensieve woningbouw met een exclusief karakter.

De woningbouw op Park Residentie sluit aan bij de beleidsnota Wonen Dronten 2010, die uitgaat van een verbreding van het aanbod aan woonmilieus. Daarnaast vormt het een passende invulling van de functie 'extensieve bebouwing' uit het Omgevingsplan 2000 en de partiële herziening uit 2004. Voor de (geringe) afwijking van de structuurvisie gelden daarnaast de onderstaande argumenten, gebaseerd op de feitelijke situatie in relatie tot het beleid:

- Vanuit de wens tot extensieve woningbouw binnen een groenstructuur, ligt de locatie ten zuiden van de bestaande Golf Residentie erg voor de hand, vanwege de al ruimschoots aanwezige groenvoorziening.
- De verkeersstructuur ter plaatse maakt dat de verkeersontsluiting van het nieuwe plan erg goed kan aansluiten op de bestaande ontsluiting, namelijk via de aangelegde rotonde.
- Het plan voorziet tevens in een verenigingsgebouw en materiaalloods voor de bestaande golfbaan. Gezien de ligging van die golfbaan is het uit het oogpunt van bereikbaarheid voor bezoekers en voor onderhoudswerkzaamheden gewenst om dit binnen het plangebied te realiseren.
- Ook de ligging van de driving range en de putting green rechtvaardigen het realiseren van deze golfvoorzieningen in combinatie met extensieve woningbouw. Hierdoor ontstaat namelijk een duidelijke ruimtelijke structuur doordat het nieuwe plan een eenheid vormt met de bestaande Golf Residentie en de woningbouw een belangrijke bijdrage levert aan de sociale veiligheid rondom de golfvoorzieningen.
- Een groot deel van het plangebied behoudt een groene inrichting.

Wonen Dronten 2010

In juni 2000 is de gemeentelijke beleidsnota Wonen Dronten 2010 verschenen. De belangrijkste ambitie van deze nota is om beleidslijnen te geven om de aantrekkingskracht van bestaande woningen, wijken en buurten te handhaven en zo nodig, te verbeteren. Daarnaast geeft deze nota een lijn voor de invulling van de geplande nieuwbouw. Deze nota is hiermee een vervolg van het volkshuisvestingsplan uit 1997. Dit plan heeft vooral het bestaande volkshuisvestingsbeleid geschetst. Deze nota bouwt hierop verder en geeft, met het oog op de trends in de woningmarkt, beleidslijnen om het wonen in Dronten over 10 jaar aantrekkelijk te houden.

Dronten maakt de komende jaren een voortgaande groei door. Met de geplande nieuwbouw telt de gemeente Dronten in 2010 ruim 14.400 woningen en circa 40.000 inwoners. In de wijze waarop de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente gestalte krijgt, wil Dronten zich blijven onderscheiden van andere gemeenten in en buiten Flevoland. Naast rust, ruimte en groen zal de aandacht van de gemeente blijven uitgaan naar kwaliteit, bereikbaarheid en innovatie. Een aansluiting bij de dynamiek van Flevoland – zoals de aanleg van de Hanzelijn en de toename van woningbouw, bedrijvigheid en bijzondere functies – moet vooral in de kern Dronten gestalte krijgen. Daar dient te worden ingespeeld op deze omgevingsimpulsen. Onder meer via verbreding van het aanbod aan woonmilieus, waaronder 'stedelijk wonen'. Buiten de kern dienen mogelijkheden te worden gecreëerd voor 'landschapswoningen': een groen woonmilieu met grote kavels en vrijstaande dure woningen. De plannen voor Park Residentie Dronten spelen met name op dit laatste aspect in.

Vervolg actieplan 2002-2006 Duurzaam Bouwen in Dronten

Het beleid van de gemeente Dronten aangaande duurzaam bouwen wordt verwoord in het Vervolg – actieplan 2002-2006. Daarbij wordt onder duurzaam bouwen verstaan: 'het zodanig ontwikkelen, bouwen en beheren van gebouwen en de gebouwde omgeving, dat de negatieve effecten op het milieu zoveel mogelijk worden gereduceerd'. Dit actieplan verwoordt de doelstellingen uit het rijksbeleid die erop gericht is om duurzaam bouwen onderdeel te maken van de bouwpraktijk. In het rijksbeleid wordt vooral ingezet op energiebesparing en materiaalgebruik / afval, waarbij een goed binnenmilieu een voorwaarde is. Minimaal moet worden voldaan aan het gestelde in de wet- en regelgeving, een hogere inzet voor duurzaam bouwen is vrijwillig. Zie ook paragraaf 2.3. inzake de provinciale Intentieverklaring Duurzaam Bouwen, die de gemeente Dronten heeft ondertekend. In het actieplan worden de hoofddoelstellingen van het gemeentelijk beleid van de gemeente Dronten voor duurzaam bouwen genoemd, deze zijn:

- het leveren van een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling door de bouw, gebouwen en de gebouwde omgeving in de gemeente Dronten;
- het leveren van een bijdrage aan een prettig en gezond leefmilieu in de gemeente Dronten, ook op lange termijn.

Genoemde hoofddoelstellingen worden verder uitgewerkt in de uitgangspunten voor het duurzaam bouwen in de gemeente Dronten. Deze zijn als volgt gedefinieerd in het vervolg - actieplan 2002-2006:

- de principes van duurzame stedenbouw maken onderdeel uit van het proces van locatiekeuze voor nieuwe bouwprojecten;
- duurzaam bouwen wordt toegepast in alle fasen van het bouwproces;
- het duurzaam bouwen beleid is voornamelijk gericht op woningbouw en bedrijven(terreinen);
- per project wordt de inzet van (een mix van) instrumenten afgewogen;
- er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk samen te werken met de partners;
- de partners worden gestimuleerd om initiatieven te nemen,
- de handreikingen van de provincie worden betrokken bij het gemeentelijk beleid;
- er wordt gebruik gemaakt van de Nationale Pakketten;
- het beleid voor duurzaam bouwen is gericht op creativiteit;
- ruimte die de wetgeving biedt wordt zoveel mogelijk benut om duurzaam bouwen te bevorderen;
- meerkosten die duurzaam bouwen met zich meebrengt worden tot circa 10% van de bouwkosten per project acceptabel geacht.

De gemeente Dronten heeft ervoor gekozen om het beleid voor duurzaam bouwen vooral te richten op de woningbouw, waarbij het gaat om nieuwbouw en het beheer van de bestaande woningvoorraad, en om nieuwbouw op bedrijventerreinen. In beide gevallen gaat het zowel om de duurzame inrichting van het plangebied als om het bevorderen van duurzaam bouwen op gebouwniveau. Daarbij wordt Duurzaam bouwen zo breed mogelijk opgepakt, vanaf het initiatief tot en met het beheer en sloop. Om hier invulling aan te geven is een systematische benadering van duurzaam bouwen nodig. In het plan Park Residentie Dronten wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Op dit aspect wordt in hoofdstuk 4 ("planbeschrijving") nader ingegaan.

3 FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

Bij de planvorming voor de Park Residentie moet rekening worden gehouden met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de (milieu)regel- en wetgeving. Dit hoofdstuk geeft een overzicht hoe in de planvorming deze randvoorwaarden en uitgangspunten in acht zijn genomen.

3.1. GELUIDHINDER WEGVERKEER

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In deze wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven: voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Voor onderhavig plangebied is alleen de regeling voor wegverkeerslawaai van toepassing.

Het hoofdstuk over wegverkeerslawaai in de Wgh is alleen van toepassing binnen een geluidszone, die zich van rechtswege bevindt aan weerszijden van wegen, met een wettelijk bepaalde breedte. Wegen met een of twee rijstroken buiten het stedelijke gebied, zoals de Biddingringweg hebben een geluidszone van 250 meter. Een weg is vrijgesteld van een geluidszone, wanneer (1) de weg ligt binnen een woonerf, (2) er een maximumsnelheid van 30 km/u geldt of (3) de geluidsbelasting van de weg volgens een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart 50 dB(A) of minder bedraagt. Op grond van het bovenstaande ligt de Park Residentie in c.q. nabij de wettelijke geluidszone van de Ansjovisweg en de Biddingringweg. Voor de overige, van ondergeschikt belang zijnde, wegen binnen en buiten het plangebied is of wordt een 30 km/u-besluit genomen. Ingevolge artikel 74 lid 2 Wgh is voor dergelijke wegen akoestisch onderzoek wettelijk niet verplicht, maar dit ontslaat de gemeente niet van de verplichting om de geluidsbelasting van deze wegen in hun afweging te betrekken. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 50 dB(A). Als de geluidbelasting hoger is, kan woningbouw alleen plaatsvinden als door Gedeputeerde Staten een Besluit Hogere Waarde wordt verleend.

Biddingringweg

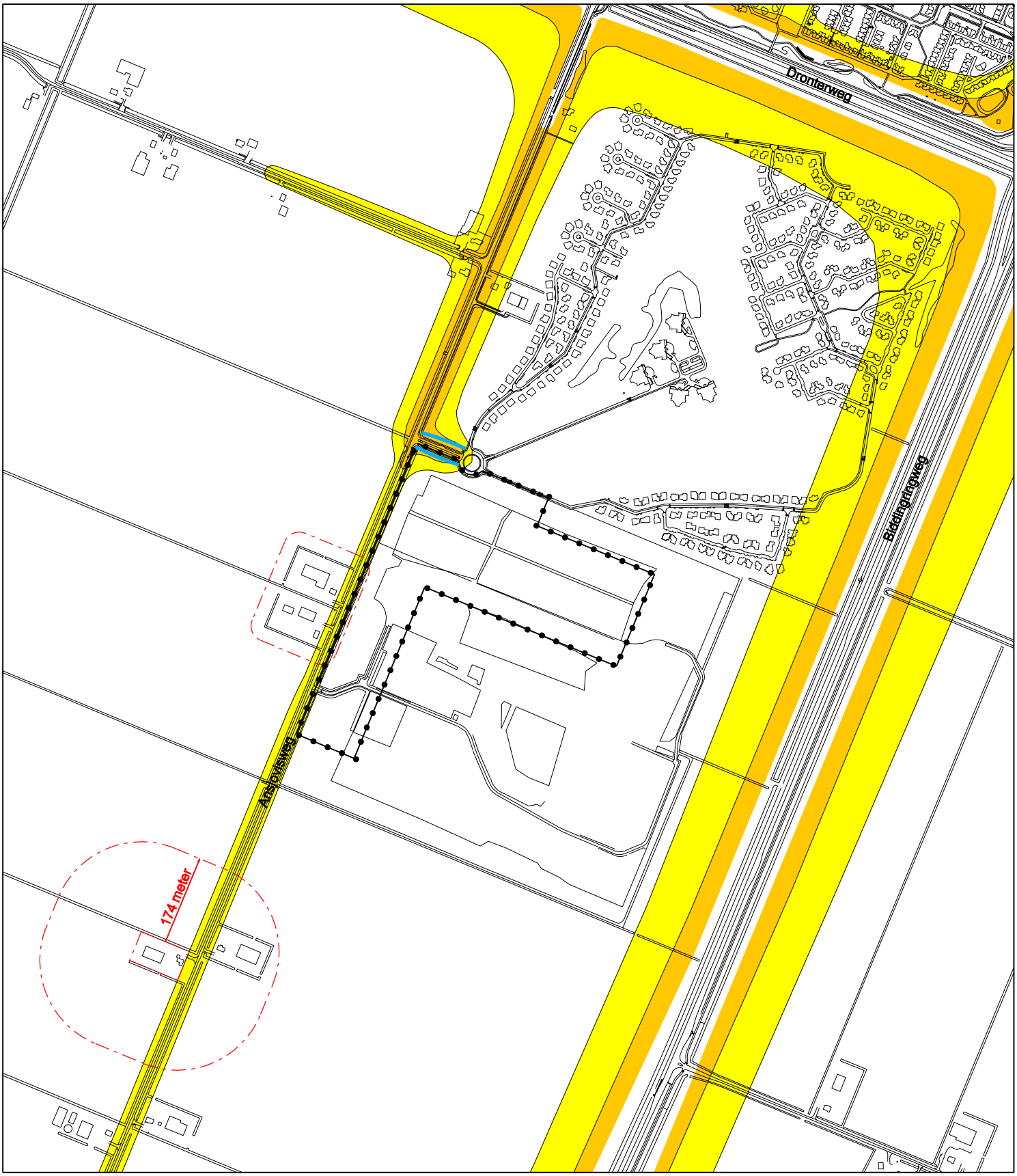
In de zone langs de Biddingringweg zijn geen geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen voorzien (valt ook buiten het plangebied), zodat hiernaar verder geen akoestisch onderzoek is verricht.

Ansjovisweg

Uitgangspunt voor de geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeerslawaai is het rapport 'Geluidsniveaukaart Verkeerslawaai 2013 gemeente Dronten' van 17 februari 2004. Dit rapport heeft als prognosedatum 2013 en is gebaseerd op een in 2003 opgestelde actualisatie van het 'Verkeersmodel Gemeente Dronten' (met 2010 als prognosedatum). In het rapport 'Geluidsniveaukaart Verkeerslawaai 2013 gemeente Dronten' zijn de 50 en 55 dB(A) contourafstanden bepaald voor onder meer de Ansjovisweg en de toegangsweg naar de Golfresidentie. De 50 en 55 dB(A) contourafstanden van de Ansjovisweg voor het jaar 2013 (incl. aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder) zijn weergegeven in figuur 3.

Toegangsweg Golfresidentie

Na afronding van bovengenoemde Geluidniveaukaart is de toegangsweg naar de Golfresidentie vanaf de Ansjovisweg een 30 km/u zone geworden en de wettelijke geluidszone vervallen. In verband hiermee is in juli 2005 een aanvullend onderzoek verricht naar de geluidscontour van de toegangsweg. Omdat dit wegvak de enige ontsluitingsmogelijkheid is voor de woonwijk zal een verlaging van de maximumsnelheid van 50 naar 30 km/uur niet of nauwelijks consequenties hebben voor het verkeersaanbod op de weg, aangezien alternatieve routes ontbreken. Op basis van de intensiteiten en verdelingen in de geluidniveaukaart 2013 gemeente Dronten is voor deze weg de 55 db(A)-contour bepaald (exclusief de aftrek op grond van artikel 103 Wgh jo. artikel 6 RMW 2002). Deze contour komt overeen met de contour van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) inclusief deze aftrek en deze ligt op circa 10 m uit de rand van de weg. Deze contour is weergegeven in figuur 3.



plangrens bestemmingsplan

50 dB(A) contour geluidsniveaukaart wegverkeerslawaai (inclusief aftrek artikel 103 Wgh)

55 dB(A) contour geluidsniveaukaart wegverkeerslawaai (inclusief aftrek artikel 103 Wgh)

50 dB(A) contour toegangsweg (inclusief aftrek artikel 103 Wgh)

contour milieuhinder bedrijven

N

0 100 200 300 400 500m

figuur 3
geluids- en milieucontouren

Conclusies
Uit de resultaten blijkt dat de 50 dB(A)-contour ten gevolge van het wegverkeer op de Ansjovisweg langs het plan Park Residentie circa 20 meter uit de as van de weg ligt en langs de toegangsweg op 10 meter uit de kant van de weg. Op de plankaart zijn beide 50 dB(A) contouren samengevoegd tot één voorkeursgrenswaardecontour van 50 dB(A), inclusief aftrek ex artikel 103 Wgh. De 55 dB(A) contour valt buiten het plangebied.

3.2. LUCHTKWALITEIT

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan de normen in het Besluit luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door het wegverkeer van de drie nabijgelegen wegen: Ansjovisweg, Dronterweg en Biddingringweg. Met het CARII-model (versie 4.0) zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de componenten NO2 en PM10 voor de jaren 2005, 2010 en 2015.

Ter hoogte van het plangebied wordt aan de grenswaarden voor zowel NO2 als PM10 volgens het Besluit Luchtkwaliteit voldaan. Het aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ voor PM10 ligt in het jaar 2005 op de grens van 35 overschrijdingen per jaar. De achtergrondconcentraties en emissiefactoren zullen voor het jaar van realisatie van het plangebied (eind 2006) lager zijn dan voor 2005, waaruit kan worden geconcludeerd dat ook het aantal overschrijdingen op of beneden het maximaal toegestane aantal overschrijdingen van 35 zal liggen. Bij de berekening is uitgegaan van een 'worst case' situatie, aangezien uitgegaan is van ongunstige meteorologie. Daarnaast is het geprognosticeerde percentage vrachtverkeer van het jaar 2005 ook gebruikt voor de jaren 2010 en 2015, hetgeen naar alle waarschijnlijkheid een overschatting van het aandeel vrachtverkeer geeft door de realisatie van de N23. Hierdoor zal namelijk minder vrachtverkeer gebruikt maken van de Dronterweg. Aangezien er geen overschrijdingen zijn gevonden van de grenswaarden voor NO2 en PM10 en de luchtkwaliteit in de toekomst zal verbeteren, is het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.3. MILIEUHINDER BEDRIJVEN

Grenzend aan het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven; te weten akkerbouwbedrijven en pluimveehouderijen. De meest nabij gelegen akkerbouwbedrijven betreffen twee direct ten westen van het plan gelegen bedrijven aan de Ansjovisweg 14 en 16. Op grond van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is voor een dergelijk bedrijfstype geluid de bepalende bron. Om enerzijds eventuele hinder binnen aanvaardbare normen te houden en anderzijds de milieurechten van deze bedrijven te waarborgen, dient een afstand van 30 meter uit het bebouwingsvlak te worden aangehouden. Deze contour is aangegeven in figuur 3 en tevens op de plankaart weergegeven. In de voorschriften is vastgelegd dat er binnen de contour geen bebouwing mag plaatsvinden.

Op circa 380 meter afstand ten zuiden van de Park Residentie ligt aan de Ansjovisweg 20 een pluimveehouderij. De minimaal aan te houden afstand van woonbebouwing tot deze veehouderij dient getoetst te worden aan de vergunde rechten van de veehouderij zoals beschreven in de vigerende milieuvergunning. Voor het bepalen van afstanden tussen veehouderijen en overige bebouwingen, in gebieden waarvoor nog geen reconstructieplan bekend is gemaakt, moet de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 worden gebruikt. Berekeningen van het aantal mve's van veehouderijen dient uitgevoerd te worden volgens deze Richtlijn en de bijbehorende afstanden zijn tevens in deze Richtlijn te vinden. De afstand tussen een veehouderij en de categorie bebouwing is afhankelijk van het aantal mve's. De milieuvergunning van het betreffende bedrijf is verleend op basis van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 voor 46.000 vleeskuikens. De stallen zijn niet aan te merken als Groenlabel stallen. Dit betekent dat 100 kuikens gelijk staan aan 1 mestvarkeneenheid (mve). 46.000 vleeskuikens staan derhalve gelijk aan 460 mve. Op grond van deze berekeningsmethode bedraagt in dat geval de minimaal aan te houden afstand tot aan de bebouwde kom (categorie 1) 174 meter. Gezien de daadwerkelijke afstand van tenminste 380 meter is, geeft deze pluimveehouderij geen belemmering voor de woningen op Park Residentie.

3.4. EXTERNE VEILIGHEID

In het Nederlandse externe veiligheidsbeleid spelen twee begrippen een centrale rol, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. De grenswaarde die gehanteerd wordt voor het plaatsgebonden risico is gesteld op 10-6 (kans van 1 op de miljoen per jaar) voor nieuwe ontwikkelingen. Op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is het niet toegestaan kwetsbare objecten, zoals woningen, te realiseren op locaties waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden. Het groepsrisico wordt omschreven als de kans per jaar dat in één keer een groep van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. De zogeheten oriënterende waarde geeft de maximaal toelaatbare kans op het gelijktijdig overlijden van een groep van een bepaalde omvang weer.

Uit de basisrisicokaart van de provincie Flevoland blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van inrichtingen of transportroutes met een plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt buiten de contouren van het LPG-station aan de Dronterweg en van de gasbuisleiding ten oosten van Dronten. Het aspect groepsrisico is derhalve ook niet aan de orde. Tevens zijn de milieuvergunningen van de twee meest nabijgelegen agrarische bedrijven (Ansjovisweg 14 en 16) geanalyseerd. De analyse wijst uit dat deze agrarische bedrijven geen gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Kortom, de externe veiligheidssituatie is acceptabel voor de realisatie van kwetsbare objecten, zoals woningbouw.

3.5. WATERHUISHOUDING

Om de waterhuishouding in kaart te brengen is door de Grontmij een watertoets uitgevoerd. In die toets zijn de gevolgen van het plan voor het watersysteem in beeld gebracht en getoetst. De waterhuishoudkundige aspecten zijn afgestemd met de waterbeheerder, het Waterschap Zuiderzeeland.

Watertoets en afstemming Waterschap

Bij ruimtelijke plannen is sinds november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het integrale proces van informeren, adviseren, afwegen en het uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.
Ten behoeve van onderhavige planvorming is in het kader van de watertoets overleg gevoerd met Waterschap Zuiderzeeland. Het waterschap heeft per brief van 19 september 2002 en van 1 november 2004 (met kenmerk SWBL/9187 en onderwerp 'watertoets Park Residentie Dronten') een aantal specifieke aandachtspunten aangegeven (zie bijlage), waaronder:

- aangeven van de verspreidingsrisico's van de stort en de noodzaak voor eventuele maatregelen;
- aangeven van de kans op verstoring van eventuele spronglagen in de zandwinput en daarmee de kans op vissterfte;
- advies voor inrichting van de oevers van de zandwinput om de beeldkwaliteit en ecologische kwaliteit te vergroten;
- aangeven van de hydrologische consequenties voor het omliggende gebied;
- rekening houden met piekberging van extreme neerslaghoeveelheden;
- aangeven van de noodzaak voor aanvraag keurwijziging;
- advies om afstromend regenwater van wegen indien mogelijk te laten infiltreren in de bermen.

Het waterschap heeft bovenstaande punten nader toegelicht in overleggen met de gemeente Dronten en Mourik Groot-Ammers op 4 februari 2003 en op 30 september 2004. In deze waterparagraaf wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe het watersysteem functioneert, en hoe in de toekomst met het watersysteem moet worden omgegaan.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van de toekomstige woningen bevindt zich ongeveer op een niveau van NAP -3,5 á -4,0 m. Er bevinden zich geen waterlopen in het gebied, met uitzondering van een aantal landbouwkundige greppels die lozen op de Palingtocht aan de oostzijde van de stort. De ondiepe bodemopbouw bestaat uit kleiig fijn zand. De bodem is goed ontwaterd (grondwatertrap VII) en er is sprake van inzijgingsituatie.

Het maaiveldniveau van de omringende stortplaats is hoger, tot NAP +0,50 m. Maatregelen voor het opvangen van eventueel percolaatwater zijn tot dusver niet noodzakelijk geacht. Op de stort bevindt zich een voormalige zandwinput die gedeeltelijk is gedempt met bouw- en sloopafval en veegvuil van de gemeente Dronten. Het peil in de plas wordt bepaald door de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket en bedraagt gemiddeld ca. NAP –5,25m. In de winter is het gemiddeld hoogste peil in de zandwinput ca. NAP -5,0m. Dit geeft een huidige drooglegging ten opzichte van de plas van 1,0 á 1,5m. De waterkwaliteit van de plas wordt gekenmerkt door hoge nutriëntengehalten waardoor er kans bestaat op overmatige algenbloei. In de zomer ontstaat een spronglaag in de plas. Gezien de morfologie van de plas is de kans op verstoring van de spronglaag, en daarmee de kans op vissterfte, echter beperkt.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en effecten

Afwatering en berging

Door de realisatie van ca. 80 woningen in het plangebied ontstaat ca. 3 ha verhard oppervlak van daken, wegen en parkeerplaatsen. Omdat geen sprake is van intensief gebruikte wegen kan al het neerslagwater direct via het hemelwaterriool (100% gescheiden stelsel) in principe zonder zuiverende voorziening worden afgevoerd op open water, de zandwinput. Het verdient echter aanbeveling om afstromend water van wegen, en met name van de parkeerplaats bij het clubhuis indien mogelijk te laten infiltreren in de bermen. Gezien het relatief beperkte percentage verharding leidt afvoer van regenwater naar de plas zelfs bij extreme neerslagomstandigheden niet tot wateroverlast. Mits het verhard oppervlak niet extreem veel groter wordt hoeft er daarom geen extra open water te worden gerealiseerd ten behoeve van piekberging. Ook is een noodoverstort naar de Palingtocht niet noodzakelijk, zodat geen effecten optreden naar het omringend poldersysteem. Belangrijk is echter dat de beschikbare berging in de plas ook in de toekomst blijft gewaarborgd. De waterplas ligt in het bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg deelplan zuid", waaraan de bestemming "recreatieve doeleinden, sportieve recreatie – Rs" is toegekend. Omdat de waterplas buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt, wordt deze bestemming door onderhavig plan niet gewijzigd. Wanneer later een conserverend bestemmingsplan voor het gehele gebied zal worden opgesteld, zal de waterbergende functie van de waterplas worden vastgelegd. In het onlangs vastgestelde toetsingsplan is de plas al wel expliciet opgenomen. Voor de aanleg van een ecologische oever is inmiddels door het waterschap een ontheffing op de Keur verleend.

Ontwatering

Afhankelijk van het toekomstig weg- en bouwpeil kan aanvullende drainage benodigd zijn om de ontwateringsbehoefte van woningen en wegen te garanderen. Het drainagewater kan op de plas worden geloosd. Belangrijk is dat het drainageniveau niet dieper wordt ingesteld dan NAP -5,0 m om te voorkomen dat percolaat uit de afvalberging wordt aangetrokken. De inzijgingssituatie moet gehandhaafd blijven zodat ter plaatse van de woningen geen percolaatwater aan het oppervlak komt. Diepdrainagesystemen zijn niet toelaatbaar. Doordat het waterpeil niet wordt verhoogd treden geen negatieve grondwatereffecten op richting de omgeving.

Riolering

Het vuilwaterriool (dwa) van het plangebied kan worden aangesloten op het dwa-stelsel van Golfresidentie Dronten (nabij de rotonde aan de noordzijde); van daaruit kan het afvalwater via het gemeentelijke rioolstelsel worden afgevoerd naar de AWZI. Het vuilwaterriool kan ook rechtstreeks worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel en via dit stelsel worden afgevoerd naar de AWZI. Aansluiting op het dwa-stelsel van de Golfresidentie Dronten heeft de voorkeur omdat dit de

meest efficiënte afvoermogelijkheid is en er geen dringende redenen zijn op grond waarvan deze optie moet worden afgewezen.

Waterkwaliteit
Afvoer van drainage- en regenwater richting de plas heeft een (beperkt) positief effect op de waterkwaliteit. De verbetering is echter niet zodanig dat de plas geschikt wordt als zwem- of recreatiewater. Het gebied rond de plas wordt daarom zodanig ingericht dat recreatie op of rond de plas niet wordt gestimuleerd: de oevers worden verflauwd, maar krijgen wel voldoende diepte met ruigtestroken, waardoor er plas-dras bermen aangelegd kunnen worden zonder dat daarmee de kans op algengroei ontstaat. Dit vergroot tevens de beeldkwaliteit en ecologische kwaliteit van de plas. De kans op verstoring van de spronglaag met als gevolg vissterfte wordt door de toekomstige inrichting niet vergroot.

Verspreidingsrisico's
Voor een toelichting op de verspreidingsrisico's wordt verwezen naar het saneringsplan (Promeco BV, Deelsaneringsplan Voormalige stortplaats Ansjovisweg - Dronten, projectnummer 5101, rapportnr 211204/AN). Door de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting worden de verspreidingsrisico's vanuit de stort en de zandwinput niet vergroot, mits voor drainage aan de eerder genoemde uitgangspunten wordt voldaan.

Voor de uitgebreide resultaten van de watertoets wordt verwezen naar het onderliggende document Watertoets Parkresidentie Dronten (Grontmij, 2004).

3.6. BODEMKWALITEIT

De te ontwikkelen gronden van de Park Residentie behoren gedeeltelijk tot de voormalige vuilstort van de gemeente Dronten. De te realiseren woningbouw is echter gesitueerd op die gronden waar in het verleden geen stortactiviteiten hebben plaatsgevonden, namelijk ten noorden en ten westen van de op het terrein aanwezige waterplas. Hieronder wordt eerst de bodemkwaliteit beschreven voor de locatie waar de woningen gebouwd zullen worden. Vanwege de samenhang van het plangebied met het te ontwikkelen deelgebied van de Park Residentie, wordt vervolgens de bodemkwaliteit van de stortlocatie beschreven.

Woningbouwlocatie
Door Geofox-Lexmond bv is in juli/augustus 2004 een verkennend bodemonderzoek ('bodem nul onderzoek') uitgevoerd op de toekomstige woningbouwlocatie Park Residentie Dronten. De onderzoekslocatie in dit bodemonderzoek omvat het gehele plangebied in onderhavig bestemmingsplan. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik (woningen met tuin). Daartoe is de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie onderzocht. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de voormalige vuilstort ten zuidoosten van de onderzoekslocatie.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 "Bodem- en onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek". De onderzoekslocatie is in het onderzoek als "onverdacht" gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging. Vanwege de aanwezigheid van de nabijgelegen voormalige vuilstort is het onderzoek naar het grondwater geïntensiveerd door het analysepakket uit te breiden met parameters die ook in de vuilstort voorkomen.

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is ter plaatse van één boring een puinlaag aangetroffen, met een zeer hoge concentratie puin. De resultaten van de extra geplaatste boringen rondom deze plek wijzen erop dat er sprake van is dat deze uiterst puinhoudende puinlaag slechts zeer plaatselijk aanwezig is. Dit puinachtig materiaal geeft volgens de Wet Bodembescherming geen aanleiding tot saneringsmaatregelen. Wel heeft initiatiefnemer besloten dat, gezien het toekomstige gebruik van het plangebied (woningbouw en tuinen) dit puinachtig materiaal zal worden verwijderd en afgevoerd indien het in een uitgeefbare kavel is gelegen. Verder zijn geen bodemvreemde materialen en geen bodemvreemde geuren waargenomen in respectievelijk aan het bodemmateriaal. De zuurgraad (pH) en elektronische geleidbaarheid (EC) van de grondwatermonsters wijken niet af van gemid-

delde waarden voor een soortgelijke bodem. Het grondwater langs de grens van de voormalige vuilstort en op het westelijke gedeelte van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met enkele metalen. Mogelijk zijn de verontreinigingen te relateren aan de aanwezigheid van de voormalige vuilstort of is er sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie. Verder zijn in de grond en in het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen geconstateerd.

Aangezien de concentraties metalen in het grondwater slechts de streefwaarde overschrijden en de grond niet verontreinigd is met metalen, bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. Er is daarmee ook geen reden tot het uitvoeren van saneringsmaatregelen. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de (toekomstige) gebruikers of voor het milieu. Het terrein is daarmee geschikt voor het voorgenomen gebruik, zijnde woningbouw.

Voormalige stortlocatie

Direct grenzend aan het in onderhavig bestemmingsplan gelegen plangebied ligt de voormalige vuilstort van de gemeente Dronten. Op deze voormalige vuilstort zullen geen woningen worden gebouwd. Het terrein zal een parkachtige invulling krijgen, gecombineerd met golffaciliteiten (zoals voorzien in het toetsingsplan en vallend binnen de bestemming van het vigerende bestemmingsplan "Golfterrein Ansjovisweg deelplan Zuid"). Vanwege de samenhang met het plangebied, wordt hierna een uiteenzetting van de bodemkwaliteit op de voormalige stortlocatie gegeven.

In de periode 1960-1983 heeft op de locatie stort van huishoudelijk-, bouw-, sloop- en bedrijfsafval plaatsgevonden. Ten behoeve van het storten werd de toplaag in stroken van 100x15 meter ontgraven tot een diepte van 1 à 2 meter beneden maaiveld. Hierin werden twee lagen afval gestort, met een dikte van in totaal circa 2 meter. Na het sluiten van de stort in 1983 werd tot 1994 nog straatveegvuil uit de gemeente Dronten en boomstobben op het terrein gestort, vervolgens werd de stort afgedekt met de eerder ontgraven grond en aardappelsorteergrond. Deze deklaag heeft een dikte variërend van 0,5 tot 3,5 meter. De voormalige stortlocatie heeft een omvang van circa 38 ha.

In de periode 1970-1973 is er zand gewonnen ten behoeve van de aanleg van Dronten. De zandwinput is gedeeltelijk gedempt met ongesorteerd bouw- en sloopafval, dat heeft geresulteerd in de huidige waterplas. De voormalige vuilstortlocatie valt onder het bevoegd gezag van de Provincie Flevoland. In het kader van het landelijke NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen) project is de locatie sinds 1998 op verzoek van de Provincie Flevoland in het monitoringsproject van de Provincie opgenomen. Met behulp van het programma BosVos (Beoordelingssystematiek Voormalige Stortplaatsen) zijn eventuele nadelige effecten (risico's voor mens en milieu) van de vuilstortplaats via de afdeklaag (contactzone), het grondwater en/of het oppervlaktewatersysteem bepaald. De Provincie Flevoland stelt op basis van de resultaten van onderzoek dat bij het huidig gebruik van de locatie er voor zowel de deklaag, het grondwater als het oppervlaktewater geen directe maatregelen noodzakelijk zijn en er geen aanleiding is om acute humane risico's te verwachten.

Naar aanleiding van de voorgenomen herinrichting van het terrein (zoals weergegeven in het toetsingsplan) is door Promeco een saneringsplan (Promeco BV, Deelsaneringsplan Voormalige stortplaats Ansjovisweg - Dronten, projectnummer 5101, rapportnr 211204/AN) opgesteld. In dit saneringsplan worden, volgens de normen aangegeven in de huidige wetgeving, maatregelen beschreven die als doel hebben het wegnemen van mogelijke risico's voor mens en milieu die zouden optreden bij de voorgenomen herinrichting. Inmiddels heeft de provincie Flevoland met het saneringsplan ingestemd.

3.7. ARCHEOLOGIE

Het plangebied kent volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) een lage archeologische verwachtingswaarde, waar de relatieve dichtheid van archeologische verschijnselen klein is. Volgens de toelichting bij deze kaart kan bij een lage verwachtingswaarde een bureaustudie uitgevoerd worden om deze waarde te toetsen. Ondanks de lage verwachtingswaarde heeft de initiatiefnemer toch veldonderzoek laten doen naar de archeologische aspecten van het plangebied. In het terrein direct ten noorden van het plangebied (de huidige Golfresidentie) is namelijk in het recente verleden in het sloottalud onder andere vuursteen en aardewerk aangetroffen. Dit zijn de resultaten van bewoning uit het Laat-Neolithicum tijdperk (Veluws Klokbeker Cultuur). De provincie Flevoland heeft desgevraagd aangegeven dat bodemkundig van het plangebied weinig bekend is. het is derhalve niet goed mogelijk om de archeologische verwachting aan de hand van die gegevens te toetsen. Wel is bekend dat in het gebied meerdere verlande geulen voorkomen. De provincie gaf aan dat een veldonderzoek een extensief karakter kan hebben in de vorm van boringen in een grid van circa 80 bij 100 meter.

Uit het rapport van Synthegra Archeologie bv ("Ansjovisweg Dronten, Archeologische voorverkenning", projectnummer 174158, kenmerk CPE/UIT/SAZ/174158, datum 6 december 2004) blijkt dat er in het plangebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van (pre)historische menselijke activiteiten. In de voorverkenning werd echter geconstateerd dat de planlocatie toch een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Dat was gebaseerd op de topografische ligging op of nabij een dekzandopduiking, de aanwezigheid van een archeologisch monument ten noorden van de planlocatie en het (gedeeltelijk) nog intacte bodemprofiel. De concentratie sporen of vondstdichtheid zal naar verwachting echter niet hoog zijn. Op basis daarvan luidde de aanbeveling in dit rapport dat een vervolgonderzoek diende te worden uitgevoerd met een verdicht boorgrid naar dat deel van het plangebied waar zich, op basis van de eerdere bevindingen nog archeologische waarden zouden kunnen bevinden.

Naar aanleiding van deze aanbeveling is in juni 2005 op een gedeelte van het plangebied een aanvullend booronderzoek uitgevoerd met een mechanische ramguts met een boordiameter van 10 cm en in een grid, waarbij de afstand tussen boorraaien 22 m en de onderlinge afstand tussen de boringen 25 m is. In totaal zijn er 42 boringen in 12 evenwijdige raaien geplaatst. De boringen vertonen een uniforme bodemopbouw en die komt overeen met de bodemopbouw, zoals die gebleken is uit de voorverkenning. Uit het aanvullende booronderzoek door Synthegra bv is gebleken (Inventariserend veldonderzoek (IVO-2), projectnummer 175142, kenmerk CPE/UIT/SAZ/175412, 15 juli 2005) dat de top van het Pleistocene dekzand over de gehele locatie door erosie is verdwenen. Het zeven van de monsters leverde eveneens het beeld op dat er zich op dit terrein geen archeologische waarden bevinden.

3.8. NATUUR EN LANDSCHAP

Ecologische verbindingszone

Het Omgevingsplan 2000 gaat uit van een 'nader te bepalen' ecologische verbindingszone over het plangebied. In de partiele herziening van het Omgevingsplan is deze ecologische verbindingszone echter naar het noorden opgeschoven, waardoor deze geheel buiten het plangebied ligt en geen invloed heeft op het onderhavige plan. Overigens wordt de voorgenomen woningbouw zodanig gesitueerd dat direct ten zuiden van de woningbouw de realisatie van een ecologische verbindingszone wel mogelijk is.

Ecologie – Flora en fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet is het wettelijk verboden activiteiten uit te voeren die leiden tot verstoring van alle in die wet genoemde dier- en plantensoorten of hun leefgebieden. Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit kan echter ontheffing hiervan verlenen.
De wettelijk beschermde flora en fauna in het plangebied zijn onderzocht en gerapporteerd in het rapport 'Park Residentie Dronten – onderzoek flora en fauna' (Groen-planning Maastricht BV, nummer 2513, d.d. 24 november 2004). Daarin is tevens het effect van de plannen op die soorten bepaald, alsmede de mogelijke mitigerende maatregelen.

Zoogdieren, planten en amfibieën

Op 23 februari 2005 is een wijziging van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Daarin wordt geregeld dat voor algemene soorten geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Bovendien leven er zoogdieren, zoals reeën, vossen, hazen, mollen, bosspitsmuizen en konijnen, zijn er amfibieën zoals bruine kikkers, gewone padden en groene kikkers aanwezig en is sprake van een gevarieerde flora, waaronder de brede wespenorchis en grote kaardenbol. Deze aanwezige flora en fauna betreffen algemeen in Nederland voorkomende soorten en vallen derhalve onder de vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Daardoor is voor de realisatie van het onderhavige plan geen ontheffing meer nodig.

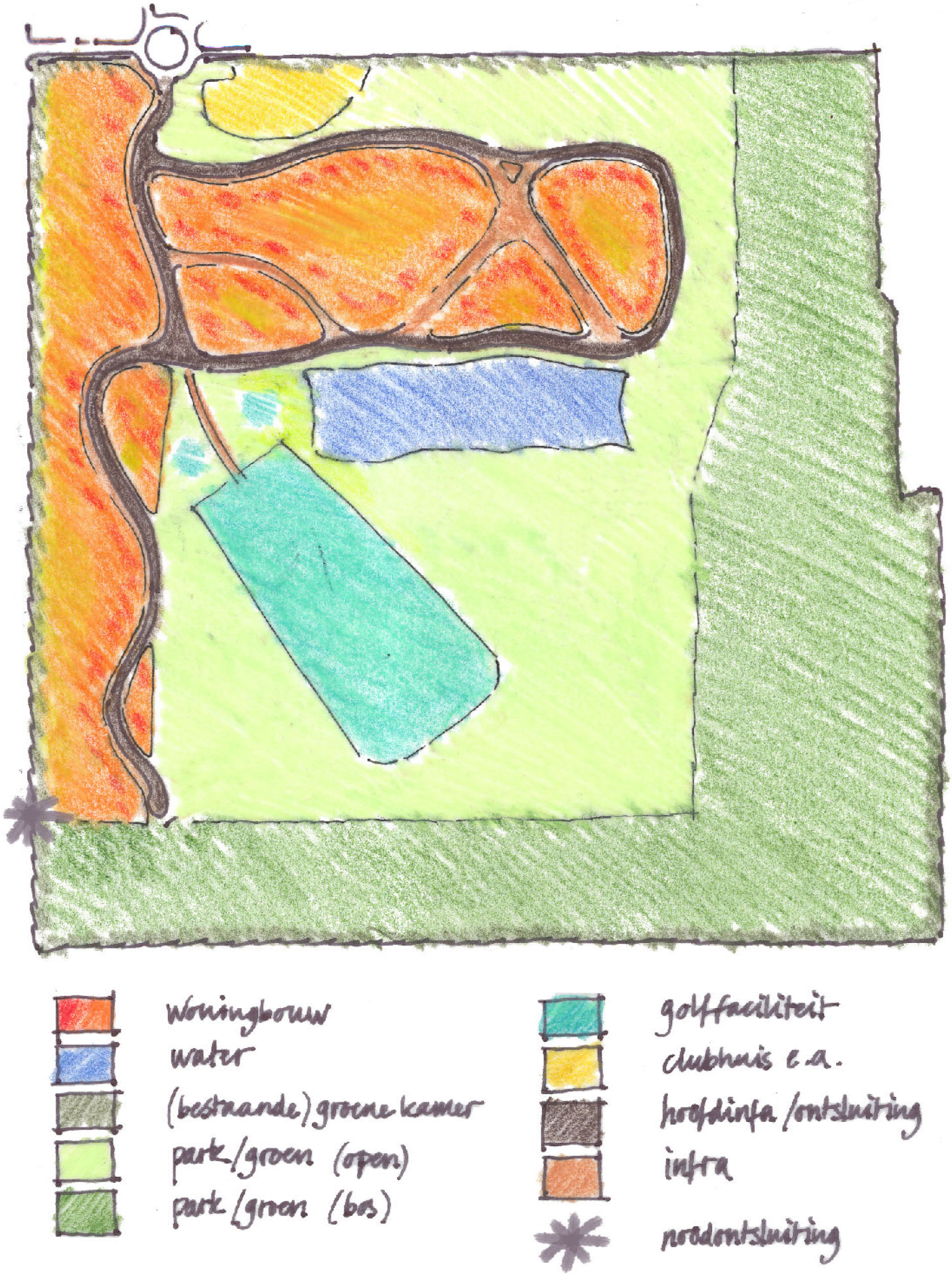
Broedvogels

Alle vogels in Nederland, en dus ook de in het plangebied voorkomende broedvogels, zijn onder de Flora- en faunawet strikt beschermd, maar de hiervoor genoemde wijziging van het Besluit vrijstelling voorziet in de mogelijkheid van een ontheffing voor het verstoren van vogels. Voor zover die mogelijkheid bestaat voor ruimtelijke ingrepen (zoals die worden gepleegd ter uitvoering van dit bestemmingsplan) wordt die mogelijkheid wel gekoppeld aan voorwaarden. Dat betreft vooral een zorgplicht en de vereiste dat er geen wezenlijke invloed mag zijn op de soort.

Uit het rapport van Groen-planning blijkt dat in het plangebied rondom de plas sprake is van een 20 tal broedvogelsoorten. Daaruit blijkt tevens dat bij de werkzaamheden voor de uitvoering van het bestemmingsplan en bij het uiteindelijke gebruik, geen wezenlijke invloeden zal geven op het duurzaam voortbestaan van de aangetroffen soorten als de werkzaamheden starten buiten het broedseizoen. Buiten het broedseizoen zijn vogels namelijk mobiel en zullen zij bij het verdwijnen van het broedbiotoop op zoek gaan naar een ander broedbiotoop. Dat geldt hier temeer omdat het geen soorten betreft die strikt afhankelijk zijn van bestaande elementen in het plangebied. In het plangebied komen bovendien geen bedreigde broedvogelsoorten voor. Op grond van het voorgaande kan derhalve worden gesteld dat de aanwezigheid van vogels in het plangebied geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan, mits de uitvoeringswerkzaamheden worden gestart buiten het broedseizoen. Dat wil zeggen dat de werkzaamheden starten na medio juli en vóór begin februari. Bovendien zal bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening worden gehouden met broedende vogels.

Boswet – kapmelding en compensatie

De percelen bos op het te ontwikkelen plangebied, die voor de uitvoering van het bestemmingsplan gekapt dienen te worden, vallen onder de voorschriften van de Boswet. De Boswet schrijft voor dat het te kappen bos binnen 3 jaar na de kap, gecompenseerd dient te worden door nieuwe aanplant. In totaal zal voor de ontwikkeling van de Park Residentie 13,2 ha bos gekapt worden. Het rapport van Groen-planning beschrijft het compensatieplan. Daaruit blijkt dat binnen de Park Residentie 10 ha herplant is voorzien. De overige circa 3,2 ha is reeds aangeplant als compensatie in het kader van de Boswet op de bestaande Golf Residentie te noorden van het plangebied. Op de Golf Residentie is namelijk in de periode 1994 – 2004 7 à 8 ha bos aangeplant (totaal 47.000 stuks bomen en struiken). Bij de oorspronkelijke planontwikkeling is het gebied van de Golf Residentie en de Park Residentie als één plangebied beschouwd. Destijds is hiervoor ook één bestemmingsplan opgesteld. In dat kader is op 31 oktober 1996 in een overeenkomst tussen de gemeente Dronten en de initiatiefnemer vastgelegd dat de voor de planontwikkeling te kappen bomen mede gecompenseerd zullen worden op de Golf Residentie. Zoals eerder beschreven is, als gevolg van de gewijzigde inzichten nu voor een deel van het zuidelijke plandeel onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit plan biedt geen basis voor veranderingen op de Golf Residentie. De hiervoor beschreven compensatieafspraak door de gemeente Dronten is op 1 oktober 2002 schriftelijk aan initiatiefnemer herhaald en bevestigd. Een groot deel van de compensatie vindt plaats op het plangebied van het gewijzigde toetsingsplan; het wordt dan ook in het toetsingsplan verder beschreven. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is voor de kap van bomen een kapvergunning benodigd.



figuur 4
indicatie ruimtelijke structuur

4 PLANBESCHRIJVING

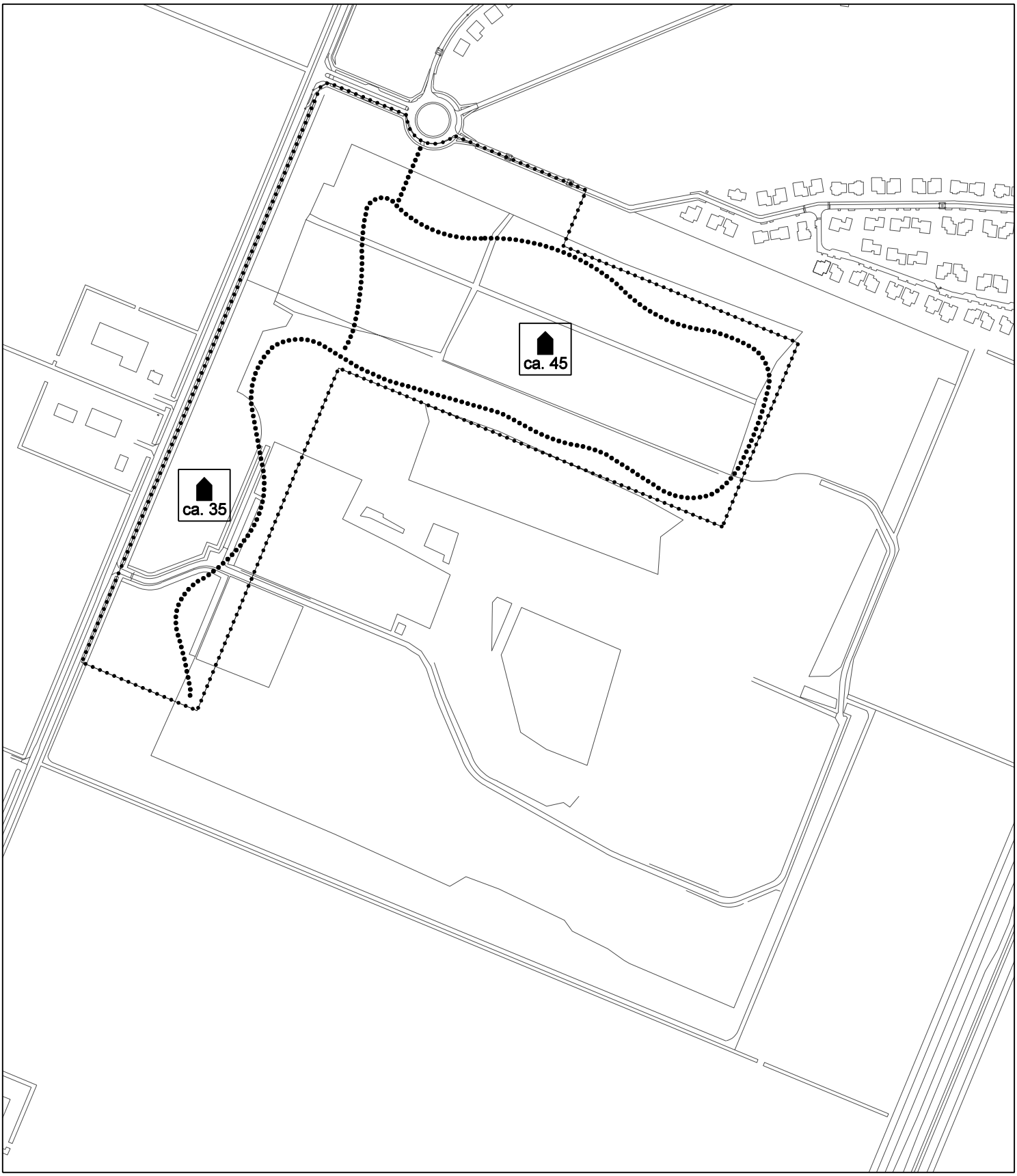
4.1. PLANONTWIKKELING

Vanaf 1980 maakt de golfsport wereldwijd een groei-explosie door. Sinds die tijd werden en worden ook in Nederland nog steeds vele nieuwe golfbanen aangelegd. In Dronten werd in die periode de voormalige vuilstortplaats Ansjovisweg aangemerkt als locatie voor de realisatie van een hoogwaardige golfaccommodatie. Bovendien werden daar kansen gezien voor de ontwikkeling van een uniek concept in Nederland: "wonen in combinatie met golfen". In verband hiermee werden ook gronden in de directe nabijheid van de voormalige vuilstort in de planvorming betrokken.

Golf Residentie Dronten werd in het voorjaar van 2004 opgeleverd en betreft het eerste deel van de oorspronkelijke plannen. De Golf Residentie bestaat uit 360 vrijstaande woningen en 5 appartementengebouwen (met daarin 90 wooneenheden), omgeven door een 18-holes golfbaan. Het bespelen van deze golfbaan is exclusief voorbehouden aan de bewoners van Golf Residentie Dronten. De ontwikkeling van een openbare 18 en 9 holes golfbaan, in combinatie met een hotelaccommodatie en business-centre, alsmede de clubaccommodatie ten behoeve van de golfbanen, werd voorzien op en nabij de voormalige vuilstortplaats en vormde het tweede deel van de totale planontwikkeling. Als gevolg van marktontwikkelingen zijn deze plannen echter tussentijds bijgesteld. Het oorspronkelijke idee voor de hotelaccommodatie en het business-centre heeft daarbij plaatsgemaakt voor de wens om op deze locatie vrijstaande woningen te realiseren. De voormalige vuilstort zal vervolgens worden ingericht als park met daarin diverse golffaciliteiten, zoals een driving range en andere oefenfaciliteiten. Deze plannen zijn in een toetsingsplan verder uitgewerkt. Hieronder worden de plannen op de niet als vuilstort gebruikte gronden nader beschreven.

Het plan Park Residentie Dronten voorziet in de bouw van 80 projectmatig gebouwde vrijstaande woningen in het duurdere segment op kavels met een gemiddelde grootte van 1.200 m². Uitgaande van het totale plangebied kent het bouwplan een woningdichtheid van 1,8 woning per hectare. Een indicatie van de beoogde ruimtelijke structuur is aangegeven in figuur 4. Het bouwplan betreft een "resort" (wonen in combinatie met recreatieve voorzieningen). Binnen het "resort" staan kwaliteit en een hoogwaardig voorzieningenniveau centraal. Niet alleen moet dit tot uiting komen in de architectuur en stedenbouw, maar ook in het gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en inrichting van de openbare ruimte. Een beheersorganisatie wordt verantwoordelijk voor het parkmanagement op het "resort". Hieronder valt niet alleen het beheer en onderhoud aan de infrastructuur en het openbare groen in de wijk en het park, maar optioneel kunnen ook diverse andere services aan de bewoners worden aangeboden (tuinonderhoud, beveiliging e.d.).

Er worden diverse woningfamilies voor Park Residentie Dronten ontwikkeld, maar allen sluiten aan bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en versterken de variatie en afwisseling in het plan. Binnen elke woningfamilie worden enkele basiswoningtypen aangeboden. Iedere basiswoning krijgt diverse keuzeopties die betrekking hebben op de indeling van de woning, waardoor de inhoud van de woning binnen een vastgestelde marge kan variëren. Bovendien kan de koper binnen een woningcluster zelf zijn keuze bepalen voor de ligging van de kavel binnen de basisverkaveling en het woningtype binnen de vastgestelde woningfamilies. Op deze wijze heeft de koper maximale inspraak binnen vooraf vastgestelde kaders en ontstaat een grote variëteit in woningen binnen een zelfde familie. Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen zal een coördinerend architect / stedenbouwkundige (een zogenoemde 'supervisor') worden aangesteld. De supervisor zal in een vroegtijdig stadium in overleg treden met de welstandscommissie van de gemeente over de plannen.



plangebied

ca. 45 indicatief woningaantal

N

0 50 100 150 200 250m

figuur 5
indicatie verdeling woningen

Behalve de woningen wordt op het terrein van de Park Residentie ook een multifunctioneel gebouw gerealiseerd. Hierin zal onder meer het clubhuis van de Golfclub Golf Residentie Dronten worden gehuisvest. Het gebouw zal minimaal voldoen aan de door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) gestelde eisen aan een clubhuis voor een 18 holes golfbaan. Dit betekent onder andere dat er ruimte is voor horecavoorzieningen en voor de verkoop van golfgerelateerde sportartikelen. De ruimte ten behoeve van detailhandel is kwantitatief beperkt om zodoende concurrentie met de overige detailhandel in sportartikelen in Dronten te voorkomen. Voorts wordt in het clubgebouw ook ruimte gereserveerd voor diverse niet-golfgerelateerde voorzieningen en activiteiten voor de bewoners van zowel de Park Residentie als de Golf Residentie. In de nabijheid van het clubgebouw komt tevens een dienstgebouw/onderhouds- en opslagloods ten behoeve van de golfbaan, de golffaciliteiten en de groenvoorziening op zowel de Park Residentie als de Golf Residentie (ter vervanging van de huidige tijdelijke faciliteiten).

4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De 80 vrijstaande woningen - waarvan de verdeling over het plangebied is aangegeven in figuur 5 - staan op kavels van een gemiddelde oppervlakte van 1.200 m² en worden clustergewijs gebouwd. De woningen ten noorden van de waterpartij worden op terpen gebouwd om zodoende de samenhang te waarborgen met het, buiten het plangebied gelegen park. Deze niveauverschillen in dit plandeel bieden in het woningontwerp aanknopingspunten voor creatieve parkeeroplossingen en gedifferentieerde eigentijdse woningtypologieën. De woningen langs de Ansjovisweg kunnen zowel op terpen als op maaiveldniveau worden gebouwd. Door de beperkte breedte van dit plandeel kan een lange slingerende laan bijdragen aan een meer klassieke uitstraling. Het multifunctionele clubgebouw en de opslagloods zijn geprojecteerd in de nabijheid van de rotonde, op korte afstand van de golfbaan. Door deze centrale ligging zal het clubgebouw gaan fungeren als middelpunt van de beide parken. Bovendien geeft deze locatie de minste kans op overlast voor zowel de bewoners van de Park Residentie als die van de Golf Residentie.

Omdat binnen het plan sprake is van extensieve bebouwing en een "resort-achtige" uitstraling wordt nagestreefd, is veel ruimte gereserveerd voor een groene openbare ruimte. Belangrijk kenmerk in de ruimtelijke structuur is de karakteristieke boomomranding. Deze blijft zoveel mogelijk behouden (mits dit vanuit bosbouwkundig oogpunt mogelijk is) en geeft het terrein een besloten veilige uitstraling, waarbinnen de combinatie van wonen en recreëren goed tot zijn recht komt. De huidige niveauverschillen in het terrein worden gebruikt en versterkt om een glooiend landschap te vormen, waarin zowel de privacy voor bewoners als een natuurlijke omgeving zijn gewaarborgd. Op Park Residentie Dronten zal het beheer en onderhoud van het openbare groen en de infrastructuur door de bewoners worden georganiseerd. Hiervoor kan bijvoorbeeld een beheersorganisatie worden opgericht. Betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de bewoners voor een verzorgde openbare ruimte wordt op deze wijze geprikkeld.

Kwaliteit in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd door (een deel van) de voortuinen van de woningen in het gezamenlijk groenbeheer op te nemen. Hierdoor ontstaat eenheid in de uitstraling van het park vanaf de lanen. In het plan zijn twee soorten lanen voorzien. De hoofdlanen krijgen een breed profiel van circa 10 meter, waarin ruimte is voor het planten van bomen. De secundaire lanen krijgen een profiel van circa 8 meter. In beide profielen is naast de rijbaan, een voorziening voor hemelwaterafvoer, een wandelpad en verlichting opgenomen. Door middel van een hoogwaardige en uniforme materiaalkeuze wordt eenheid in uitstraling bereikt.

Qua woningarchitectuur zal binnen het plangebied sprake zijn van zowel een moderne als een klassieke architectuur. Deze stijlen zullen niet door elkaar worden gebruikt, maar worden verdeeld in een noordelijk en een westelijk deel, afhankelijk van de verkaveling.

4.3. ONTSLUITING, PARKEREN EN OPENBAAR VERVOER

Vanuit verkeerskundig oogpunt is een afzonderlijke ontsluiting van de Park Residentie op de Ansjovisweg ongewenst. Om die reden gaat het bouwplan uit dat de Park Residentie via de bestaande rotonde wordt ontsloten op de Ansjovisweg, die ook wordt gebruikt door de, noordelijk gelegen Golf Residentie. De weg tussen de Ansjovisweg en de rotonde is een 30 km/u-zone. Bij de aanleg van de rotonde is reeds rekening gehouden met de extra verkeersbelasting op de rotonde vanwege de realisatie van de Park Residentie. Ook binnen het park zal een 30 km/u-zone worden ingesteld. De aanleg van verkeersdrempels en de bochtige wegenstructuur moeten ertoe leiden dat deze snelheidslimiet wordt gerespecteerd. In geval van een calamiteit is de breedte van de wegen en de capaciteit van de rotonde voldoende voor de toegang voor hulpdiensten. Bovendien voorzien de plannen in een noodontsluiting op de Ansjovisweg (zie figuur 4).

Bij iedere woning worden twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Daarnaast worden de lanen breed opgezet, waardoor het gezien het karakter van de wijk ook mogelijk is om langs de lanen te parkeren. In de nabijheid van het multifunctionele clubgebouw wordt een parkeerterrein aangelegd, dat voldoet aan de door de NGF gestelde eisen voor een 18-holes golfbaan, zijnde circa 100 parkeerplaatsen. In stille periodes kunnen deze plaatsen ook worden gebruikt door bezoekers van bewoners van de Park Residentie. Ten behoeve van de driving range die buiten het plangebied op de voormalige vuilstortplaats wordt gerealiseerd, worden - eveneens buiten het plangebied - nog eens circa 20 parkeerplaatsen aangelegd.

Gezien het verkeersluwe karakter van de lanen, zullen de wegen tevens voorzien in de afwikkeling van het fietsverkeer. Voetgangerspaden worden naast de hoofdrijbanen aangelegd. Ook zullen in het park buiten het plangebied diverse voetgangerspaden worden aangelegd. Langs de Ansjovisweg is een fietspad aangelegd waarmee via de fiets- en voetgangerstunnel onder de Dronterweg Dronten goed en veilig bereikbaar is.

De bestaande buslijnen verzorgen vanuit het centrum van Dronten de verbinding naar Kampen, Lelystad, Harderwijk, Swifterbant en Biddinghuizen. Indien Dronten in de toekomst door middel van de Hanzelijn zal worden aangesloten op het spoornetwerk van de Nederlandse Spoorwegen, wordt Dronten rechtstreeks met de trein bereikbaar, zowel via Lelystad voor het zuiden van het land als via Zwolle de noordelijke landsdelen.

4.4. SOCIALE VEILIGHEID

Het "resortachtige" concept biedt in beginsel reeds de basis voor een sociaal gecontroleerd woonpark. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat in de nabijheid van het clubhuis een beheerderswoning wordt gerealiseerd. Zowel het collectief onderhoud, als het beheer van de voorzieningen stimuleren een gevoel van veiligheid en saamhorigheid.

De woningen zullen waar mogelijk een meerzijdige oriëntatie krijgen. De voortuinen vallen (deels) in de collectief te beheren buitenruimte en krijgen een open en doorlopend karakter. Vrije boomgroepen zijn hoogstammig. Lage struiken (of dichte begroeiing) worden in de collectieve buitenruimte vermeden. Gestreefd wordt naar een verkaveling waarin de woonfunctie zowel op de straat- als op de tuinzijde is georiënteerd. Entrees van de woningen worden aan de straatzijde of in het zicht van de woonfunctie gesitueerd. Tuinen zijn aan de achterzijde gesitueerd en grenzen altijd aan buurtuinen.

4.5. DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE

De hoofddoelstellingen van het gemeentelijk beleid van de gemeente Dronten ten aanzien van duurzaam bouwen zijn:

- het leveren van een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling door de bouw, gebouwen en de gebouwde omgeving in de gemeente Dronten;
- het leveren van een bijdrage aan een prettig en gezond leefmilieu in de gemeente Dronten, ook op lange termijn.

Het plan Park Residentie Dronten zal gebruik maken van de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Woningbouw Nieuwbouw en voldoen aan de regelgeving vastgelegd in het Bouwbesluit en Bouwstoffenbesluit. Het plan kenmerkt zich door een hoog ambitieniveau, dit geldt ook voor duurzaamheid. Belangrijke elementen op dit gebied in het plan zijn:

- het minimaal hanteren van de landelijke energienormen en waar mogelijk deze scherper stellen om het energieverbruik te verminderen;
- het volledig afkoppelen van het regenwater en afvoering daarvan naar de op het terrein aanwezige waterplas. De waterplas biedt voldoende waterbergingcapaciteit;
- er wordt zoveel mogelijk water doorlatende verharding toegepast;
- de oevers van de aan het plangebied grenzende waterplas worden zoveel mogelijk natuur- en milieuvriendelijk ingericht waarmee ontwikkeling van flora en fauna wordt gestimuleerd c.q. hersteld / verbeterd;
- conform de wettelijke eisen wordt een goed binnenmilieu in de woningen gerealiseerd;
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Voldaan zal in ieder geval worden aan het Bouwbesluit en het Bouwstoffenbesluit;
- de planopzet biedt ruimtelijk gezien voldoende mogelijkheden om huishoudelijk afval gescheiden aan te bieden;
- de flexibiliteit in de leefomgeving is zodanig dat de toekomstige bewoners zelf kunnen bepalen welke type woning op welke kavel zij gebouwd willen hebben. Tevens hebben zij de mogelijkheid om de woning aan de hand van vooraf gedefinieerde modules naar eigen wens samen te stellen;
- het plangebied ligt buiten de cirkels van geluid, stank of andere hinder die ondervonden kan worden van in de omgeving aanwezige wegen en/of bedrijven;
- de oorspronkelijke natuurwaarden en omliggende landschap worden als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het gebied.

5 JURIDISCHE OPZET

Het bestemmingsplan Park Residentie Dronten is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Aan het plangebied is een globale eindbestemming toegekend. De belangrijkste reden voor deze keuze is de langere 'houdbaarheid' van het plan, gelet op de gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Houdbaar betekent hier dat rekening wordt gehouden met een tussentijdse aanpassing van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige en/of architectonische uitwerking. De inzichten daarin veranderen immers voortdurend, met name door ontwikkelingen in de woningmarkt. Het is derhalve niet ondenkbaar dat hierdoor de behoefte ontstaat om de latere fasen op een andere manier te ontwikkelen dan de eerste fase. Uiteraard is de mate van flexibiliteit niet ongelimiteerd. Uit het bestemmingsplan blijkt duidelijk welke bouw- en gebruiksmogelijkheden rechtstreeks toelaatbaar zijn en welke ontwikkelingen via vrijstelling of wijziging mogelijk kunnen worden gemaakt.

5.1. PLANOPZET

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:2.500. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf II van de voorschriften. De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

Paragraaf I: Begripsbepalingen
Paragraaf II: Bestemmingsbepalingen
Paragraaf III: Aanvullende bepalingen

Bijlage 1: Staat van horeca-inrichtingen
Bijlage 2: Figuren peilbepalingen
Bijlage 3: Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

5.2. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.

Artikel 1: Begripsbepalingen
In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van belangrijke begrippen die in de voorschiften voorkomen. Door het opnemen van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de voorschriften verkleind en de rechtszekerheid vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten
In artikel 3 is aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de voorschriften verkleind en de rechtszekerheid vergroot. Tevens is een uitzonderingsbepaling voor ondergeschikte bouwdelen, hetgeen de praktische bruikbaarheid en de flexibiliteit van het plan ten goede komt.

Artikel 3: Woondoeleinden
Deze bestemming geldt voor vrijwel het gehele plangebied. Het betreft een globale bestemming, waarbinnen zowel de woonpercelen als de bijbehorende wegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. De doeleindenomschrijving wordt aangevuld met een aantal inrichtingsvoorschriften, die nader richting geven aan de beoogde inrichting van het plangebied. Deze inrichtingsvoorschriften komen deels voort uit (beleids-)ambities en deels uit wettelijke beperkingen ten aanzien van de milieuhygiëne. Ten aanzien van de toegelaten bebouwing zijn in beperkte mate voorschriften gegeven, passend bij het globale karakter van het bestemmingsplan. Tot slot is een gebruiksbepaling opgenomen, waarin een verbod is opgenomen om gronden en bouwwerken in strijd met de gegeven doeleindenomschrijving te gebruiken.

Artikel 4: Recreatieve doeleinden
Deze bestemming is toegekend aan een klein gedeelte van het plangebied, waar een verenigingsgebouw ten behoeve van de sportuitoefening is voorzien. Een verdere "branchering" (zoals "golfsport") is planologisch niet relevant en is om die reden vermeden. Behalve een verenigingsgebouw, kan ook een gebouw ten behoeve van materieel- en materiaalopslag (eveneens ten behoeve van de sportuitoefening) worden gebouwd, evenals maximaal twee bijgebouwen. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming een dienstwoning van maximaal 500 m³ te realiseren. Het verenigingsgebouw mag in ondergeschikte mate mede worden ingericht en gebruikt voor horeca-activiteiten en als buurtontmoetingscentrum. Daarnaast mag een beperkt gedeelte van het verenigingsgebouw worden ingericht en gebruikt voor detailhandel. Ook de detailhandel dient gerelateerd te zijn aan de sportuitoefening. Deze 'beperkende' voorwaarden zijn van belang omdat deze detailhandel - gelet op het gemeentelijke detailhandelsbeleid - hier niet mag 'uitgroeien' tot een volwaardige, zelfstandige detailhandelslocatie. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de gronden voorts mogen worden gebruikt voor tuinen, erven en parkeerterreinen. Ten aanzien van de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen het verenigingsgebouw, het opslaggebouw en de bijgebouwen (en daarnaast uiteraard de bouwwerken, geen gebouwen zijnde). Tot slot is een gebruiksbepaling opgenomen, waarin een verbod is opgenomen om gronden en bouwwerken in strijd met de gegeven doeleindenomschrijving te gebruiken.

Artikel 5: Vrijstellingsbepalingen
Het plan kent een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 6: Overgangsbepalingen
Lid 1 van dit artikel bevat voorschriften, welke als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken, die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan. Een uitzondering wordt gemaakt voor (delen van) bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan en die niet vielen onder de overgangsbepalingen van dat plan.
Lid 3 van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan. Een uitzondering wordt gemaakt voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en dat niet viel onder de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7: Titelbepaling
De titelbepaling geeft de citeertitel van het plan aan, alsmede de formele omschrijving van de bij deze voorschriften behorende plankaart.

5.3. Regeling bouwhoogte gebouwen

Aan de wijze van meten van de hoogte is in dit plan specifiek aandacht besteed, niet in de laatste plaats vanwege de beoogde hoogteverschillen in het maaiveld. Voorkomen moet worden dat deze hoogteverschillen (die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet exact bekend zijn) leiden tot een regeling die lastig en/of niet eenduidig is toe te passen.

goot- en nokhoogte
In de regeling van de toegelaten hoogte van bouwwerken wordt - voor zover van belang - uitgegaan van een gootlijn en een nok of noklijn. In dit plan wordt onder 'gootlijn' respectievelijk 'nok(lijn)' het volgende begrepen:
- *gootlijn: de horizontale snijlijn van dakschild en gevelvlak of de snijlijn tussen plat dakvlak en gevelvlak;*
- *nok: het werkelijke of denkbeeldige snijpunt van dakschilden;*
- *noklijn: de werkelijke of denkbeeldige snijlijn van dakschilden;*

Voor de bepaling van de goothoogte wordt dus iedere (horizontale) snijlijn van een gevelvlak en een dakvlak als gootlijn aangemerkt. Dus niet alleen de snijlijn van een gevelvlak en een dakschild, maar ook de snijlijn van een gevelvlak en een plat dakvlak.

In de omschrijving van het begrip 'gootlijn' komen de termen 'plat dakvlak' en 'gevelvlak' voor:
- *plat dakvlak: een (nagenoeg) horizontaal gelegen dakvlak;*
- *gevelvlak: een (nagenoeg) verticale gevel of een dakschild met een helling van meer dan 80°;*

Vanzelfsprekend is van een nokhoogte slechts sprake wanneer een bouwwerk wordt voorzien van een kap. In de begripsbepalingen is het begrip 'kap' daarom als volgt omschreven:
- *kap: dak bestaande uit twee of meer dakschilden;*
- *dakschild: een hellend dakvlak.*

<u>meten</u>
Uitgaande van de hiervoor beschreven begrippen bevat dit plan de volgende aanwijzingen voor het meten van de goot- en de nokhoogte:
- *de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot de gootlijn; indien zich op een dakschild één of meerdere dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de gevel waarop het betreffende dakschild rust, is de gootlijn van de dakkapel c.q. de dakopbouw bepalend voor de goothoogte;*
- *de nokhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot de nok of noklijn; ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes e.d. worden hierbij niet gemeten;*

De uitzonderingsbepaling die is vermeld bij 'goothoogte' voorkomt dat als gevolg van het plaatsen van een zeer brede dakkapel of dakopbouw een ontoelaatbare vergroting van de bouwhoogte en het bouwvolume ontstaat. Op het begrip 'peil' wordt verderop in de volgende paragraaf ingegaan.

<u>Lessenaarsdak</u>
Eerst is het nog van belang stil te staan bij het zogenaamde lessenaarsdak: een dak voorzien van slechts één hellend dakschild. Met name de bepaling van de goothoogte verdient in dit kader nadere toelichting. Recht doende aan de zinsnede "horizontale snijlijn van dakschild en gevelvlak" is bij een lessenaarsdak sprake van twee gootlijnen, een hoge en een lage. Strikt genomen mag (ook) de hoge gootlijn niet hoger zijn dan de maximaal toegelaten goothoogte. De gemeente wenst binnen dit plangebied de toepassing van lessenaarsdaken wel mogelijk te maken. Lessenaarsdaken, waarbij de hoge gootlijn bovendien hoger mag zijn dan de toelaatbare goothoogte voor andere kapvormen. Om die reden is ervoor gekozen om in de voorschriften een uitzonderingsbepaling op te nemen voor lessenaardaken, waarbij de hoge gootlijn een hoogte mag hebben, gelijk aan de toegelaten nokhoogte.

<u>Denkbeeldige nok of noklijn</u>
Soms is sprake van dakschilden die niet samenkomen in een nok of noklijn maar waartussen zich een plat dakvlak bevindt. Het traditionele zadeldak wordt hierbij - in meer of mindere mate - 'afgetopt'. In dit verband wordt gewezen op de 'denkbeeldige' nok of noklijn. Denkbeeldig, aangezien deze nok of noklijn niet fysiek aanwezig is. De denkbeeldige nok of noklijn wordt bepaald door de betreffende dakschilden (en eventueel gevelvlakken) denkbeeldig te verlengen (alsof de nok niet zou zijn afgetopt). Ter plaatse van het denkbeeldig snijpunt of de denkbeeldige snijlijn bevindt zich de denkbeeldige nok of noklijn.

5.4. BEPALING VAN HET PEIL

Een belangrijk element in de bepaling van de hoogte is het begrip 'peil'. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het peil in dit plan niet hetzelfde hoeft te zijn als het bouwkundig peil, zoals dat op een bouwtekening wordt aangegeven. Het peil in dit bestemmingsplan geeft aan vanaf welk maaiveldniveau de verschillende (hoogte-)maten dienen te worden gemeten. In de Beschrijving in hoofdlijnen, opgenomen in de bestemming Woondoeleinden, is bepaald dat bouwpercelen kunnen worden voorzien van een verhoogd maaiveld. Dit uitgangspunt stelt nadere eisen aan de omschrijving van het peil. Immers, op voorhand is niet te zeggen waar precies sprake zal zijn van een verhoogd maaiveld. Dit vergt een universeel toepasbare regeling. Wordt een bouwperceel wel opgehoogd, dan dient op het verhoogde maaiveld (in principe) dezelfde woning te kunnen worden gebouwd als op een niet verhoogd perceel.

Vanuit dit uitgangspunt worden in dit plan twee soorten 'peil' onderscheiden:

peil:
- *voor bouwwerken op bouwpercelen: de (gemiddelde) hoogte van het maaiveld ter plaatse van de voorgevel van het hoofdgebouw;*
- *voor overige bouwwerken, niet op bouwpercelen: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.*

In eerstgenoemde omschrijving zijn voorts van belang de begrippen hoofdgebouw en voorgevel:

hoofdgebouw:
- *een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;*

Binnen de bestemming Woondoeleinden vormen de woningen de hoofdgebouwen.

voorgevel:
- *de meest naar de weg toe gekeerde gevel van een bouwwerk.*

Er is - ten aanzien van het bouwen op de bouwpercelen - voor gekozen het peil te relateren aan de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de voorgevel. Zo wordt bereikt dat 'boven maaiveld' in principe overal dezelfde bebouwingsmogelijkheden worden geboden, of een bouwperceel nu wel is opgehoogd of niet. Echter, deze wijze van regelen vraagt op twee punten aanvulling:

Ten eerste kan 'ter plaatse van de voorgevel' sprake zijn van beperkte verschillen in de hoogte van het maaiveld. In die gevallen dient de gemiddelde hoogte van het maaiveld te worden bepaald. Veelal zal deze gemiddelde hoogte gelijk zijn aan de hoogte in het midden van de voorgevel, maar dit hoeft echter niet altijd het geval te zijn.

Ten tweede zullen zich situaties voordoen waarbij onder het verhoogde maaiveld een onderbouw gerealiseerd wordt. In deze onderbouw kan bijvoorbeeld een garage worden gesitueerd, die dan vanaf de weg toegankelijk moet zijn. Ter plaatse van deze toegang zal het maaiveld uiteraard niet worden opgehoogd. Het is echter niet wenselijk dat dit (verdiept gelegen) gedeelte van het maaiveld wordt meegerekend bij de bepaling van de 'gemiddelde hoogte van het maaiveld'. Hiervan is namelijk sprake wanneer de toegang van de garage precies onder of achter de voorgevel ligt. Meerekenen is niet gewenst, aangezien dit een beperking betekent van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van een perceel zonder garage of van een niet opgehoogd perceel. Om die reden is in de omschrijving van het begrip 'peil' mede bepaald dat een verdiept gelegen toegang van de onderbouw niet behoeft te worden meegerekend bij de bepaling van de 'gemiddelde hoogte van het maaiveld ter plaatse van de voorgevel'.

In Bijlage 2 van de voorschriften wordt laatstgenoemde interpretatieaanwijzing door middel van enkele figuren verduidelijkt.

5.5. REGELING TOELAATBAARHEID HORECA-INRICHTINGEN

Het bestemmingsplan beidt de mogelijkheid tot het vestigen van horeca. Om te voorkomen dat zich horecabedrijven vestigen die verstorend kunnen werken op de omgeving, bevat het bestemmingsplan een regeling, waarin slechts die horeca-activiteiten worden toegelaten voor zover deze passen binnen het karakter van de aanwezige of nagestreefde omgeving. Met betrekking tot de regulering van de horeca binnen het plangebied van het bestemmingsplan Park Residentie Dronten geldt een indeling in drie categorieën:

horecacategorie 1
Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een broodjeszaak, theehuis en lunchroom.

horecacategorie 2
Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een restaurant, café-restaurant, café, bar, snackbar en cafetaria.

horecacategorie 3
Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een dancing, discotheek, nachtclub, coffeeshop en automatenhal.

De indeling van horecabedrijven in genoemde drie categorieën heeft plaatsgevonden aan de hand van een aantal onderscheidende criteria, te weten:

- de aard van de aangeboden producten;
- de bezoekersfrequentie;
- de verkeersaantrekking;
- het aantal en de omvang van de horeca-activiteiten binnen één horecabedrijf, en de (al dan niet) daaruit voortvloeiende verstorende werking in relatie tot de functies in de omgeving.

In Bijlage 1 van de voorschriften, 'Staat van horeca-inrichtingen', is per type horecabedrijf aangegeven aan welke categorie het betreffende bedrijf is toegedeeld. In de voorschriften zelf is aangegeven welke categorieën binnen een bepaalde bestemming toelaatbaar zijn.

6 UITVOERBAARHEID

6.1. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het unieke karakter van het totale project, de combinatie van wonen en recreëren, vormt de basis voor het maatschappelijk draagvlak. Tevens bestaat er binnen de gemeente Dronten behoefte aan woningen binnen het duurdere segment. Dit in combinatie met de ruime opzet in een parkachtige omgeving, waarbij het gebied tevens ruimte biedt aan voorzieningen behorend bij de Golf Residentie zoals deze reeds is gerealiseerd, zijn tevens een onderbouwing van het benodigde draagvlak.

In het kader van de planontwikkeling vindt regelmatig overleg plaats tussen de initiatiefnemer met de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten. Hoewel er nog geen definitieve overeenstemming is, staat de Vereniging van Eigenaren positief tegenover de plannen op de Park Residentie, zeker wanneer daarin ruimte wordt gecreëerd voor een verenigingsgebouw en parkeergelegenheid ten behoeve van de bestaande golfbaan op de Golf Residentie en wanneer de oefenfaciliteiten behouden blijven. Naast dit geregelde overleg met de Vereniging van Eigenaren is dit bestemmingsplan ook onderwerp geweest van een inspraakprocedure. Zie hieromtrent paragraaf 7.2.

6.2. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Alle werkzaamheden op het terrein, alsmede de aanleg van in- / uitritten, rioleringen, openbare verlichting, verwijzingen naar en op het terrein en dergelijke, voor rekening van de initiatiefnemers. De plankosten voor de gemeente Dronten blijven derhalve zeer beperkt.

De initiatiefnemers van het plan hebben de relevante kostenposten, waaronder het bouwrijp maken van het terrein, de bovengenoemde werkzaamheden en uiteraard de bouwkosten, verwerkt in een exploitatieopzet. Ten behoeve van deze opzet zijn de opbrengsten van het project ingeschat aan de hand van de in de planbeschrijving aangegeven segmentering van de woningen. Daarbij is uitgegaan van een voorzichtige inschatting ten aanzien van de marktontwikkelingen en de termijn van uitvoering. Op basis van deze exploitatieopzet kan redelijkerwijs worden aangenomen dat volgens de huidige inzichten de realisatie van de woningen en de voorzieningen financieel haalbaar is.

6.3. HANDHAVING

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld. Daarnaast heeft de Inspectie Ruimtelijke Ordening ook een handhavingstaak. Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijk en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang te aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zo genoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen.

Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend. Tevens zijn in het plan toetsingsinstrumenten opgenomen. Genoemd worden de beschrijving in hoofdlijnen en de vrijstellingsbevoegdheden. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. TOELICHTING WETTELIJKE PROCEDURE[1]

Inspraak en overleg
Nadat het voorontwerpbestemmingsplan bestuurlijk is geaccordeerd wordt een inspraaktraject gestart. Het verlenen van inspraak geschiedt op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens het inspraaktraject wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende de periode van terinzageligging kunnen ingezetenen hun reactie op het bestemmingsplan bij het gemeentebestuur kenbaar maken. Gebruikelijk is dat het gemeentebestuur in deze periode een inspraakbijeenkomst organiseert. De terinzagelegging en de inspraakbijeenkomst worden vooraf aangekondigd op de wijze zoals beschreven in de inspraakverordening van de gemeente.

Het verslag van de inspraakbijeenkomst en de ingediende inspraakreacties worden vervolgens door de gemeente beoordeeld en becommentarieerd. De beoordeling kan leiden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Alle inspraakreacties (dan wel een samenvatting daarvan) alsmede het gemeentelijke commentaar daarop worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gelijktijdig met of na afloop van het inspraaktraject start het maatschappelijk overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Ook de uitkomsten van dit overleg worden - na beoordeling en becommentariëring door de gemeente - in het bestemmingsplan opgenomen. De uitkomsten kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een belangrijke overlegpartner is de provincie, die het bestemmingsplan uiteindelijk moet goedkeuren.

Openbare voorbereidingsprocedure
Na het inspraaktraject en het maatschappelijk overleg neemt het gemeentebestuur een beslissing omtrent de ingekomen inspraak- en overlegreacties en de - eventueel - daaruit voortvloeiende aanpassingen van het plan. Op dat moment is sprake van een ontwerpbestemmingsplan, op basis waarvan de voorbereidingsprocedure kan worden gevolgd, zoals omschreven in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Kortgezegd houdt deze procedure het volgende in. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vooraf wordt hiervan een kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant en in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Gedurende de periode van terinzageligging bestaat voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Vaststelling
In het geval geen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast binnen acht weken na afloop van de periode van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan. In het geval wel zienswijzen kenbaar zijn gemaakt bedraagt deze periode vier maanden. De kenbaar gemaakte zienswijzen worden betrokken bij de beslissing van de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Goedkeuring
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, voorafgegaan door een kennisgeving in de Staatscourant en in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. De terinzagelegging vindt plaats zo snel mogelijk na vaststelling, doch in elk geval binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit. Deze termijn geldt eveneens voor het toezenden van het vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten. Gedurende de periode van terinzageligging bestaat voor degenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten. In het geval geen bedenkingen worden ingediend nemen Gedeputeerde Staten binnen 13 weken na afloop van de termijn van terinzageligging een besluit omtrent het bestemmingsplan. Worden wel bedenkingen ingediend, dan geldt een termijn van zes maanden.

---

[1] Deze wettelijke procedure is onderhevig aan mogelijke wetswijzigingen. Aan de tekst van deze paragraaf kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Een besluit van Gedeputeerde Staten houdt in dat zij:
- goedkeuring aan het plan verlenen, of
- goedkeuring onthouden aan delen van het plan, of
- goedkeuring onthouden aan het gehele plan.

Ongeacht de inhoud van het besluit van Gedeputeerde Staten wordt het besluit binnen twee weken na bekendmaking ter inzage gelegd, voorafgaande aan een kennisgeving in de Staatscourant en voorts in één of meer nieuws- en/of huis-aan-huisbladen, onder vermelding van de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Beroep
Het besluit van GS wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingeval van goedkeuring van het bestemmingsplan kan beroep uitsluitend worden ingesteld door belanghebbenden. Voor zover sprake is van het onthouden van goedkeuring aan (onderdelen van) het plan staat de mogelijkheid tot het instellen van beroep open voor een ieder.

Inwerkingtreding
Een besluit van GS, inhoudende goedkeuring van een bestemmingsplan, treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De inwerkingtreding wordt opgeschort indien gelijktijdig met het instellen van beroep een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De opschorting duurt totdat uitspraak is gedaan omtrent de voorlopige voorziening.

7.2. RESULTATEN VAN DE INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan Park Residentie Dronten is onderwerp geweest van een inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening. In dat kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 31 januari tot en met 28 februari 2005. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad schriftelijke reacties kenbaar te maken. Er zijn door 6 betrokkenen 12 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Daarnaast heeft in het kader van de inspraakprocedure op 9 februari 2005 een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord (cursief). De inspraakreacties en het verslag van de inspraak- en informatieavond zijn opgenomen in aanhangsel 1 (inspraakrapportage) van deze toelichting.

	Naam	Adres	Datum
1	Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten	Postbus 309 8250 AH Dronten	28 februari 2005
2	De heer en mevrouw G. van Asselt - Heeringa	Golfresidentie 125 8251 NS Dronten	27 februari 2005
3	De heer en mevrouw J.D. Wery – Karssen (4 reacties)	Herfst 88 8251 NP Dronten	24 februari 2005
4	Mevrouw H. Kraaijeveld	Golfresidentie 10 8251 NL Dronten	24 februari 2005
5	De heer J.A. de Leeuw en de heer F.H. Markvoort	Golfresidentie 121 en 123 8251 NS Dronten	24 februari 2005
6	Mevrouw D.J. Dortland (4 reacties)	Lente 29 8251 NT Dronten	21 februari 2005

1. Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten

A. De VvE-GRD geeft aan dat zij in onderhandeling is met ontwikkelaar PRD b.v. over de aanleg van oefenvoorzieningen met betrekking tot de golfsport. Zij is van mening dat de voorzieningen die in het bestemmingsplan worden genoemd in 1.4 plangebied (3e alinea) niet alle voorzieningen omvat zoals waar over wordt gesproken. Men verzoekt de tekst te wijzigen.

De projectontwikkelaar is inderdaad in gesprek met de VvE-GRD om diverse zaken aangaande de ontwikkeling en inrichting van de Park Residentie Dronten in een privaatrechtelijke overeenkomst vast te leggen. Hoewel de opmerking van VvE-GRD betrekking heeft op de inrichting van het terrein buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, zal de toelichting worden aangepast.

B. De VvE-GRD verzoekt in paragraaf 1.4 en 1.6 (Toetsingsplan) de tekst aan te passen van 'oefenbanen' naar 'oefenholes'.

De voorgestelde terminologie zal worden overgenomen.

C. De VvE-GRD geeft aan dat zij nog in onderhandeling is met ontwikkelaar over de mogelijkheden van aansluiting van het dwa-riool van PRD op het bestaande rioolstelsel van GRD. Men stelt voor de tekst van paragraaf 3.3. te wijzigen.

De wijze van aansluiting van het dwa-riool PRD op het omliggende rioolstelsel staat inderdaad thans nog niet vast. De opmerking heeft betrekking op de civiel-technische inrichting van het plangebied die vanwege de toelichting op de watertoets is vermeld. Gezien de stand van zaken zal niettemin de toelichting op dit punt worden aangepast.

D. De gemeente gaat ervan uit dat PRD via de bestaande rotonde wordt ontsloten op de Ansjovisweg. De VvE-GRD geeft aan dat dit punt van onderhandeling is tussen de ontwikkelaar en VvE-GRD.

Vanuit verkeerskundig oogpunt achten wij het zeer ongewenst om kort na elkaar twee ontsluitingen op de Ansjovisweg te hebben, ongeacht de classificatie van de weg. Om die reden is bij het ontwerp en de aanleg van de rotonde ten tijde van de realisering van GRD al rekening gehouden met het feit dat het aangrenzende PRD ook via deze rotonde kan worden ontsloten. Ten behoeve van de veiligheid voorzien de plannen voor PRD overigens wel in een noodontsluiting op de Ansjovisweg. De rotonde is thans voor de helft in eigendom van de ontwikkelaar. Dat over het gebruik van de andere helft, die in eigendom is bij de VvE-GRD, afspraken moeten worden gemaakt is een privaatrechtelijke kwestie, die buiten het kader van dit bestemmingsplan valt.

E. De VvE verzoekt om toezending van het ontwerpbestemmingsplan zodra dit wordt gepubliceerd.

Een ieder die gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen zal schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

2. De heer en mevrouw G. van Asselt – Heeringa

De heer en mevrouw van Asselt zijn van mening dat de planopzet niet past in het landschap van de omgeving Dronten en dat het plan een aaneengesloten geheel ontstaat dat het uitzicht geheel zal belemmeren. Met name de hoogte van de woningen en de dichtheid van het plan wordt gezien als probleem.

In de herziening van het Omgevingsplan Flevoland is aangegeven dat op onderhavige locatie extensieve bebouwing mogelijk is. Uitgaande van het totale plangebied en de realisering van 80 woningen, kent het bouwplan een woningdichtheid van 1,8 woning per hectare. Gelet hierop achten wij de huidige planopzet in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke beleid. In deze planopzet blijft het plangebied omsloten door bomenrijen, waardoor de nieuwe bebouwing aan het zicht wordt onttrokken. Voor de bewoners van de GRD zal het uitzicht vrijwel niet veranderen en wij zien

dan ook geen aanleiding om de planvoorschriften op dit punt aan te passen. Zie ook opmerking 3B in paragraaf 7.3.

3. De heer en mevrouw J.D. Wery – Karssen

A. De heer en mevrouw Wery zijn van mening dat nog geen besluit genomen is over de overeenkomst met de projectontwikkelaar inzake de planontwikkeling.

De projectontwikkelaar voert geregeld overleg met de VvE-GRD over diverse zaken aangaande de ontwikkeling en inrichting van de Park Residentie Dronten. Omdat hieromtrent inderdaad thans nog geen privaatrechtelijke overeenkomst tussen de partijen is gesloten, zal de toelichting worden aangepast.

B. De heer en mevrouw Wery zijn van mening dat de ontwikkelaar de morele verplichting heeft om speelvoorzieningen voor kinderen aan te leggen op PRD, omdat hierin verzuimd is op GRD. Daarnaast zien zij graag een clubgebouw en voorzieningen met betrekking tot niet-golfactiviteiten. Deze voorzieningen missen zij in het voorliggend plan.

Binnen de voorschriften van de bestemming 'Woondoeleinden' is de aanleg van speelvoorzieningen expliciet toegestaan. Daarnaast zal in de voorschriften van de bestemming 'Recreatieve doeleinden' worden toegevoegd dat ook hier speelvoorzieningen mogelijk zijn. Binnen deze bestemming bestaat reeds de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat niet alleen dienst kan doen als clubgebouw, maar ondergeschikt daaraan ook als buurtontmoetingscentrum. In dat gebouw kunnen derhalve ook niet-golfactiviteiten worden ondergebracht. Daarnaast voorziet ook het toetsingsplan in de nabijheid van de toekomstige driving range in ruimte voor speelvoorzieningen. Dit is in de legenda van de bijbehorende tekening duidelijk gemaakt.

C. De heer en mevrouw Wery maken bezwaar tegen het feit dat de GRD en de PRD als één plan worden gezien, omdat de GRD bekend staat als exclusieve, besloten woon- en golfaccommodatie. Zij vinden dat bewoners GRD hiervoor geen toestemming hebben gegeven en zijn niet op de hoogte gesteld van koppeling van de plannen.

De gemeente heeft de plannen in planologisch opzicht altijd als één geheel gezien. Vanuit dit oogpunt is in het verleden ook één bestemmingsplan opgesteld en zijn afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar, onder andere over de compensatie van te kappen bomen. Gelet op de functionele en ruimtelijke relatie tussen beide gebieden ligt een dergelijke planologische koppeling voor de hand. Bovendien merken wij op dat onderhavig bestemmingsplan geen basis biedt voor veranderingen op de GRD. De tekst in de toelichting betreft enkel een verwijzing naar de bomen die reeds zijn geplant op de GRD en wij zien dan ook geen aanleiding om het onderhavige plan op dat punt aan te passen.

D. De heer en mevrouw Wery hebben bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan wordt gesteld dat het riool van PRD wordt aangesloten op het bestaande riool van GRD. Zij zijn mede-eigenaar van het riool op de GRD en betalen hiervoor ook onderhoudskosten. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de koppeling van het riool op de mandelige grond.

De opmerking van de heer en mevrouw Wery betreft een civieltechnische uitwerking van het bestemmingsplan en is derhalve niet planologisch van aard. Zie ook de beantwoording bij 1C.

E. De heer en mevrouw Wery maken bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van ontsluiting via de bestaande rotonde, omdat zij als bewoners en eigenaren betalen voor het onderhoud van de rotonde, dat de rotonde mandelig eigendom is en dat het onverantwoord is om verkeersafwikkeling van beide parken via de rotonde te laten plaatsvinden. Zij zien graag een eigen ontsluiting van PRD.

Zie de beantwoording onder 1D. Bovendien is de verkeerstoename op de rotonde dermate gering dat de totale verkeersstroom nog steeds ruim binnen de capaciteit van de rotonde kan worden afgewikkeld.

4. Mevrouw H. Kraaijeveld

Mevrouw Kraaijeveld maakt bezwaar tegen het kappen van bomen aan de noord- en westzijde van het plangebied. Zij is van mening dat dit een ernstige belemmering in het woongenot vormt en mogelijk tot waardevermindering van de woning zal leiden.

De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van een groen karakter van het gebied. Daarom is in de planontwikkeling van PRD uitgegaan van het zoveel mogelijk handhaven van de karakteristieke 'boomomranding' van het plan (mits dat vanuit bosbouwkundig oogpunt mogelijk is). Voorts is in het plan veel ruimte gereserveerd voor het realiseren van 'nieuw' groen. Er blijft dus sprake van een 'groen gebied', mede omdat voor onderhavig plangebied ook een compensatieverplichting met nieuwe aanplant geldt op grond van de Boswet. Bovendien is voor de kap van bomen in Dronten altijd een kapvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vereist.

5. H.A. de Leeuw en F.H. Markvoort

A. De heren De Leeuw en Markvoort zijn van mening dat er in Dronten geen behoefte is aan woningen aan de bovenzijde van het marktsegment. Ook op GRD staan in dit segment woningen te koop.

Voortvloeiend uit het rijks- en provinciale beleid is vergroting van het aandeel kwalitatief hoogwaardige woningen in een groene setting van groot belang. Mede hierom is aan dit aspect nadrukkelijk aandacht besteed in paragraaf 1.6. De gemeente onderkent deze behoefte en is van mening dat onderhavig plan door de gemiddelde kavelgrootte van 1.200 m2 zich voldoende onderscheidt van andere woningbouwplannen.

B. Volgens de heren de Leeuw en Markvoort is het plangebied in de huidige situatie een natuurgebied aan de rand van een voormalige vuilnisbelt waar een gevarieerde flora en fauna aanwezig is en diverse bijzondere vogels en dieren voorkomen. Dit wordt volgens hen bevestigd in het rapport van Groenplanning. De heren De Leeuw en Markvoort geven aan dat de gemeente geen medewerking zou moeten verlenen aan woningbouw op deze locatie.

In de eerste plaats merken wij op dat onderhavige locatie zeker geen natuurgebied is. Het is een voormalige vuilstortlocatie waar de natuur zich de afgelopen jaren in relatieve rust heeft ontwikkeld. De flora en fauna, die door Groenplanning op de locatie is aangetroffen betreft algemeen voorkomende soorten. Voor verstoring van deze soorten is volgens de recente wijziging van het 'Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten' geen ontheffing van de Flora en faunawet meer benodigd. Bovendien zal bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening worden gehouden met broedende vogels. Tot slot zal door het bouwplan een gedeelte van de natuurlijke omgeving verloren gaan. Echter het merendeel van het gebied dat binnen het toetsingsplan valt, wordt als park ingericht waardoor ook weer een nieuwe leefomgeving voor flora en fauna wordt gecreëerd. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de instandhouding van de betreffende soorten.

C. De heren De Leeuw en Markvoort verzoeken om de bestaande groenstrook tussen de GRD en PRD te handhaven of verstevigen om op deze wijze de te bouwen woningen zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Zoals ook aangegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting zal in de uitwerking van de plannen hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Zie ook de beantwoording onder 4.

6. Mevrouw D.J. Dortland

A. Mevrouw Dortland maakt bezwaar dat ervan uit wordt gegaan dat PRD wordt ontsloten via de rotonde van GRD. De bewoners GRD zijn eigenaar van de rotonde en betalen voor het onderhoud daarvan. Daarnaast acht zij het gebruik ervan in geval calamiteiten risicovol. Mevrouw Dortland verzoekt om een eigen ontsluiting van PRD.

Zie de beantwoording onder 1D.

B. Mevrouw Dortland maakt bezwaar tegen de constructie dat het dwa-riool van PRD wordt afgevoerd via het dwa-riool van GRD. Het eigendom alsmede de kosten voor onderhoud en reparatie komen voor rekening van GRD. Mevrouw Dortland vindt dat de gemeente hier ongepast inbreuk op pleegt.

Zie de beantwoording onder 3D.

C. In het bestemmingsplan staat omschreven dat uit overleg met GRD is gebleken dat de VvE-GRD geen bezwaar maakt tegen woningbouw op de locatie PRD. Mevrouw Dortland is van mening dat de leden van de VvE-GRD hierover nog niet hebben besloten. Dit zal pas op de ALV van mei 2005 gebeuren waar een commissie van onderhandelingen een plan zal presenteren. Mevrouw Dortland maakt bezwaar tegen de onjuist gebruikte formulering van de gemeente op dit punt.

Omdat thans inderdaad nog geen privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen de projectontwikkelaar en de VvE-GRD over diverse zaken aangaande de ontwikkeling en inrichting van de Park Residentie Dronten, zal de toelichting op dit punt worden aangepast.

D. Mevrouw Dortland maakt bezwaar tegen het feit dat in het kader van de Boswet GRD en PRD in het bestemmingsplan als één plan worden gezien. GRD is verkocht aan de bewoners en is een besloten exclusieve woon- en golfaccommodatie. De gemeente heeft niet het recht hierin verandering te brengen dan met toestemming van de bewoners.

Zie de beantwoording onder 3B.

7.3. RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro (1985) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan 21 instanties, te weten:

- Provincie Flevoland, afdeling ROV
- VROM inspectie regio noord-west
- Ministerie van defensie DGW&T/RD Noord
- Ministerie van economische zaken regio noord-west
- Ministerie van LNV
- Rijkswaterstaat directie IJsselmeergebied
- Waterschap Zuiderzeeland
- Gasunie
- Nuon
- Gamog Gelre Flevo energiebedrijf bv
- Hydron Flevoland
- KPN operator Vaste Net rayon midden
- KPN telecom LNO-UTN, straalverbindingen
- Politie district Noord, integraal veiligheidsmedewerker
- NLTO
- NLTO, afdeling Dronten
- Kamer van Koophandel Flevoland
- Dienst der domeinen regionale directie IJsselmeerpolders
- Vereniging dorpsbelangen Dronten
- Milieugroep Dronten
- Milieufederatie Flevoland

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord (cursief). De overlegreacties zijn opgenomen in aanhangsel 1 (inspraakrapportage) van de toelichting.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

	Naam	Datum
1	Vrom-inspectie regio Noord-West	2 mei 2005
2	Waterschap Zuiderzeeland	27 april 2005
3	Provincie Flevoland	1 april 2005
4	Kamer van Koophandel Flevoland	4 maart 2005
5	Ministerie LNV – vestiging West	21 februari 2005
6	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	11 februari 2005
7	KPN OVN OAS Rayon Midden	9 februari 2005
8	N.V. Nederlandse Gasunie	8 februari 2005
9	Rijkswaterstaat IJsselmeergebied	7 februari 2005

1. Vrom- inspectie regio Noord-West

A. Flora en fauna
De Inspectie sluit zich aan bij de opmerkingen van de Provincie gemaakt over dit onderwerp; er dient in de toelichting nader op deze aspecten en de uitkomsten van de onderzoeken te worden ingegaan.

Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie opmerking bij 3C.

B. Milieuhinder
De Inspectie sluit zich aan bij de opmerkingen van de Provincie gemaakt over dit onderwerp; er dient in de toelichting nader op deze aspecten en de uitkomsten van de onderzoeken te worden ingegaan.

Nader onderzoek wordt verricht naar de contour milieuhinder. De onderzoeksresultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan en de tekst zal op dit punt worden aangepast. Zie opmerking bij 3G.

C. Besluit Luchtkwaliteit
De inspectie ondersteunt de opmerking van de Provincie dat aandacht dient te worden geschonken aan het Besluit Luchtkwaliteit.

Nader onderzoek is verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied. De onderzoeksresultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan en de tekst zal op dit punt worden aangepast. Zie opmerking bij 3F.

D. Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen
De inspectie stelt vast dat er in het bestemmingsplan geen aandacht wordt geschonken aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het bestemmingsplan dient te worden aangegeven of er in de omgeving van het plangebied inrichtingen zijn die vallen onder het BEVI en wat de consequenties zijn voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Ook als er geen inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gevestigd, dient uit het bestemmingsplan te blijken dat aan dit aspect aandacht is geschonken.

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het genoemde BEVI. Toetsing aan de milieukwaliteitseisen uit dit besluit kon derhalve achterwege blijven. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf worden opgenomen waarin dit punt nader wordt toegelicht.

2. Waterschap Zuiderzeeland

A. Waterbergingsfunctie waterplas

Het waterschap geeft aan dat het van belang is om de waterbergingsfunctie van de waterplas vast te leggen om risico's op wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de waterplas buiten het plangebied valt. Echter waterhuishoudkundig behoort de waterplas wel tot het plangebied.

De waterplas ligt in het bestemmingsplan 'Golfterrein Ansjovisweg deelplan zuid', waaraan de bestemming 'Recreatieve doeleinden, sportieve recreatie - Rs' is toegekend. Omdat de waterplas buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt, wordt deze bestemming door onderhavig plan niet gewijzigd. Wanneer later een conserverend bestemmingsplan voor het gehele gebied zal worden opgesteld, zal de waterbergende functie van de waterplas worden vastgelegd. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit nader worden toegelicht.

B. Natuurvriendelijke oevers waterplas

Het waterschap geeft als aandachtspunt mee dat de natuurlijke oevers en ruigtestroken van de waterplas niet te ondiep mogen zijn (minimaal 50 cm), omdat anders sneller opwarming ontstaat en daarmee de kans op algengroei.

Voor de aanleg van de ecologische oevers is een ontheffing op de Keur noodzakelijk, welke inmiddels door het Waterschap Zuiderzeeland op 23 mei 2005 is verleend. Bij deze Keurontheffing is een profielschets opgenomen, waarover tijdens het overleg met het waterschap en betrokken partijen overeenstemming is bereikt. Hieruit blijkt dat de oevers met voldoende diepte worden uitgevoerd. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

3. Provincie Flevoland

A. Archeologie

In verband met de vastgestelde hoge archeologische waarde, is de provincie van mening dat ter plaatse niet kan worden volstaan met het graven van proefsleuven. Rekening houdend met de archeologische verwachtingswaarde zal archeologisch vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. De provincie stelt voor hierover overleg te voeren. Indien eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden beschermd, zal aan het bestemmingsplan goedkeuring moeten worden onthouden.

Op 18 mei 2005 heeft overleg plaatsgevonden met de provinciaal archeoloog, dhr. Van Kerkhoven. Afgesproken is dat op een gedeelte van het terrein nader onderzoek zal plaatsvinden. Het Programma van Eisen van dit onderzoek wordt in overleg met de provincie archeoloog opgesteld. De resultaten van het nader onderzoek zullen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

B. Extensieve bebouwing

De provincie meent dat onderhavig plan, in samenhang met de ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein van de voormalige stortplaats aan de Ansjovisweg, voldoet aan het criterium van extensieve bebouwing, zoals geformuleerd in het Omgevingsplan.

Deze opmerking wordt voor kennisname aangenomen.

C. Flora- en fauna

De provincie geeft aan dat de zorgplicht op grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet met zich meebrengt dat ook na de maand juli broedende vogels niet mogen worden gestoord. Vermelding van een periode als broedseizoen is dan ook minder van belang. Voorts bestaat er onduidelijkheid over de status van het landschapsontwerp nu in het flora- en faunaonderzoek wordt gesproken over een oefengolfbaan en drivingrange en in de toelichting over de aanleg van een 18 en 9 holes golfbaan, terwijl daarnaast in de toelichting nauwelijks wordt ingegaan op de landschappelijke invulling. De toelichting verdient op deze punten aanvulling dan wel aanpassing.

In de eerste plaats merken wij op dat als gevolg van de inwerkingtreding per 23 februari 2005 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, voor onderhavig plan geen ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet meer benodigd is. Desalniettemin beamen wij dat bij de verwezenlijking van de in het plan vastgelegde bestemmingen de initiatiefnemer rekening zal moeten houden met de wettelijke zorgplicht. De tekst van de toelichting zal op deze punten worden aangepast. Daarnaast zal in de toelichting de status van het landschapsontwerp en de relatie met het toetsingsplan worden verduidelijkt.

D. Saneringsplan
De provincie merkt op dat het plangebied is gelegen nabij de voormalige stortplaats aan de Ansjovisweg. Het ingediende saneringsplan voor deze locatie is inmiddels goedgekeurd.

De goedkeuring van het saneringsplan is ontvangen en zal in de tekst van de toelichting worden verwerkt.

E. Hogere grenswaarde
Omwille van het feit dat onderhavig plan niet kan voldoen aan de vereisten uit het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, is de provincie van mening dat het noemen van de mogelijkheid van een hogere grenswaarde niet opportuun is. Dit houdt in dat woningbouw binnen de 55 en 50 dB(A)-contouren niet mogelijk is. In verband daarmee merkt de provincie voorts op dat op de plankaart beide contouren met een gelijk lijntype zijn aangeduid, hetgeen de duidelijkheid niet bevordert.

Inmiddels is de toegangsweg naar de Golf en Park Residentie Dronten een 30 km/uur –zone, wat inhoudt dat de weg niet zoneplichtig is in het kader van de Wet Geluidhinder. De op de plankaart en figuur 3 op pagina 16 van het bestemmingsplan aangegeven 50 en 55 dB(A)-contouren zullen worden gewijzigd.

F. Luchtkwaliteit
De provincie stelt vast dat in het bestemmingsplan geen aandacht wordt besteed aan het Besluit luchtkwaliteit en verzoekt dat alsnog te doen.

Nader onderzoek en berekeningen wijzen uit dat er geen overschrijdingen zijn gevonden van de grenswaarden voor NO2 en PM10. De verwachting is dat door ontwikkelingen in de omgeving de luchtkwaliteit in de toekomst zal verbeteren. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavige plan. In de toelichting op het plan zal een paragraaf worden toegevoegd waarin dit onderzoek nader wordt toegelicht.

G. Milieuhinder bedrijven
De provincie verzoekt om bij de bepaling van contour milieuhinder van het pluimveebedrijf aan de Ansjovisweg 20 rekening te houden met het exacte aantal mestvarkenseenheden en de berekeningswijze conform de Richtlijn veehouderijen en stankhinder uit 1996.

Er is inmiddels nader onderzoek uitgevoerd conform de geldende regelgeving. Daaruit blijkt dat de vergunde stankcontour geen belemmering vormt. In de toelichting op het plan zal dit nader worden toegelicht.

H. Afspraken waterplas
De provincie dringt er op aan dat in de toelichting nader wordt ingegaan op de afspraken die zijn gemaakt tussen het waterschap en de initiatiefnemer over de thans buiten het plangebied gelegen waterplas.

De waterparagraaf zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan is in overleg met het Waterschap tot stand gekomen. In haar reactie ex artikel 10 op het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap aan te willen zien dat de waterbergingsfunctie van de waterplas wordt vastgelegd. De tekst in het voorontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Zie ook beantwoording 2A.

I. Economische haalbaarheid
De provincie stelt vast dat de plankosten voor de gemeente zeer beperkt zijn aangezien de initiatiefnemer het merendeel van de ontwikkelingskosten draagt. In verband met de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid verzoekt de provincie om toezending van de exploitatieopzet, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gevraagde exploitatieopzet zal te zijner tijd in vertrouwelijkheid worden toegezonden.

4. Kamer van Koophandel Flevoland

A. Wijze van bestemmen
De kamer waardeert de gekozen wijze van bestemmen middels een vrijstellingsprocedure, waarmee gelegenheid wordt geboden voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Van dit standpunt van de Kamer wordt kennisgenomen.

B. Bestemmingsmethodiek recreatieve doeleinden
De kamer van koophandel kan ook instemmen met de gekozen bestemmingsmethodiek van de bestemming 'recreatieve doeleinden'.

Van dit standpunt van de Kamer wordt kennisgenomen.

5. Ministerie LNV – vestiging West

Het ministerie heeft telefonisch aangegeven dat er geen opmerkingen op het bestemmingsplan zijn.

6. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

A. Geen rijksbelangen
Het ROB geeft aan dat er geen rijksbelangen spelen op het gebied van archeologie op onderhavige plangebied en dat zodoende de beoordeling van het plan door de provincie wordt uitgevoerd.

Deze opmerking wordt voor kennisname aangenomen.

B. Inventariserend veldonderzoek
Het ROB raadt aan het inventariserend veldonderzoek zo snel mogelijk te laten uitvoeren.

In overleg met de provincie zal nader worden bekeken hoe dit inventariserend onderzoek zal worden uitgevoerd. Zie ook beantwoording bij 3A.

7. KPN

KPN geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan.

A. Straalverbindingspaden
KPN wijst er wel op dat straalverbindingspaden van KPN vrijgehouden dienen te worden van hoge objecten.

Deze opmerking wordt ter harte genomen, maar het bestemmingsplan maakt het onmogelijk in het plangebied hoge objecten te realiseren.

8. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er in het plangebied geen leidingen of stations van haar bedrijf aanwezig zijn.

9. Rijkswaterstaat Ijsselmeergebied

Rijkswaterstaat geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

AANHANGSEL 1: INSPRAAKRAPPORTAGE

Kenmerk
U05.002722~/RO/PS/sk

.Verslag van de inspraakavond over het voorontwerpbestemmingsplan Park Residentie Dronten en het Toetsingsplan Golfterrein, gehouden op 9 februari 2005 in de raadzaal van het gemeentehuis van Dronten. Aanvang 19.30 uur.

Aanwezig:

Mevrouw M. Hebben	-	voorzitter, afdeling Communicatie
Mevrouw A.I.L. Haverkort-Cortvriendt	-	wethouder Ruimtelijke Ordening
De heer R. Poel	-	medewerker dienst Ruimtelijke Ordening, afdeling Planologie en Stedenbouw
De heer J. de Boer	-	afdeling Bedrijfsvoering
Mevrouw M. Snoekc	-	Mourik Groot Ammers BV

Mede aanwezig volgens de presentielijst:

G. van Asselt, A. Berends, M. Geelen, A. van der Kallen, J.K.L. van Leeuwen, F. Markvoort, J. Oldert, J. Oost, R. Pont, D. Visser, W.P. Wagenaar en I. Wery.

Verslaglegging:

Mevrouw Sj. Drees-Visser	-	MKW secretariaatsservices

---

1. Welkom

Mevrouw **Hebben** heet de aanwezigen welkom op deze inspraakavond over het voorontwerpbestemmingsplan Park Residentie Dronten en over het Toetsingsplan Golfterrein Ansjovisweg deelplan Zuid.

2. Opening

Mevrouw **Haverkort** informeert de aanwezigen dat er op het gebied een geldig bestemmingsplan ligt. Het terrein is bestemd voor recreatieve doeleinden; voor sportieve recreatie met een golfcentrum annex woonvoorzieningen en hotelaccommodatie. De tijden zijn veranderd en daarmee is ook het plan veranderd.
In 2002 is er een voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd voor Golf Dronten. Dat voorzag onder andere in de wijziging van de bestemming tot woningbouw, de aanleg van een golfbaan en een clubhuis. Het ging destijds om vijftig vrijstaande woningen en vijf appartementen, een negen holes golfbaan en een clubhuis met oefenfaciliteiten. Er is toen eveneens een inspraakavond gehouden. Deze avond werd druk bezocht.
Er zijn bijzonder veel inspraakreacties ingediend, die voornamelijk gericht waren tegen de negen holes golfbaan, de afstand van de woningen van de huidige Golfresidentie tot het nieuwe plan en het behoud van de singelbeplanting. In dat plan werd voorgesteld een extra

waterplas te creëren en de bestaande waterplas te vergroten. Daar werd erg tegen geageerd, omdat de woningen dan direct aan de waterplas zouden komen te liggen.
De gemeente heeft met de projectontwikkelaar daaruit conclusies getrokken en dat heeft geleid tot herbezinning van de destijds ter tafel liggende plannen. Er is gekozen voor woningbouw in een parkachtige omgeving met daarbij de verplaatsing van de driving range en eventueel oefenfaciliteiten.
In het duale stelsel moet de gemeenteraad voor ieder plan de hoofdlijnen vaststellen, voordat men de uitvoering daarvan ter hand kan nemen. Dit heeft ongeveer een half jaar geleden plaatsgevonden. Als het bestemmingsplan rond is, toetst de raad of het plan aan de vastgestelde kaders voldoet. De ontwikkelaar heeft op basis hiervan een nieuw plan ontwikkeld. Dat voorontwerp ligt er nu en bevindt zich in de inspraakprocedure.
Aan de hand van de kaart wijst zij het gebied aan waarop het voorontwerpbestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan wordt alleen op die plekken gewijzigd waar bebouwing komt. Binnen het bestaande bestemmingsplan kan de driving range worden verplaatst. Voor het gebied waarin de driving range gaat komen, moest nog wel een toetsingsplan worden opgesteld. Vandaar dat er twee plannen ter inzage liggen. Het voorontwerpbestemmingsplan “Park Residentie Dronten” is om woningbouw mogelijk te maken. Het toetsingsplan is om de driving range te kunnen verplaatsen en gaat ook over de verdere inrichting van het park. Het saneringsplan komt vanavond niet aan de orde, omdat dat plan tot de bevoegdheid van de provincie behoort. Het ligt op dit moment ter inzage bij de provincie en op het gemeentehuis. Ook staat dit plan op Internet.

3. Toelichting plan

Mevrouw **Snoekc** deelt mede dat tijdens het proces van herbezinning besloten is een globaal bestemmingsplan te maken. Bij het vorige bestemmingsplan van vijfenvijftig woningen zat een beeldkwaliteitplan, waarin strak was vastgelegd waar de woningen op de kavels moesten komen. Bij de uitwerking van de architectuur bleek dat plan een belemmering te vormen. De stap na dit bestemmingsplan zal het opstellen van een beeldkwaliteitplan zijn. Dat gaat in nauw overleg met de gemeente gebeuren. Ook de welstandscommissie wordt daar uiteraard bij betrokken, want daaraan worden straks ook de bouwvergunningen getoetst.
Het is een globaal bestemmingsplan dat zich beperkt tot de woningbouwlocatie. De vuilstort is buiten dit bestemmingsplan gehouden vanwege die eventuele aanleg van de negen holes baan. Het woningbouwprogramma is verdicht. Het voorliggende plan betreft tachtig woningen in plaats van de 55 woningen uit het vorige plan. Na overleg met het Waterschap is afgezien van het creëren van een nieuwe waterplas en van het vergroten van de aanwezige waterplas.
Er is besloten de locatie (gele vlek op de kaart) voor het clubhuis in de buurt van de rotonde te plannen, omdat het clubhuis eveneens is bedoeld voor mensen die op de achttien holes golfbaan gaan of daar al golfen. Eveneens is daar een parkeerplaats gepland evenals een onderhoudsloods voor de mensen die de golfbaan en straks ook het toekomstige park gaan onderhouden.
De afgelopen periode is nader onderzoek gedaan naar de vuilstort, flora en fauna, de watertoets en archeologie. Dit was nodig omdat de vorige plannen door de wetgeving waren ingehaald.
In vergelijking met het vorige plan is getracht de afstand tot de woningen hetzelfde te houden. Ook de L-vormige woningbouwplek bij de Ansjovisweg is gelijk gebleven. Voordat daar nieuwbouw kan worden gepleegd, zal eerst de driving range moeten worden verplaatst. Nieuw in het voorliggende plan is dat er een weg om het hele gebied heenloopt. Er zal zo veel mogelijk groen worden gehandhaafd. Vooral die singelbeplanting is een belangrijk kenmerk van het plan. De zwarte kronkellijnen vormen de hoofdontsluitingsweg en daar tussendoor komen nog andere ontsluitingswegen. Bij de waterplas en driving range is ruimte overgelaten, zodat er in toekomst altijd nog een oefenbaan kan worden aangelegd.

Het donkergroene deel wordt een wat meer bosachtig gebied. Dat is ook nodig om alle bomen die moeten worden gekapt, te compenseren.
Zoals mevrouw Snoekc al eerder heeft medegedeeld, zal op de woningbouwvlek een verdichting van de woningen plaatsvinden. Het plan stelt nu de bouw van tachtig woningen voor. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de kavels een minimale oppervlakte van 800 m² moeten hebben. Het streven is om een gemiddelde oppervlakte van 1.200 m² aan te houden. Het is de bedoeling dat projectmatig gaat worden gebouwd.
Er komt een overkoepelende architect, waardoor er een bepaalde eenheid binnen de moderne en klassieke architectuur komt. Binnen die architecturen zullen drie basiswoningen worden ontwikkeld. Een en ander zal in het beeldkwaliteitplan worden vastgelegd en dat plan dient als uitgangspunt voor de toetsingen van de bouwplannen. Spreekster laat wat schetsen van mogelijke moderne architectuur zien. Daarbij zijn de woningen op een soort terp geplaatst, waardoor men onder de woning kan parkeren. Ook laat zij wat schetsen zien van de klassieke architectuur. Die geven de stijl van de dertiger jaren weer. Dat is een wens die uit de vorig jaar gehouden enquête naar voren is gekomen.
We gaan weer de combinatie toepassen van wonen met een recreatieve voorziening. De recreatieve voorziening betreft voornamelijk de parkinvulling. De accenten liggen op de kwaliteiten groen, rust en ruimte. Er wordt een privaatbeheer van de openbare ruimte bewerkstelligd. Dat betekent dat de toekomstige bewoners het beheer van de infrastructuur van de woningbouwlocatie in ieder geval op zich nemen. Zij zullen nooit eigenaar worden van de vuilstort, want daarvoor blijft Mourik Groot Ammers BV verantwoordelijk. Volgens de wens van de gemeente, maar ook volgens de wens van Mourik, blijft het een openbaar gebied. Tot slot toont zij de inrichtingsschets zoals die in het toetsingsplan is opgenomen. Daarop wordt duidelijk aangegeven dat het voornamelijk groen moet worden op de locatie.

De heer **Van der Kallen** heeft een vraag over de laatst vertoonde schets. Daarop was de driving range iets verschoven en daardoor loopt het wandelpad vlak langs die driving range. Elke golfer weet dat de aanwezigheid van een wandelpad tot gevaarlijke situaties kan leiden. Spreker informeert of dat bewust of toevallig op deze wijze op de kaart is gekomen.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat het hier om een schets gaat. Er wordt alleen aangegeven hoeveel ruimte daarvoor benodigd is.

De heer **Van der Kallen** begrijpt dat. Hij wil er alleen op wijzen dat bij de aanleg van recreatievoorzieningen rond een golfpark rekening dient te worden gehouden met de activiteiten van de golfers. Die ballen zijn hard, klein en worden snel geslagen. Daardoor kunnen er vervelende situaties ontstaan, waarin de Golfresidentie niet terecht wil komen.

Mevrouw **Snoekc** neemt deze suggestie mee. Zoals de heer Van der Kallen weet, wordt geprobeerd rekening te houden met de Golfresidentie.

4. Toelichting procedure

De heer **Poel** licht de procedure toe. Die lijkt heel ingewikkeld, omdat er verschillende procedures tegelijk gaan lopen. Hij verwijst onder andere naar de procedure in het kader van de sanering en de kapvergunning. Op dit moment liggen er twee boekjes op het gemeentehuis ter inzage. Een en ander staat ook op de website van de gemeente Dronten; www.dronten.nl en op www.parkresidentie.nl .
Zoals net al is aangegeven is de wijziging van het bestemmingsplan nodig voor het gedeelte waar de woningbouw komt. Onder andere de provincie, het waterschap en de inspectie van VROM zullen ook nog op dit voorstel reageren. Dat is verplicht binnen de procedure. De reacties van deze instanties worden samen met de inspraakreacties gebundeld in de inspraakrapportage. Het college zal de inspraakrapportage vaststellen en in die inspraakrapportage worden de inspraakreacties samengevat en door het college beantwoord. Vervolgens komt er al dan niet een aangepaste versie van het

bestemmingsplan en dat wordt vervolgens in procedure gebracht. Vervolgens moeten de gemeenteraad en de provincie het plan goedkeuren. Voor nu is het van belang te onthouden dat tot en met 28 februari 2005 het plan ter inzage ligt. Tot die datum kunnen inspraakreacties worden ingediend. De volgende fase wordt gepubliceerd in de Flevopost. Het voordeel van het tijdig indienen van een inspraakreactie is, dat men op de hoogte wordt gehouden van het verloop van de volgende fase. Het voordeel voor de gemeente is dat zij daardoor niet in allerlei formele procedures terechtkomt.
Dus graag de inspraak in deze fase van de procedure, waarvan deze inspraakavond ook onderdeel uitmaakt. Van deze avond wordt een verslag gemaakt en dat wordt toegezonden aan degenen die de presentielijst hebben ingevuld.
Het andere boekwerk dat ter inzage ligt betreft het Toetsingsplan. Dit plan ligt eveneens tot 28 februari 2005 ter inzage. Voor dit plan wordt een minder zware procedure doorlopen. Tot die datum kunnen inspraakreacties worden ingediend. Het college zal vervolgens de inspraakreacties beantwoorden en dan komt er al dan niet een aangepaste versie. Het college zal uiteindelijk dit plan vaststellen. Het plan hoeft niet meer ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten. Het komt niet verder dan het college, omdat de onderliggende recreatieve bestemming blijft.
Voor de gemeente is het handig te weten op welk plan de inspraakreactie betrekking heeft. Spreker verzoekt dat duidelijk aan te geven, omdat er op een gegeven moment veel procedures tegelijkertijd lopen. Op dit moment ligt ook het saneringsplan ter inzage. Inspraakreacties over dat plan dienen bij de provincie te worden ingediend. Spreker wijst nogmaals op het belang van het tijdig indienen van de inspraakreacties.

5. Vraag en antwoord

De heer **Markvoort** informeert of dit alle informatie is of dat er nog tekeningen met afmetingen worden verstrekt.

Mevrouw **Hebben** antwoordt dat dit de informatie is die nu wordt verstrekt. Er zijn boekjes over het bestemmingsplan en het toetsingsplan beschikbaar. Die liggen op het gemeentehuis ter inzage. Ook op de websites van de gemeente en van Mourik staan de gegevens vermeld.

De heer **Van der Kallen** heeft nog een vraag over de veiligheid. Hij kan zich voorstellen dat er straks een driving range is, mensen uit het hele park een halfuurtje ballen gaan slaan en dat ze met auto's daarnaar toekomen. Als ze vervolgens hun auto niet kwijt kunnen, gaan ze langs de toegangsweg parkeren en dat leidt tot allerlei ongewenste verkeerssituaties. Ondanks dat er op dit moment nog geen negen holes golfbaan wordt gepland, verwacht hij dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Mevrouw Snoekc gaf aan dat de parkeerplaats bij het bestemmingsplan hoort en daarin is opgenomen. Hij vraagt hoeveel parkeerplaatsen er gaan komen.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat volgens de NGF-normen achter de golfbaan ongeveer ruimte zou moeten zijn voor honderd parkeerplaatsen. Hierover wordt nog nagedacht of dat er inderdaad honderd moeten worden, aangezien de achttien holes golfbaan niet openbaar toegankelijk is. Daarnaast komen er twintig parkeerplaatsen bij de driving range. Meer is niet nodig, omdat daar niet heel veel mensen zullen komen. Dus er komt sowieso bij het clubhuis een grote parkeervoorziening en er komt bij de driving range een parkeerplaats.

Het zou de heer **Van der Kallen** niet verbazen als er straks vanwege de kosten minder dan honderd parkeerplaatsen gaan worden gerealiseerd. Dan ontstaat er wel een veiligheidsprobleem. Hij informeert of in dit bestemmingsplan het aantal parkeerplaatsen kan worden vastgelegd, omdat de bestemming op een ander woongebied is gericht.

De heer **Poel** antwoordt dat het bestemmingsplan met toelatingsplanologie te maken heeft. Dat maakt de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk. Er kan wel een aantal vierkante meters voor parkeerplaatsen worden gereserveerd, maar er kan niet worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er moeten komen. Er zal natuurlijk veel aandacht aan het parkeren worden gegeven. Daarvoor moeten er duidelijke kaders worden gesteld om voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Er zal in ieder geval voldoende ruimte voor het parkeren moeten worden gereserveerd.

Mevrouw **Hebben** constateert dat er honderd parkeerplaatsen kunnen komen, maar de gemeente niet kan verplichten dat die ook worden gerealiseerd.

De heer **Van der Kallen** kan zich voorstellen dat de gemeente geen verkeersonveilige situatie in het achterliggende woongebied wil creëren. Dat lijkt hem reden genoeg om daarvoor een nieuwe eis te stellen. Als er volgens NGF-normen voor een achttien holes golfbaan tweehonderd parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd, dan zijn dat er honderd voor de eventuele negen holes golfbaan. Daarvoor moet ruimte worden gemaakt.

De heer **Poel** wilde aangeven dat het niet mogelijk is in een bestemmingsplan op te nemen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd. De gemeente heeft met Mourik daarover gesprekken gevoerd en zal over deze aangelegenheid afspraken maken.

De heer **Van der Kallen** zag mevrouw Haverkort instemmend knikken toen hij het punt opbracht over het creëren van een onveilige verkeerssituatie in het achterland.

Mevrouw **Haverkort** antwoordt dat de gemeente natuurlijk geen onveilige verkeerssituaties wil creëren. In het bestemmingsplan kan worden opgenomen hoeveel ruimte er voor voldoende parkeren gaat worden gereserveerd.

De heer **Van der Kallen** informeert of die reservering ook bedoeld is om te voorkomen dat onveilige verkeerssituaties ontstaan.

Mevrouw **Haverkort** beaamt dat.

De heer **Van Leeuwen** woont ook op de Golfresidentie. Hij heeft een paar vragen over de volgorde van belangrijkheid van toetsingsplannen, bestemmingsplannen en saneringsplannen. Daar zit een bepaalde tijdsprocedure aan vast. Welk plan kan het andere plan overrulen? Hij vraagt dat vooral, omdat de commissie van overleg bezig is met plannen voor de bouw van het clubhuis. Wie neemt uiteindelijk de beslissing over wat wel en wat niet mag.

Dat is volgens de heer **Poel** een ingewikkeld verhaal, maar ook een technisch verhaal. Er loopt op een gegeven moment een aantal procedures. Er mag alleen worden gebouwd op grond van een vigerend bestemmingsplan. Dat moet er sowieso zijn. Op het gedeelte van het plangebied waarvoor het toetsingsplan is gemaakt, geldt nog het oude bestemmingsplan. Een toetsingsplan is een nadere uitwerking van een bestemmingsplan. Het toetsingsplan doorloopt een bepaalde procedure en die wordt nu ook opgestart. Op een gegeven moment beslist het college daarover. Over een bestemmingsplan beslist eerst het college en vervolgens stelt de gemeenteraad het plan vast. Daarna keuren Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland het bestemmingsplan uiteindelijk goed. De laatste instantie is de hoogste instantie die over een bestemmingsplan gaat. In het bestemmingsplan dat we nu opstellen, hebben we geen verplichting tot het opstellen van een toetsingsplan als nadere uitwerking . Op grond van het oude bestemmingsplan was het nodig voor een gedeelte van het gebied een toetsingsplan te maken. De provincie voert de procedure voor het saneringsplan. De provincie is uiteindelijk ook degene die het bestemmingsplan zal goedkeuren. Op het moment dat het saneringsplan niet goed is geregeld, houdt de

goedkeuring van de provincie ook op en gaat het bestemmingsplan niet door. Spreker kan zich voorstellen dat na afloop van deze bijeenkomst daarover nog wordt doorgesproken.

De heer **Van Leeuwen** concludeert dat het saneringsplan, waarover we vanavond niet praten, het hefboomeffect heeft. Pas na goedkeuring van het saneringsplan kan naar het bestemmingsplan en toetsingsplan worden gekeken.

De heer **Poel** bevestigt dat gedeeltelijk. Daarnaast moet er ook flora- en faunaonderzoek worden gedaan. Er moeten kapvergunningen worden verleend. De bouw van de woningen moet ook aan allerlei eisen voldoen.

De heer **Van Leeuwen** gaat nu uit van de veronderstelling dat het saneringsplan het niet redt, dat daardoor het bestemmingsplan niet van de grond gaat komen en dat het toetsingsplan niet kan gaan functioneren. Spreker informeert of het dan mogelijk is voor de bouw van het clubhuis een aparte procedure te starten. In de plannen staat die gepland voor de “galblaasvlek”.

De heer **Poel** antwoordt dat die mogelijkheid er is. Een bestemmingsplan heeft een lange en uitgebreide procedure. De Wet op de ruimtelijke ordening biedt via artikel 19 de mogelijkheid om vooruitlopend op het bestemmingsplan een bouwplan te realiseren. Stel dat het saneringsplan er om wat voor reden niet doorkomt, dan stopt het bestemmingsplan waarschijnlijk bij de gemeenteraad. Los daarvan kan een klein project, zoals het clubhuis, door middel van een artikel 19-procedure worden opgestart.

De heer **Van der Kallen** begrijpt dat de heer Van Leeuwen doelt op de mogelijkheid van vertragingen en uiteindelijk afwijzingen. Hij vraagt of die galblaas op zichzelf een eigen fase kan worden gegeven. Dus alleen een bestemmingsplan voor het clubhuis.

De heer **Poel** zet uiteen dat volgens het beleid van de gemeente bestemmingsplannen voor zo groot mogelijke eenheden worden opgesteld. Dat biedt het voordeel dat er een integraal beeld ontstaat. Er bestaat een overzichtskaart van alle bestemmingsplannen die er in de loop der jaren zijn opgesteld. Dat zijn er op dit moment ongeveer 180 en het betreft kleine bestemmingsplannen. In feite is daar niet meer mee te werken.
Een artikel 19-procedure verloopt iets sneller dan een bestemmingsplanprocedure. Het nadeel is echter dat een artikel 19-procedure op basis van een concreet bouwplan wordt opgestart. Dat hoeft niet voor een bestemmingsplan voor een groter gebied. Om die reden heeft de gemeente gekozen voor een bestemmingsplan voor het woongebied met daarin ook het clubhuis.

De heer **Van Leeuwen** constateert dat er wordt uitgegaan van de gedachte dat het clubhuis zal worden gebouwd wanneer de nieuw te bouwen woningen worden neergezet. Hij gaat ervan uit dat het clubhuis wordt gebouwd voor de reeds 450 verkochte en bestaande percelen. Dat is een verschillende manier van conceptie. Naar zijn mening had het clubhuis al lang in het bestaande bestemmingsplan moeten worden gerealiseerd.

De heer **Van der Kallen** wijst erop dat op de 81 hectare die nu ontwikkeld is, een woongemeenschap is gevestigd met een mooie aangelegde golfbaan. Alleen is er geen clubhuis. Dat is een manco in het hele ontwerp. Dat wordt regelmatig op de algemene ledenvergaderingen naar voren gebracht. Daarom wordt gepleit voor het bouwen van een clubhuis een aparte en snelle procedure te volgen. Dat is naar de mening van de bewoners een zaak die nog moet worden afgehandeld. Dat dient los te staan van het verdere verloop van de procedure en hetgeen tussen Mourik Groot Ammers BV en de bewoners van het park gaat worden geregeld. Dat is buiten deze vergadering. Er is al jarenlang behoefte aan een clubhuis.

Mevrouw **Hebben** constateert dat de boodschap duidelijk is.

De heer **Oldert** merkt op dat voor het parkeren bij de woningen zelf wordt uitgegaan van de gedachte dat de bewoners de auto op het eigen erf kunnen parkeren. Hij informeert naar de parkeermogelijkheid voor mensen die recreatief in het openbaar gebied willen wandelen.

Mevrouw **Snoekc** bevestigt dat bij iedere woning in ieder geval twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zeker als wordt gewerkt met terpen is dat heel goed mogelijk.
De wegenstructuur zal uit brede wegen met daarop een bomenstructuur bestaan. Het is dan mogelijk om tussen die bomen en langs de weg te parkeren.

De heer **Visser** informeert of er voor de wijk een 30km-zone gaat gelden, omdat gebruik van dezelfde toegangsweg zal worden gemaakt.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat daarvan bij de plannen wel is uitgegaan. Er zullen verkeersdrempels worden aangelegd. Daardoor wordt de snelheid belemmerd. Er is nog niet vastgelegd dat voor deze wijk een 30km-zone gaat gelden.

Mevrouw **Haverkort** vult aan dat het de bedoeling is dat ook voor deze wijk een 30km-zone gaat gelden.

De heer **Wery** heeft niet zozeer een vraag als wel een opmerking. Het plan ligt nu ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Er is gezegd dat er van gedeelten van het plan fotokopieën kunnen en mogen worden gemaakt. Zijn ervaring is anders. De receptionistes hebben duidelijk instructie om dat niet toe te laten. Spreker informeert of daaraan iets kan worden gedaan.

Mevrouw **Haverkort** brengt naar voren dat het niet de bedoeling is om zelf te kopiëren. De praktijk heeft geleerd dat er documenten verdwijnen.

De heer **Wery** merkt op dat zelfs één of twee kopietjes niet mogelijk was.

Mevrouw **Hebben** belooft deze opmerking mee te zullen nemen. Daarvoor moet een instructie komen.

De heer **Wery** merkt op dat de commissie van Advies van de Vereniging van Eigenaren eveneens aanwezig is. Op de kaart staat aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe gedeelte plaatsvindt via de rotonde en dan vanaf de rotonde naar de Ansjovisweg. Dat betekent dat de nieuwe ontsluiting over het gebied loopt van de Golfresidentie. Spreker verwijst naar de betreffende akte. Die is daar duidelijk over. Hij wil daarover graag duidelijkheid hebben.

Volgens mevrouw **Hebben** is dat een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat op dit moment Mourik Parkresidentie Dronten BV voor ongeveer de helft van de rotonde eigenaar is. Met de commissie van Onderhandeling wordt naar een oplossing gezocht, want in de huidige situatie wordt ook gebruikgemaakt van het eigendom van Mourik. Ook over het onderhoud en wie uiteindelijk de eigenaar van dat stuk grond wordt, worden gesprekken gevoerd. Daarbij hoort eveneens dat er dan recht van overpad op dat stuk grond wordt gevestigd.

De heer **Wery** heeft in de documentatie gezien dat de perceelsgrens van Golfresidentie Dronten bij de rotonde ligt.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat de perceelsgrens net iets anders ligt dan de kadastrale grens. Mourik c.q. Park Residentie Dronten BV is voor de helft eigenaar van de rotonde.

De heer **Van der Kallen** informeert of de rioleringen van het nieuwe woonpark in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Volgens de heer **Poel** wordt wel naar de riolering gekeken. Evenals naar de aanleg van wegen. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt wel eens opgenomen of er nog sprake is van een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel.
Dat maakt echter geen onderdeel van het bestemmingsplan uit, omdat het een uitvoeringsaspect is.

Mevrouw **Haverkort** wijst in dit verband op de samenwerking met het Waterschap. Die heeft op dit gebied een vinger in de pap.

De heer **Van der Kallen** stelt zijn vraag om twee redenen. In de eerste plaats wil hij graag weten hoe de capaciteit is geregeld. Zeker nu er een nieuwe woonwijk bij komt. Aan de andere kant is er sprake van een vuilnisstortplaats, waarbij regenwater en dergelijke worden afgevoerd. De bewoners van Golfresidentie Dronten willen niet bij problemen in dat gebied worden betrokken.

De heer **Poel** antwoordt dat het Waterschap dergelijke zaken nauwlettend in de gaten houdt. Sinds 2001 heeft het Waterschap de regels aangescherpt. In het kader van de watertoets vindt over werkzaamheden in de grond overleg met het Waterschap plaats. De riolering maakt daarvan een onderdeel uit.

De heer **Van der Kallen** is beducht voor een saneringsrisico. Wanneer vervuild regenwater wordt afgevoerd door een rioleringssysteem dat op het gebied van de Golfresidentie ligt en die knapt, dan komt er vervuiling. De wettelijke aansprakelijkheid ligt bij de eigenaar van de grond. Een dergelijk probleem zal zich de eerste paar jaren niet manifesteren, maar hij wil weten waaraan hij toe is.

Mevrouw **Snoekc** kan daar gedeeltelijk antwoord op geven. In het bestemmingsplan is opgenomen dat met het Waterschap wordt overlegd hoe in de toekomst dat rioleringssysteem moet worden aangepakt. De richtlijnen van het Waterschap dienen op dit gebied te worden opgevolgd. Eén van die richtlijnen is dat een gescheiden rioleringssysteem moet worden aangelegd. Op de Golfresidentie ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het aanleggen van een gescheiden rioleringssysteem betekent dat de droogweerafvoer vanuit de woningen via het riool richting waterzuiveringsinstallatie gaat. Het regenwater blijft op de locatie zelf en wordt opgevangen in de waterplas, maar ook in de bodem. Het kan niet zo zijn dat het regenwater in het rioolsysteem van de Golfresidentie terechtkomt.

De heer **Van der Kallen** is kennelijk te optimistisch geweest. Hij verkeerde in de veronderstelling dat eventueel vervuild water opgevangen en goed wordt afgevoerd. Hij begrijpt dat het water wordt verzameld. Dat is een totaal ander verhaal dat door de discussie van vanavond niet wordt afgedekt.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat in het saneringsplan is opgenomen hoe met de monitoring van het grondwater moet worden omgegaan.

De heer **Van der Kallen** informeert of er een aparte inspraakbijeenkomst over het saneringsplan komt.

Mevrouw **Snoekc** stelt dat het saneringplan onder het gezag van de provincie valt. Inspraakreacties moeten dan ook daar worden ingediend.

De heer **Van der Kallen** vindt het niet belangrijk of al dan niet goed wordt gemonitord. Zijn probleem gaat over het afvoeren van die rotzooi.

Mevrouw **Snoekc** deelt mede dat op de rand waar de toekomstige woningen worden gebouwd, een monitoringsysteem wordt aangelegd Er komt een L-vormig systeem in de grond. In overleg met de provincie wordt bekeken in welke frequentie moet worden gemonitord. Deze frequentie wordt bij beschikking geregeld.
Mocht blijken dat in het grondwater te hoge concentraties zitten, worden maatregelen genomen en wordt het grondwater aan de bodem onttrokken. Dat staat in het saneringsplan beschreven.

De heer **Van der Kallen** informeert wanneer dat saneringsplan ter inzage ligt.

Mevrouw **Hebben** vermeldt dat het saneringsplan op het gemeentehuis tot 28 februari 2005 ter inzage ligt. Ook staat het plan op de websites van de gemeente Dronten en Mourik. De reacties op het saneringsplan moeten dus naar de provincie.

De heer **Van Leeuwen** heeft nog een vraag over de ontsluiting van het bestemmingsplan. Blijft deze ontsluiting alleen geconcentreerd op de ontsluiting via de rotonde of is er ook een mogelijkheid dat in het stukje groen aan de onderkant nog wat ontsluiting zou kunnen plaatsvinden. Dat bevordert de veiligheid.

Mevrouw **Snoekc** antwoordt dat in principe de ontsluiting over de rotonde gaat geschieden. Die rotonde is zo ontworpen dat het mogelijk is aan te takken. Over de veiligheid is onder andere met de brandweer overleg gevoerd. Daarom zijn twee toegangswegen door bermen van elkaar gescheiden. Er is nog overleg gaande om aan het einde van het plangebied een noodontsluiting te maken, maar dat is niet een ontsluiting die dagelijks gaat worden gebruikt. Het zou betekenen dat er dicht bij elkaar twee ontsluitingen op de Ansjovisweg zouden komen. Dat bevordert niet de veiligheid van de Ansjovisweg.

De heer **Van Leeuwen** merkt op dat de veiligheid van de Ansjovisweg een rol speelt. Naar zijn mening zou dat helemaal geen doorgaande weg mogen zijn. Hij adviseert om daar wel een ontsluiting te maken.

Mevrouw **Hebben** zegt toe dat deze reactie zal worden genoteerd.

De heer **Van der Kallen** wil nog wat verduidelijking over de artikel 19-procedure voor het clubgebouw. Wie doet daarin de volgende stap?

Mevrouw **Hebben** antwoordt dat in principe het voorontwerpbestemmingsplan verder wordt uitgewerkt. De concrete vraag of een artikel 19-procedure voor het clubhuis gaat worden opgestart, kan zij niet met ja of nee beantwoorden.

De heer **Van der Kallen** vraagt welke kant van de tafel deze actie gaat ondernemen.

De heer **Van Leeuwen** neemt aan dat het aan de Golfresidentie is om een dergelijk verzoek in te dienen.

De heer **Poel** bevestigt dat. De gemeente start niet uit zichzelf een vrijstellingsprocedure op.

Mevrouw **Hebben** sluit de discussie af. Voor belangstellenden ligt het voorontwerp-bestemmingsplan in deze ruimte ter inzage. Na afloop is er nog gelegenheid aan een van de

sprekers nadere toelichting te vragen. Zij dankt een ieder voor zijn of haar aanwezigheid en wenst de aanwezigen wel thuis. De bijeenkomst wordt om 20.45 uur gesloten.

Vereniging van Eigenaren
Golf Residentie Dronten

Postbus 309. 8250 AH Dronten
Tel 0321 - 33 63 06
Email info@golfresidentiedronten.nl

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
28 FEB 2005
REG.NR. : J/05 01943
ROUTING : PS \ heuvel
COPIE AAN :
OPMERKING:

Aan B & W Gemeente Dronten
Postbus 100
8250 AC Dronten

2005/secr/18
Dronten 28 februari 2005

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Park Residentie Dronten + Toetsingsplan

Geachte College,

Graag maken wij gebruik van de geboden mogelijkheid tot het geven van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Park Residentie Dronten [PRD].

Het lijkt ons goed u te laten weten dat, namens de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten [VvE GRD], een Commissie van Onderhandeling [CVO] met de directie van Park Residentie Dronten B.V., lees Mourik, onderhandelt over een door Mourik te bouwen clubhuis. Het clubhuis wordt genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan. In die onderhandelingen is door Mourik een aantal wensen naar voren gebracht die het voorontwerp bestemmingsplan raken.

Toetsingsplan
2.1 Algemeen, 4e alinea: Witteveen + Bos schrijft dat uit overleg met de VvE GRD blijkt dat op dit moment geen behoefte bestaat aan een oefenbaan. Dat is niet correct. In de onderhandelingen met Mourik wordt uitgegaan van de aanleg van 3 à 4 oefenholes die door de professional van de Golfclub Golfresidentie Dronten gebruikt zullen worden om de golfsport onder de knie te krijgen. Wij verzoeken u de tekst in deze aan te passen.

Voorontwerp bestemmingsplan
1.4 Plangebied, 3e alinea: In de onderhandelingen met Mourik wordt niet alleen gesproken over de verplaatsing van de driving range maar ook over de verplaatsing van de oefenbunker en de aanleg van een chip- en put faciliteit. Wij verzoeken u de 3e zin als volgt te wijzigen: "In dit gebied zal ten behoeve van de golfsport een driving range, een oefenbunker en een chip- en put faciliteit worden aangelegd.

Met verwijzing naar de opmerking geplaatst bij het Toetsingsplan betreffende de aanleg van 3 à 4 oefenholes verzoeken wij u de laatste zin als volgt te wijzigen. "Daarnaast zal de aanleg van een aantal oefenholes mogelijk worden gemaakt.

1.6 Toetsingsplan
2e Zin "oefenbanen" vervangen door "oefenholes".

Met het oog op de eerder gemaakte opmerkingen de laatste zin wijzigen in: " Op basis van het gewijzigde Toetsingsplan kan vervolgens een aanlegvergunning verleend worden voor de verplaatsing en aanleg van de driving range en oefenbunker en de aanleg van een chip- en put faciliteit.

3.3 Waterhuishouding
Toekomstige waterhuishoudkundige situatie en effecten
Riolering
Een belangrijk punt van onderhandeling is de aansluiting van het vuilwater riool [dwa] op het dwa-stelsel van Golf Residentie Dronten. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het dwa-stelsel van Golf Residentie Dronten als ook de verdeling van de gerelateerde kosten ten behoeve van de doorvoer van het vuilwater riool van Park Residentie Dronten. Op basis hiervan doen wij u het volgende tekstvoorstel.

Vereniging van Eigenaren
Golf Residentie Dronten

Postbus 309 8250 AH Dronten
Tel 0321 - 33 63 06
Email info@golfresidentiedronten.nl

"Voor het aansluiten van het vuilwater riool [dwa] dienen zich 2 mogelijkheden aan:
A: Het vuilwater riool [dwa] wordt aangesloten op het dwa-stelsel van Golf Residentie Dronten. Aansluiting vindt plaats nabij de rotonde aan de noordzijde van het plangebied. Van daar wordt het afvalwater via het gemeentelijke rioolstelsel afgevoerd naar de AWZI.
B: Het vuilwater riool [dwa] wordt vanaf Park Residentie Dronten rechtstreeks aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel en via dit stelsel afgevoerd naar de AWZI."

4.3 Ontsluiting, parkeren en openbaar vervoer
In de 1e alinea geeft u aan dat de Park Residentie Dronten via een rotonde wordt ontsloten op de Ansjovisweg. Ook voor dit aspect van het bestemmingsplan geldt dat het onderwerp van bespreking is tussen de Commissie van Onderhandeling en Mourik.

We zijn van mening hiermede de belangrijke kwesties geadresseerd te hebben en zijn benieuwd naar het definitieve ontwerp bestemmingsplan. Ofschoon we niet weten of onze vraag gebruikelijk is, verzoeken wij u vriendelijk toezending van het definitieve ontwerp bestemmingsplan Park Residentie Dronten zodra dit publicabel is.

Hoogachtend,
namens de VvE Golf Residentie Dronten,

A.H.G.M. Geutjes, secretaris

G van Asselt
G.J.van Asselt-Heeringa
Golfresidentie 125
8251 NS Dronten
tel. 0321 311 156

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Dronten
t.a.v. afdeling Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
2 8 FEB 2005
REG.NR. : J/05-01441
DOSSIER : PS / heuvel
COPIE AAN :
1e TERMIJN:

Dronten, 27 februari 2005

Betreft: bezwaar tegen bestemmingsplan Park Residentie

Geacht College,

Een gewijzigd bestemmingsplan voor de invulling van een gedeelte van de voormalige vuilstort, gelegen aan de Ansjovisweg ligt ter inzage. Voor een deel van het gebied wordt nu voorgesteld, om in tegenstelling tot de oorspronkelijke plannen daar een woonbestemming te realiseren.

Het zal duidelijk zijn dat dit voor diegenen die bij de koop van hun woning uitgegaan zijn van het oorspronkelijke plan deze voorgenomen wijzigingen de nodige vragen opwerpt. Nadere bestudering van de bouwvoorschriften hebben er vervolgens toe geleid dat wij u moeten meedelen ernstige bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan Park Residentie te hebben.

Het oorspronkelijke plan voorzag erin dat er achter onze woningen, op termijn een parkachtig landschap zou gaan ontstaan met een vrij redelijk uitzicht over een redelijk open terrein, in gebruik als golfbaan en de polder. Nu wordt voorgesteld daar woningen te realiseren waarvan een goothoogte is toegestaan 8 meter, met vrijstelling is zelfs 10 meter mogelijk en een nokhoogte van 13 meter. Daarnaast wordt voorgesteld dat de woningen op een verhoogd maaiveld van 1,5 meter t.o.v. het normale peil, gebouwd mogen worden. Ook worden de woningen in een vrij klein gedeelte van het plan dusdanig gebouwd dat er een aaneengesloten geheel ontstaat dat het uitzicht geheel zal gaan belemmeren.

Een dergelijk ontwerp heeft al eerder (najaar 2002) ter inzage gelegen. Toen was er sprake van de voorgenomen bouw van ruim 50 woningen. Nu is dat aantal vergroot tot meer dan 80. Ook dit bevestigt ons eerder genoemde argument dat het uitzicht ernstig belemmerd zal gaan worden bij ongewijzigde vaststelling van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

Wij zijn van mening dat de voorgestelde planopzet niet past in het landschap van de omgeving van Dronten. Een gebied met niet aaneengesloten lage bebouwing zou daar passend zijn. Dan zou met recht gesproken kunnen worden van een Park Residentie. Tegen hetgeen nu wordt voorgesteld maken wij ernstig bezwaar.

Uw antwoord zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

G.J van Asselt-Heeringa

G. van Asselt

Burgemeester en Wethouders
t.a.v.: Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

Dronten, 24 februari 2005

Betreft. Inspraakreactie- Voorontwerpbestemingsplan en Toetsingsplan
"Park Residentie Dronten"

Geacht College,

Op bladzijde 39 van het bestemmingsplan v.w.b. de Maatschappelijke Uitvoerbaarheid staat de lijst van wensen, zie punt 6.1. Wij zijn van mening dat deze lijst niet volledig is. Het bestuur van de GRD heeft geen mandaat in deze van de leden van de GRD want er is ons nog geen uitgewerkt voorstel gepresenteerd.

In diverse stukken van de GRD staat te lezen dat er op de GRD verzuimd is ruimte in te passen voor speelvoorzieningen. Zo ook dat de projektontwikkelaar de morele verplichting heeft een clubgebouw en voorzieningen m.b.t. niet- golfactiviteiten en voorzieningen voor de jeugd, zoals speelgelegenheid en een trapveld, te realiseren.
(Het huidige "trapveld" zal ongetwijfeld plaats moeten maken voor het clubhuis!)

Beide missen wij in het PRD plan.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

J.D. Wery

J. Wery-Karssen

Herfst 88
8251 NP Dronten
0321-333766

Burgemeester en Wethouders
t.a.v.. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

Dronten, 24 februari 2005

Betreft: Inspraakreactie- Voorontwerpbestemingsplan en Toetsingsplan
"Park Residentie Dronten"

Geacht College,

Op bladzijde 23 van H7.2 van het bestemmingsplan lezen wij dat het GRD en PRD als één plan gezien wordt door de Gemeente Dronten.
Wij, als bewoners van de GRD, weten niet dat de GRD en de PRD wordt gezien als één plan!

Wij staan bekend als exclusieve, besloten woon- en golfaccommodatie. De voorgestelde eenheid kan slechts met instemming van de leden van de GRD als een geheel worden gezien.

Tegen deze koppeling maken wij bezwaar.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

J.D. Wery

J. Wery-Karssen

Herfst 88
8251 NP Dronten
0321-333766

Burgemeester en Wethouders
t.a.v.: Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

Dronten, 24 februari 2005

Betreft: Inspraakreactie_Voorontwerpbestemingsplan en Toetsingsplan
"Park Residentie Dronten"

Geacht College,

Op bladzijde 19 van het bestemmingsplan lezen wij dat het de bedoeling is een koppeling aan te brengen tussen het riool van de GRD en de PRD.

Het riool is eigendom van de GRD en wij betalen voor het onderhoud daarvan.
Wij zijn als mede-eigenaar tegen deze koppeling op onze mandelige grond.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

J.D. Wery

J. Wery-Karssen

Herfst 88
8251 NP Dronten
0321-333766

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

25 FEB 2005

REG.NR. : J/05.01415
ROUTING : PS / heuvel
KOPIE AAN :
DOSSIER :

Burgemeester en Wethouders
t.a.v.: Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

Dronten, 24 februari 2005

Betreft : Inspraakreactie- Voorontwerpbestemingsplan en Toetsingsplan
"Park Residentie Dronten"

Geacht College,

Op bladzijde 30 van het bestemmingsplan lezen wij dat het de bedoeling is dat de rotonde van de GRD ook gebruikt gaat worden door de PRD.

De kaarten figuur 2 en 3 geluids- en milieucontouren geven aan dat de rotonde op het terrein van de GRD ligt.

-Wij betalen voor het onderhoud daarvan en wij zijn als mede-eigenaar tegen het gezamenlijk gebruik van onze mandelige grond.

-Verder vinden wij het onverantwoord dat de verkeersafwikkeling van beide parken via deze rotonde plaats moet vinden.

-Wij zien dan ook graag een eigen ontsluiting voor PRD

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

J.D. Wery

J. Wery-Karssen

Herfst 88
8251 NP Dronten
0321-333766

afschrift Robert.

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
28 FEB 2005
REG.NR. 3/05.04405
ROUTING : PS
COPIE AAN :
OPMERKING:

Mw. H. Kraaijeveld
Golfresidentie 10
8251 NL Dronten

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

BEZWAARSCHRIFT

Dronten, 24 februari 2005.

Mijne heren,

Betreft: bestemmingsplan ''Park Residentie Dronten''

Hierbij maak ik bezwaar tegen het bestemmingsplan ''Park Residentie Dronten''. Het bezwaar richt zich evenals bij het voorontwerp van het vorige bestemmingsplan tegen het kappen van de bomen en de beplanting aan de noord en Anjovisweg kant van het park.

De groenrand zoals die blijft bestaan aan de oost en zuid zijde van het park moet mijns inziens in dezelfde breedte gehandhaafd blijven aan de noord en west zijde. De parkeerplaats met gebouw wordt aan het zicht onttrokken en de privacy van bestaande en nieuw te bouwen panden wordt gehandhaafd.

Een belangrijke overweging bij mijn vestiging in de Golfresidentie was de aanwezigheid van en het zicht op een ruim groengebied. Het totaal verwijderen van de bomen aan de noord en west zijde is voor mij een ernstige belemmering van het woongenot, nog afgezien van de mogelijke waardevermindering van mijn woning die met de voorgenomen veranderingen gepaard kan gaan.

Gezien de bovenstaande bezwaren is op dit punt het nu voorliggende bestemmingsplan ''Park Residentie Dronten'' voor mij dan ook niet aanvaardbaar.

Ik ben ik afwachting van uw nadere berichten.

Met vriendelijke groet,

H.Kraaijeveld

afschrift Roben

Dronten, 24 februari 2005

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
28 FEB 2005
REG.NR. 3/05.01394
ROUTING : PS
COPIE AAN :
OPMERKING:

College van B. en W.
van de Gemeente Dronten
t.a.v. afdeling Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
2850 AC Dronten

Geacht College,

Ondergetekenden hebben in het jaar 2000 een woning gekocht aan de Golfresidentie. De bestemming van de aan de zuidzijde van deze woningen grenzende voormalige afvalberging was enige jaren daarvoor gewijzigd. Hieruit bleek dat achter onze kavels een golfbaan zou komen, doch geen woningen.

Vervolgens is kort na de oplevering van onze woningen het plan onstaan om de bestemming te wijzigen en werd in 2002 een voorontwerp ter inzage gelegd van een plan met een 9 holes golfbaan, 50 woningen en 5 appartementen. Door ons is onze mening hierover tijdens de inspraakperiode schriftelijk kenbaar gemaakt. Onze bezwaren waren onder meer gericht tegen het feit dat in dit plan wel degelijk woningen achter onze kavels gebouwd zouden worden.

Het plan is echter ingetrokken, zo maken wij uit de stukken op, omdat de vraag naar de geprojecteerde woningen gedaald is en een golfbaan niet realiseerbaar is. Beide elementen zijn tijdens de vorige inspraak reeds door ons aangegeven.
Ons inziens is thans echter wederom sprake van woningen aan de bovenzijde van het segment (kavelgrootte gemiddeld 1.200 m2). Een segment waaraan in Dronten geen behoefte is. Er staan juist in dit segment bijzonder veel woningen te koop, onder meer op de aangrenzende Golfresidentie. Bovendien dienen zich in de uitbreiding West de komende jaren voldoende mogelijkheden tot bouw van dit soort woningen aan.

Het ontgaat ons volstrekt waarom thans op deze locatie woningen gebouwd moeten worden. Nu van een aanleg van een 9 holes golfbaan geen sprake is, kan van een uitbreiding van, dan wel combinatie met de aangrenzende golfresidentie immers geen sprake zijn. Het plan is, los van de bouw van een clubhuis, niets meer of minder dan een nieuwbouwproject van 80 luxe woningen. Ons inziens ligt het niet voor de hand om dit soort woningen te realiseren aan de rand van een voormalige vuilnisbelt, waarin de loop der jaren een natuurgebied is ontstaan.

Een natuurgebied dat gezien het door Groen Planning Maastricht B.V. uitgevoerde onderzoek van grote waarde moet worden geacht. Een gebied waar meerdere soorten van de zogenaamde rode lijst broeden. In het rapport wordt gesproken van een " een gebied wat voor broedvogelsoorten van grote waarde is"
Rondom de plas is bijvoorbeeld sprake van een 20 tal broedvogelsoorten, waaronder IJsvogel en Dodaars, wat in het rapport "een groot aantal voor een plas van 1,5 hectare wordt genoemd. Bovendien leven er reeën en vossen en is sprake van een gevarieerde flora.

Ons inziens zou de gemeente derhalve geen medewerking dienen te verlenen aan de bouw van woningen op deze locatie.
Indien de gemeente desondanks medewerking wil verlenen geven we in overweging om de (bestaande) groenstrook tussen de geplande weg en onze woningen in stand te laten. Deze strook is thans toch niet nodig voor de aanleg van een golfbaan en zorgt er voor dat de te bouwen woningen aan het zicht van ons worden ontrokken.

Gaarne zouden wij nader met u over genoemd plan in overleg treden. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zullen we overwegen al dan niet bezwaar te maken tegen de noodzakelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

J.A. de Leeuw
Golfresidentie 121
Dronten

F.H Markvoort
Golfresidentie 123
Dronten

afschrift Robert

Dronten, 21 februari 2005

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
22 FEB 2005
REG NR : I/05.01255
ROUTING : P5
KOPIE AAN :
OPMERKING:

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
T.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
8250 AC Dronten

Mijne heren,

Betreft : "Toetsingsplan Golfterrein Ansjovisweg deelplan Zuid"

Tijdens de vele voorlichtingsavonden en enquêtes met betrekking tot de aanleg van een golfbaan op het deelplan Zuid aan de Ansjovisweg, hebben de bewoners van Golf Residentie Dronten te kennen gegeven niets te voelen voor uitbreiding van de huidige golfaccommodatie als dat financiële gevolgen met zich mee brengt.

Een 9-holes golfbaan vereist 450 leden voor een gezonde financiële exploitatie. De geplande 80 woningen zullen niet in staat zijn dit ledental aan te leveren. Op Golf Residentie Dronten is nog ruimte voor mensen die de golfsport willen beoefenen, en ook in de regio bestaan reeds talrijke mogelijkheden. (Dorhout Mees, Harderwijk, Almere, Lelystad, Zeewolde, Emmeloord heeft plannen voor de aanleg van een Golfbaan).

Ik ben van mening dat de Gemeente zich met bovengenoemd toetsingsplan concurrerend opstelt naar de reeds bestaande golfaccommodaties, en dat siert een Gemeente niet.

Hoogachtend,

DJ Dortland

D.J.Dortland
Lente 29
8251 NT Dronten
Tel.: 0321-333663

afschrift Robech

Dronten, 21 februari 2005.

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
22 FEB 2005
REG.NR. J/05.01261
ROUTING : ps / houw
KOPIE AAN :
OPMERKING

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
T.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
8250 AC Dronten

Mijne heren,

Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan "Park Residentie Dronten"

Op pagina 30 van het voorontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat Park Residentie Dronten via dezelfde rotonde als Golf Residentie Dronten zal worden ontsloten op de Ansjovisweg.

Ik maak bezwaar tegen deze constructie :

a. omdat zoals u kunt zien en lezen in de toegevoegde bijlagen de rotonde deel uitmaakt van Golf Residentie Dronten, een exclusieve, besloten woon- en golfaccommodatie. De kosten voor onderhoud van de rotonde (inclusief kosten voor onderhoud van de groenvoorziening) zijn voor rekening van de bewoners van Golf Residentie Dronten.
b. omdat in geval van calamiteiten veel te veel mensen en auto's gebruik dienen te maken van één en dezelfde rotonde. De huidige situatie (= alle bewoners van Golf Residentie Dronten maken gebruik van slechts één toegangsweg tot ons park) acht ik al risicovol.

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u een eigen ontsluiting voor "Park Residentie Dronten" op te nemen in uw ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

D.J. Dortland

D.J.Dortland
Lente 29
8251 NT Dronten
Tel.: 0321-333663

Bijlagen : 2

1. ALGEMEEN

De bestemmingsplannen " Golfterrein Ansjovisweg " en " Golfterrein Ansjovisweg Deelplan Zuid " te Dronten waarvan de goedkeuringsbesluiten van Gedeputeerde Staten der Provincie Flevoland op respectievelijk 11 januari 1994 en 22 maart 1994 onherroepelijk zijn geworden omvatten:

* de " Golf Residentie Dronten " , <u>een exclusieve, besloten woon- en golfaccommodatie</u>, te realiseren op ca 86 ha grond;
* een golf-, hotel- en congresaccommodatie te realiseren op ca 51 ha voormalige gemeentelijke afvalberging en globaal omvattende een openbare 18 holes golfbaan, een 9 par 3 oefenbaan met overige oefenvoorzieningen, met daarbij een hotel-, congresaccommodatie en een clubaccommodatie voor de golfers alsmede enkele tennisbanen.

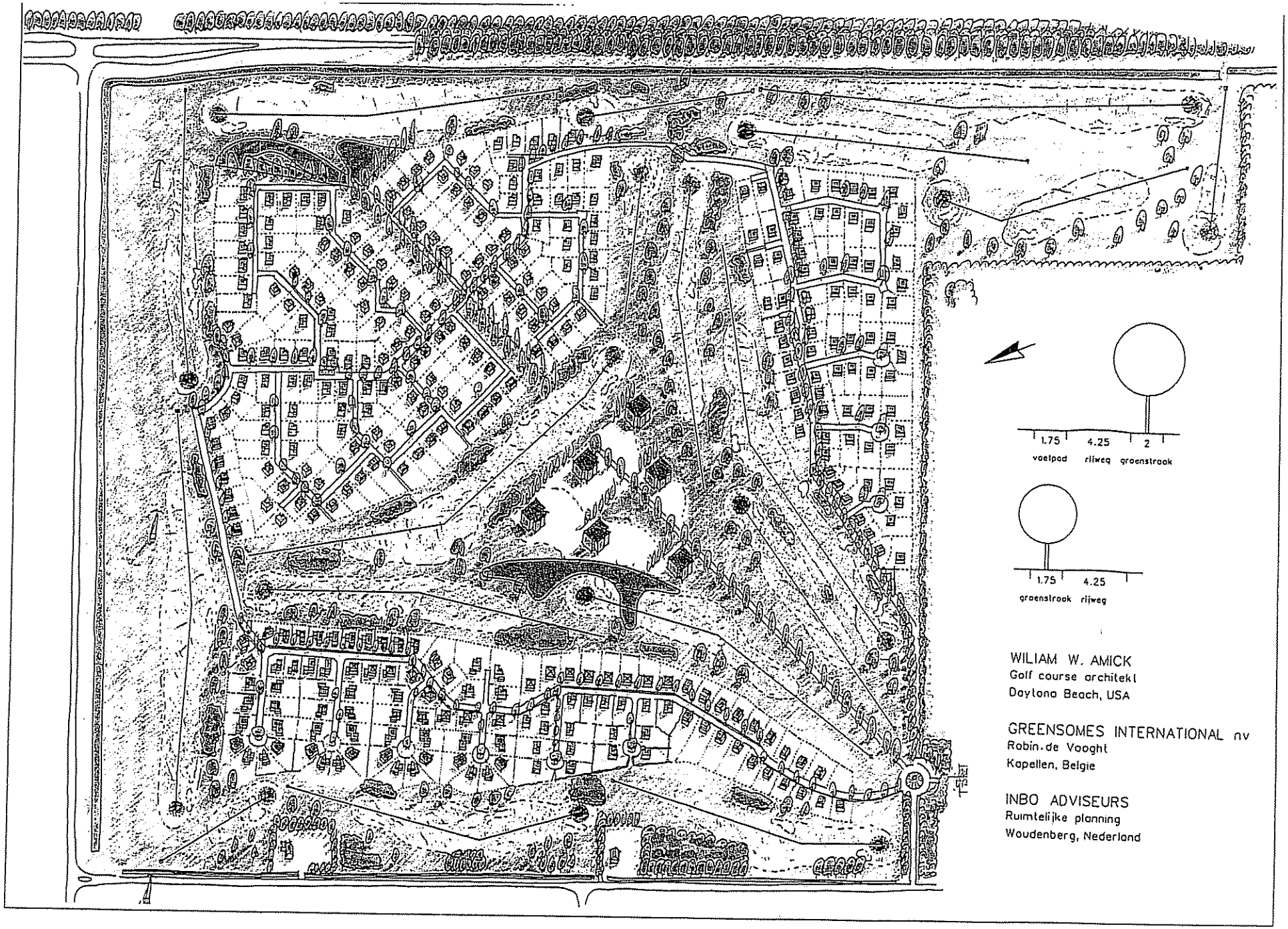
Voor de initiatiefnemer Holding Golf Dronten b.v. is de aanleiding om deze twee plangedeelten te ontwikkelen gelegen in een combinatie van factoren te weten:

* een algemeen toenemende vraag naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, waarmede wordt bedoeld:
  - het wonen in een parkachtige omgeving;
  - de mate waarin de woning voldoet aan functionele en architectonische waarden;
  - de veiligheid van de woonomgeving;
  - de mogelijkheid voor sociale contacten;
  - het uiterlijk, de bekendheid en het aanzien van de woonomgeving;
  - de bereikbaarheid van de woonomgeving.
* een toenemende vraag naar mogelijkheden om de golfsport te kunnen beoefenen in de directe omgeving en op een hoogwaardige accommodatie.
* een toenemende vraag naar recreatieve zakelijke voorzieningen (hotel-, restaurant-, congresaccommodatie gecombineerd met golfen).

Met betrekking tot de realisatie van de " Golf Residentie Dronten ", de besloten woon- golfaccommodatie, is een samenwerkingovereenkomst gesloten tussen Golf Residentie Dronten b.v. te Heerlen en het Aannemersbedrijf Bramer b.v. te Vriezenveen. Golf Residentie Dronten b.v. maakt het plangebied bouw- en woonrijp en legt de 18 holes golfbaan aan. Aannemersbedrijf Bramer b.v. koopt de bouw- en woonrijpe kavels en bouwt hierop de door opdrachtgevers de te realiseren woningen.

De Golf Residentie

Anders dan bijvoorbeeld in landen als Spanje, Frankrijk, België, Engeland en de Verenigde Staten is in Nederland de combinatie c.q. integratie van woningbouw met een golfbaan nog vrij onbekend. Ervaringen in het buitenland leren dat een



WILIAM W. AMICK
Golf course architekt
Daytona Beach, USA

GREENSOMES INTERNATIONAL nv
Robin de Vooght
Kapellen, Belgie

INBO ADVISEURS
Ruimtelijke planning
Woudenberg, Nederland

afschrift Robert

Dronten, 21 februari 2005

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

22 FEB 2005

J/05.01259
PS/Klarine

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
T.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
89250 AC Dronten

Mijne heren,

Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan "Park Residentie Dronten"

Op pagina 19 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt door Gemeente aangegeven dat het vuilwaterriool (dwa) zal worden aangesloten op het dwa-stelsel van Golf Residentie Dronten.

Ik maak bezwaar tegen deze constructie, aangezien Golfresidentie Dronten dit dwa-stelsel in eigendom heeft, en de kosten voor onderhoud en reparatie voor eigen rekening neemt. Het heeft geen pas dat de Gemeente daar gemakshalve inbreuk op pleegt.

Hoogachtend,

D.J. Dortland

D.J.Dortland
Lente 29
8251 NT Dronten
Tel.: 0321-333663

afschrift Robert

Dronten, 21 februari 2005

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
22 FEB 2005
REG NR I/05.01256
ROUTING ps/Ulmer
KOPIE AAN
OPMERKING

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
T.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
8250 AC Dronten

Mijne heren,

Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan "Park Residentie Dronten"

Op pagina 39 van het voorontwerpbestemmingsplan lees ik tot mijn verbazing dat de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten tijdens het regelmatige overleg in de periode 2002-2004 met de initiatiefnemer van het plan "Park Residentie Dronten" zou hebben aangegeven in te stemmen met de woningbouwplannen op de planlocatie. Inderdaad zijn er in de periode 2002-2004 enquêtes gehouden onder de bewoners van Golf Residentie Dronten, maar de uitkomsten daarvan strookten eigenlijk nooit met de wensen van de initiatiefnemer. Deze belegde dan weer een voorlichtingsavond om nieuwe plannen voor te leggen aan de bewonders etc. etc. Een Commissie van Onderhandelingen is in het leven geroepen. Deze Commissie heeft tijdens de najaars ALV (november 2004) aangegeven nog volop met Mourik in onderhandeling te zijn, en hoopt de komende ALV (mei 2005) een uitgewerkt voorstel ter besluitvorming te kunnen presenteren.

Een en ander staat volledig haaks op hetgeen de Gemeente vermeldt in de tweede alinea van 6.1 op pagina 39. In het ontwerpbestemmingsplan zie ik dan ook graag dat de Gemeente zich onthoudt van dergelijke onjuiste formuleringen.

Hoogachtend,

D.J. Dortland

D.J.Dortland
Lente 29
8251 NT Dronten
Tel.: 0321-333663

afschrift Robert

Dronten, 21 februari 2005

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN

22 FEB 2005

RE[illegible] : J/05.012 5.7
R[illegible] : PS /hewel
K[illegible] :
C[illegible] :

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
T.a.v. afd. Planologie en Stedenbouw
Postbus 100
8250 AC Dronten

Mijne heren,

Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan "Park Residentie Dronten"

In hoofdstuk 7 (Relatie van het ontwerp met de groene wet- en regelgeving) wordt onder punt 7.2 Boswet melding gemaakt van een afspraak die inhoudt dat de Golf Residentie en de Park residentie worden gezien als één plan.

Als bewoonster van de Golf Residentie maak ik bezwaar tegen deze formulering. Golf Residentie Dronten is verkocht aan de bewoners als een exclusieve, besloten woon- en golfaccommodatie. Daar kan door de Gemeente geen verandering in worden aangebracht, anders dan met de toestemming van de bewoners van Golf Residentie Dronten.

Hoogachtend,

DJ Dortland

D.J.Dortland
Lente 29
8251 NT Dronten
Tel.: 0321-333663

PROVINCIE FLEVOLAND

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320) 26 52 65
Fax
(0320) 26 52 60
E-mail
provincie@flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
- 6 APR 2005
REG NR 0/05 03228
ROUTING RS/poel

Aan het College van burgemeester en
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Datum	*Bijlage*	*Uw kenmerk*	*Ons kenmerk*
1 april 2005			ROV/05.005187/B

Onderwerp
Vooroverlegreactie ontwerp-bestemmingsplan
"Park Residentie Dronten"

Geacht college,

Het voorontwerp bestemmingsplan (kenmerk U05.001383/RO/PS/sk), dat u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft toegezonden, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Uit de toelichting blijkt dat er een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het plangebied is op basis van dit onderzoek een hoge archeologische waarde toegekend. Verder is het plangebied gelegen aan de rand van een AMK-terrein van archeologische waarde. Om rekening te houden met de archeologische verwachtingswaarde van het gebied zal archeologisch vervolgonderzoek plaats moeten vinden. Er kan derhalve niet worden volstaan met het graven van proefsleuven, zoals is geconcludeerd in het verkennend onderzoek. Voor het genoemde vervolgonderzoek kunt u contact opnemen met de heer A. Kerkhoven van de provincie (tel: 0320-265 541). Wellicht ten overvloede wijs ik u er op dat het aspect archeologie een essentieel element is uit het Omgevingsplan Provincie Flevoland en op grond waarvan goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden zal worden, indien eventueel aanwezige archeologische waarden niet beschermd worden.

In het Omgevingsplan is het onderhavige plangebied aangeduid als 'extensieve bebouwing'. Deze aanduiding brengt met zich mee dat op maximaal 30% van de totale oppervlakte van het gebied bebouwd mag worden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan als dit plan in samenhang wordt beschouwd met de ruimtelijke ontwikkelingen die op de locatie van de voormalige stortplaats aan de Ansjovisweg wordt voorzien. Deze ruimtelijke ontwikkelingen, waarover in de toelichting wordt gesproken, vallen weliswaar buiten het plangebied maar vertonen aanzienlijke samenhang met het onderhavige plan. Naar mijn mening is het plan op dit punt in overeenstemming met Omgevingsplan.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende flora en fauna. Geconcludeerd is dat er een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en Faunawet aangevraagd moet worden voor bepaalde algemeen beschermde soorten. Naar verwachting zal deze ontheffing verleend worden. Wellicht ten overvloede wijs ik u op de zorgplicht die op grond van artikel 2 van de Flora- en Faunawet geldt. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Deze plicht geldt ook voor planten.
Ten aanzien van het broedseizoen merk ik op dat van belang is dat de broedende vogels niet gestoord worden. Het vermelden van een periode (tot medio juli) is dan minder van belang, omdat vogels ook na juli kunnen broeden.

Inlichtingen bij	*Doorkiesnummer*	*Verzonden d.d.*	*Bezoekadres*
A.G. Vuuregge	0320-265 488	- 5 APR. 2005	Visarenddreef 1 Lelystad

In het eerdergenoemde onderzoek naar flora en fauna is een landschapschetsontwerp opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een oefengolfbaan met een driving range. In de toelichting wordt nog gesproken over de aanleg van een 18 holes en 9 holes golfbaan. De status van dit landschapsontwerp is mij derhalve niet duidelijk. Over de landschappelijke invulling wordt in de toelichting ook nauwelijks ingegaan.
Ik verzoek de toelichting op de genoemde punten aan te vullen dan wel aan te passen.

Het plangebied is gelegen nabij de voormalige stortplaats aan de Ansjovisweg. Voor deze locatie is een saneringsplan opgesteld. Ik kan u melden dat het saneringsplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (brief van 11 maart 2005, kenmerk ROV05.050128/N).

De mogelijkheid van een hogere grenswaarde voor de geprojecteerde woningen nabij de Ansjovisweg wordt niet opportuun geacht, aangezien een verzoek daartoe niet voldoet aan daarbij geldende criteria op grond van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Dit houdt in dat woningbouw binnen de 55 en 50 dB(A)-contouren niet mogelijk is. Ik verzoek u hierover contact op te nemen met de heer J. Elzinga van de provincie (0320-265 386). Overigens zijn de 50 en 55 dB(A)-contouren met een gelijke aanduiding op de plankaart weergegeven. Op deze wijze is niet duidelijk is wat bij welke aanduiding behoort.
In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan het Besluit Luchtkwaliteit. Ik verzoek u dat alsnog te doen.

In de toelichting wordt ingegaan op de milieuhinder tengevolge van een nabijgelegen pluimveehouderijbedrijf. Ik verzoek u om de hindercontour aanvullend te bepalen op grond van het exacte aantal vergunde mestvarkenseenheden en de berekeningswijze conform de Richtlijn veehouderijen en stankhinder uit 1996.

Uit het wateradvies van het Waterschap Zuiderzeeland blijkt dat de waterplas op de locatie van de voormalige vuilstortplaats onderdeel uitmaakte van het plangebied. Nu dit in het onderhavige plan niet langer het geval is, is van belang dat in de toelichting inzichtelijk wordt gemaakt welke afspraken gemaakt zijn met het waterschap en de initiatiefnemer. Ik verzoek u die afspraken in de toelichting of in een bijlage op te nemen.

Uit de toelichting blijkt dat de plankosten voor uw gemeente zeer beperkt zijn en dat de initiatiefnemer de kosten draagt. Gelet op het aspect economische uitvoerbaarheid is dit gegeven van belang. In dit kader verzoek ik u mij de exploitatieopzet toe te zenden alvorens het plan wordt vastgesteld en zo inzichtelijk wordt gemaakt of het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoogachtend,

het hoofd Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting,

Mevr.drs. M.F.A. Haselager

VROM Inspectie

VROM-Inspectie
Regio Noord-West
A'dam. Amstelland. Gooi & Vechtstreek. Flevoland

Kennemerplein 6-8
Postbus 1006
2001 BA Haarlem

mw mr drs D van de Poll
Telefoon 023 - 51 50 684
Fax 023 - 51 50 777
www vrom nl

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dronten
t.a v. mw. S. Klouwer
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
- 3 MEI 2005
REG NR. I/05.04301
ROUTING : PS / 2021
COPIE AAN :
OPMERKING:

voorontwerp-bestemmingsplan Park Residentie Dronten

Datum	Kenmerk	Afschrift aan
2 mei 2005	VINW/2005046294/KM	Provincie Flevoland
Uw brief	**Uw kenmerk**	
28 januari 2005	U05.001383/RO/PS	

Geacht College,

Bij brief van 28 januari 2005 -door mij ontvangen op 1 februari 2005- heeft u in het kader van artikel 10 Bro 1985 het voorontwerp van het bestemmingsplan "Park Residentie Dronten" toegezonden.

Naar aanleiding daarvan bericht ik u dat de inhoud van het aangehaalde voorontwerp-bestemmingsplan mij aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

Voor wat betreft de aspecten " Flora en Fauna" en "milieuhinder" sluit ik mij aan bij hetgeen door de provincie bij brief van 1 april 2005 is opgemerkt; in de toelichting dient nader op deze aspecten en de uitkomsten van onderzoeken te worden ingegaan. Ook de opmerking van de provincie dat aandacht dient te worden geschonken aan het Besluit Luchtkwaliteit, ondersteun ik.

Ik wil daar evenwel aan toevoegen dat tevens aandacht dient te worden geschonken aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen In de toelichting dient te worden aangegeven of in (de directe nabijheid van het) plangebied sprake is van inrichtingen die vallen on het BEVI en zo ja wat daarvan de consequenties zijn voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied. Ook indien geen sprake is van de door mij bedoelde inrichtingen dient uit de toelichting op het bestemmingsplan te blijken dat aan het aspect "externe veiligheid" aandacht is geschonken.

Hoogachtend,
de inspecteur,

mw. ir. A.M. Roessen

Zuiderzeeland
WATERSCHAP

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
28 APR 2005
REG.NR. I/05.04171
R.O.NR. 05/1001
KOPIE AAN:
OPTEKENING:

Het college van Burgemeester en Wethouders
van Dronten
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Lelystad	26 april 2005	Verzonden	27 APR. 2005
Ons kenmerk	WBH/9268	Uw brief van	
Bijlage(n)		Uw kenmerk	
Behandeld door	mw. G.A. Brouwer	Toestel	845

Onderwerp Park Residentie Dronten

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan "Park Residentie Dronten", kan ik u een aantal aandachtspunten meegeven, in aanvulling op het wateradvies dat Waterschap Zuiderzeeland u heeft gestuurd op 6 oktober 2004 (kenmerk: SWBL/9187) en de waterparagraaf die is opgenomen in het betreffende voorontwerp bestemmingsplan.

Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat de waterplas (voormalige zandwinput) buiten het plangebied valt. Waterhuishoudkundig behoort de waterplas echter wel tot het plangebied, aangezien al het afstromende neerslagwater van het verhard oppervlak in de plas tot afstroming komt. Om risico's op wateroverlast in de toekomst te minimaliseren is het van belang om de waterbergingsfunctie van de waterplas vast te leggen.

In overleg met de betrokken partijen is afgesproken dat de oevers van de waterplas zodanig worden ingericht dat dit (ecologische) stabiliteit oplevert en dat recreatie op of rond de plas wordt ontmoedigd in verband met de zeer hoge stikstof- en fosfaatconcentraties. Aandachtspunt van het waterschap is om de natuurvriendelijke oevers en de ruigtestroken niet te ondiep te laten zijn (minimaal 50 cm), omdat anders sneller opwarming ontstaat en daarmee de kans op algengroei.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Waterketen en Stedelijk Water,

R. Kraaijestein

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

bezoekadres
Lindelaan 20
8224 KT Lelystad

www.zuiderzeeland.nl

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

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

1 6 FEB 2005
7/05.01092
PS

Datum
11-02-2005

Briefnummer
U05-186/GK

Onderwerp
vobp "Residentie Dronten"

Contactpersoon \ doorkiesnummer
g.korf@archis.nl, tel. 033-4227632

Geacht College,

Hartelijk dank voor het toezenden van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Residentie Dronten'. Ik verzoek u deze brief te beschouwen als een reactie ex art. 10 BRO.

Daar in het onderhavige plangebied geen rijksbelangen spelen op het gebied van archeologie, zal de beoordeling van het aspect archeologie in deze plannen door de provincie uitgevoerd worden. Wel wil ik u, gezien de aanbevelingen uit de uitgevoerde onderzoeken, aanraden het inventariserend veldonderzoek zo snel mogelijk te laten uitvoeren.

Hierbij stuur ik u het plan onder dankzegging voor inzage, en met complimenten voor de handige en complete uitvoering, retour.

Hoogachtend,
De Directeur, namens deze,

Mw. Drs. G. Korf
Beleidsmedewerker Planvorming en RO, regio West

cc. de heer drs. A. Kerkhoven, provinciaal archeoloog
secretariaat POCF

Bijlagen: vobp "Residentie Dronten"

Kerkstraat 1 · 3811 CV Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99
http://www.archis.nl · info@archis.nl

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
10 FEB 2005
REG NR. : J/05 00984
ROUTING : ps
COPIE AAN :
OPMERKING:

Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Dronten
t.a.v. mevrouw S. Klouwer
Postbus 1000
8250 AC DRONTEN

Contactpersoon
drs.D.F. Menting

Doorkiesnummer
0320-297289

Datum
7 februari 2005

Bijlage(n)
-

Ons kenmerk
PAO 1068

Uw kenmerk
-

Onderwerp
Artikel 10 reactie voorontwerp bestemmingsplan Park Residentie Dronten

Geacht College,

Mijn dank voor het toezenden van het Voorontwerp Bestemmingsplan "Park Residentie Dronten". Het voorontwerp geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Ik wens u succes met het verdere planproces en ontvang te zijner tijd graag het definitieve plan.

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

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied
Planvorming en Aanleg
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.rws.minvenw.nl

Vanaf NS-station: buslijn 148 naar Harderwijk (halte Bedrijventerrein Larserpoort)

KAMER VAN KOOPHANDEL
FLEVOLAND

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
- 7 MRT 2005
REG.NR. : J/05.01678
ROUTING : PS / Klauwer
COPIE AAN :

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

KANTOOR LELYSTAD
HET RAVELIJN 1
T (0320) 286 286 F (0320) 286 236

ONS KENMERK	DOORKIESNUMMER	DATUM
RJS	(0320) 286 286	4 maart 2005
ONDERWERP	**E-MAIL**	**BIJLAGE(N)**
vooroverleg artikel 10 BRO	rsiepel@lelystad.kvk.nl	-

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zond u ons het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Park Residentie Dronten'. Het plan regelt de ontwikkeling van het plangebied tot een woonlocatie met voorzieningen voor sport en recreatie.

Binnen het plan wordt middels een vrijstellingsprocedure gelegenheid geboden voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Wij waarderen de gekozen wijze van bestemmen. De bestemming 'recreatieve doeleinden' biedt plaats aan kleinschalige, sportgerelateerde detailhandel en aan horecavoorzieningen. Ook met de hier gekozen bestemmingsmethodiek kunnen wij van harte instemmen.

Voor het overige geeft het voorliggende plan ons geen aanleiding tot het maken van op- en aanmerkingen en wensen wij u succes toe bij de realisatie.

Met vriendelijke groet,

R.J. Siepel
adviseur regiostimulering

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

Datum
9 februari 2005

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan

Uw brief van
28 januari 2005

Uw kenmerk
U05.001383-/RO/PS/sk

Ons kenmerk
2005/1884

Contactpersoon
R. v. Middendorp

Telefoon
030 255 3794

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

Bijlage(n)

Gemeente Dronten
mw. S. Klouwer
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

Geachte mevrouw Klouwer

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

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 Zijlstra.
Manager OVN OAS Voorraad & Beheer

OVN OAS Rayon Midden
Leidingmanagement kmr. A 504
Burg. Fockema Andreaelaan 15
3582 KA Utrecht

Telefoon (030) 255 34 44
Fax (030) 255 36 05
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 16300
3500 CH Utrecht

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701

N.V. Nederlandse Gasunie

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
- 9 FEB 2005
J/05.00971
PS /

Gasunie

N.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

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

Datum
8 februari 2005

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 09

Ons kenmerk
TOGO.05.B.0834

Uw kenmerk
U05.0013183-/RO/PS/sk

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan "Park residentie Dronten"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief met van 28 januari 2005, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan op cd-rom in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

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

Hoogachtend,

G. Nijhoff van Vliet

Bijlage: als genoemd

GU1002335(04

Ministerie LNV-vestiging West
Postbus 19143
3501 DC Utrecht

De heer of mevrouw Van Emden heeft op 21-02-2005 om 16.00 uur gebeld met de volgende mededeling:

Naar aanleiding van diverse bestemmingsplannen die zijn toegestuurd:

1 Park Residentie	Geen opmerkingen
2 Van den Hamlaan	Geen opmerkingen
3 Biddenhuizen Winkelcentrum	Geen opmerkingen
4 Landelijk Gebied	hier wilden ze zeker langer naar kijken opmerkingen hierover komen nog

gemaakt door Sonja Klouwer dd 22-02-2005

VOORSCHRIFTEN

INHOUD VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I: Algemene en technische bepalingen **5**

Artikel 1 Begripsbepalingen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

PARAGRAAF II: Bestemmingsbepalingen **11**

Artikel 3 Woondoeleinden 11
Artikel 4 Recreatieve doeleinden 15

PARAGRAAF III: Aanvullende bepalingen **17**

Artikel 5 Vrijstellingsbepalingen 17
Artikel 6 Overgangsbepalingen 18
Artikel 7 Titelbepaling 19

BIJLAGEN

1 Staat van Horeca-inrichtingen
2 Figuren peilbepalingen
3 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

PARAGRAAF I: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Lid 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1	*aan- of uitbouw:*	Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
2	*aan-huis-verbonden beroep:*	Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar de aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, dat wordt uitgeoefend in of bij een woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
3	*achterste perceelsgrens:*	De tegenover de voorste perceelsgrens gelegen grens van een bouwperceel.
4	*bebouwing:*	Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
5	*bebouwingspercentage:*	Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
6	*bedrijf:*	Onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel productiegebonden detailhandel plaatsvindt.
7	*bestaand:*	a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
8	*bestemmingsgrens:*	Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
9	*bestemmingsvlak:*	Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
10	*bijbehorende voorzieningen:*	Al dan niet gebouwde voorzieningen, van beperkte omvang, ondergeschikt aan en ten dienste van de overige toegelaten doeleinden van bestemming, welke bijdragen aan een groter genot en/of efficiënter gebruik van de gronden en/of gebouwen.
11	*bijgebouw:*	Een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.
12	*bouwen:*	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

13	*bouwperceel:*	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
14	*bouwperceelgrens:*	Een grens van een bouwperceel.
15	*bouwwerk:*	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
16	*carport:*	Een aan ten hoogste twee zijden omsloten, overdekte ruimte ten behoeve van het stallen van auto's.
17	*dak:*	Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
18	*dakschild:*	Een hellend dakvlak.
19	*detailhandel:*	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
20	*dienstverlening:*	Het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen, zoals bijvoorbeeld reisbureaus, kapsalons, wasserettes en instellingen inzake welzijn en gezondheidszorg.
21	*dienstwoning:*	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
22	*erf:*	De oppervlakte van het bouwperceel uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw.
23	*garage:*	Een aan ten minste drie zijden omsloten, overdekte ruimte ten behoeve van het stallen van auto's.
24	*gebouw:*	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
25	*geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai:*	De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
26	*geluidgevoelige gebouwen:*	Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.
27	*gevelvlak:*	Een (nagenoeg) verticale gevel of een dakschild met een helling van meer dan 80°.
28	*gootlijn:*	De snijlijn van dakschild en gevelvlak of de snijlijn tussen plat dakvlak en gevelvlak.

29 *hogere grenswaarde:* Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

30 *hoofdgebouw:* Een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

31 *horecabedrijf:* Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

32 *kap:* Dak bestaande uit twee of meer dakschilden.

33 *kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:* Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van de milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning uitgeoefend kunnen worden.

34 *lessenaarsdak:* Een dak voorzien van slechts één dakschild.

35 *nok:* Het werkelijke of denkbeeldige snijpunt van dakschilden.

36 *noklijn:* De werkelijke of denkbeeldige snijlijn van dakschilden.

37 *overkapping:* Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand.

38 *parkeerplaats:* Een volwaardige parkeerplaats, gelegen aan de openbare weg, op een daartoe aangewezen terrein dan wel gelegen op het erf of in een garage bij een woning.

39 *peil:*

a. Voor bouwwerken op bouwpercelen: de (gemiddelde) hoogte van het maaiveld ter plaatse van de voorgevel van het hoofdgebouw, met inachtneming van Bijlage 2 van deze voorschriften.

b. Voor overige bouwwerken, buiten bouwpercelen: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

40 *plan:* Het bestemmingsplan Park Residentie Dronten (9030) van de gemeente Dronten, vervat in deze voorschriften en de plankaart.

41 *plankaart of kaart:* De kaart behorende bij het bestemmingsplan Park Residentie Dronten (9030), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en het daarbij behorende renvooi.

42 *plat dakvlak:* Een (nagenoeg) horizontaal gelegen dakvlak.

43 *praktijkruimte:* Een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van vrije (aan huis gebonden) beroepen zoals medische, paramedische, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische en/of administratieve beroepen, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen.

44	*prostitutie:*	Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
45	*seksinrichting:*	Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
46	*tuin:*	Gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.
47	*vloeroppervlakte:*	De som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen van een bouwwerk.
48	*voorgevel:*	De meest naar de weg toe gekeerde gevel van een bouwwerk.
49	*voorkeursgrenswaarde:*	De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.
50	*voorste perceelsgrens:*	De geheel of nagenoeg geheel naar de weg toe gekeerde grens van een bouwperceel.
51	*woning:*	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
52	*zijdelingse perceelsgrens:*	De grens tussen twee naast elkaar of nagenoeg naast elkaar gesitueerde bouwpercelen.

Lid 2 Verwijzingsbepaling

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij rechtskracht bezaten op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 1 Meetvoorschriften

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1	*afstand:*	De afstand van een bouwwerk tot een perceels- of bestemmingsgrens wordt gemeten tussen die grens en enig punt van dat bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
2	*bebouwde oppervlakte:*	De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein is de som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein.
3	*hoogte, niet zijnde goot- en nokhoogte:*	De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot de bovenzijde van het bouwwerk.
4	*goothoogte:*	De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot de gootlijn; indien zich op een dakschild één of meerdere dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de gevel waarop het betreffende dakschild rust, is de gootlijn van de dakkapel c.q. de dakopbouw bepalend voor de goothoogte.
5	*nokhoogte:*	De nokhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot de nok of noklijn, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes e.d. worden hierbij niet gemeten.
6	*inhoud van een bouwwerk:*	De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
7	*lengte, breedte of diepte:*	De lengte, breedte of (horizontale) diepte van een bouwwerk wordt gemeten tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).
8	*oppervlakte:*	De (grond)oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het peil van het grondvlak van het bouwwerk.
9	*vloeroppervlakte:*	De vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten op de vloer van een bouwlaag tussen de binnenwerkse muren van het bouwwerk.

Lid 2 Uitzondering ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, erkers, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, zoals aangegeven op de plankaart, dan wel omschreven in de voorschriften, met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Lid 3 Dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

PARAGRAAF II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;
b erftoegangswegen, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
c groen- en speelvoorzieningen;
d waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

f gebouwen;
g aan-, uit- en bijgebouwen;
h bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i tuinen, erven en terreinen.

Lid 2 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen beeld

Het streven is gericht op de realisering van een woongebied met een ruim opgezette verkaveling in een groene setting en een open straatbeeld. Daartoe zijn op perceelsgedeelten tussen het hoofdgebouw en de openbare weg geen aan- en bijgebouwen toegestaan. Voorts wordt gestreefd naar een groene inrichting van bedoelde perceelsgedeelten en wordt gestreefd de wegen vrij te houden van geparkeerde auto's.

Programma

Binnen de bestemming zijn maximaal 80 vrijstaande woningen toegestaan. Wanneer de stedenbouwkundige uitwerking daartoe aanleiding geeft is het toegestaan om in maximaal twee situaties twee woningen geschakeld te bouwen. Ieder bouwperceel heeft een oppervlakte van tenminste 800 m². Op ieder bouwperceel worden tenminste twee volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ruimtelijke structuur

De verkaveling wordt mede bepaald door de op de plankaart aangegeven situering van de gebiedsontsluitingswegen, waarbij een marge geldt van maximaal 10 m aan weerszijden van bedoelde aanduiding. Behalve gebiedsontsluitingswegen kunnen erftoegangswegen (secundaire wegen) worden gerealiseerd. Deze zijn niet nader op de plankaart bepaald. De woningen worden in hoofdzaak op de aan te leggen wegen georiënteerd.

Hoogteverschillen in het maaiveld

De woningen kunnen zowel op het oorspronkelijke maaiveld worden gerealiseerd als op een (nader aan te leggen) verhoogd maaiveld. Het maximale hoogteverschil tussen het verhoogde maaiveld en de aangrenzende weg bedraagt 1,5 m. Door middel van geleding wordt gestreefd naar vloeiende overgangen tussen verschillende maaiveldhoogten.

Lid 3 Inrichtingsvoorschriften

Ten aanzien van de inrichting van het woongebied gelden de volgende bepalingen:

a geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht:
   1° binnen de op de kaart *aangegeven contour geluidhinder 50 dB(A)*, tenzij door het nemen van maatregelen alsnog voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
   2° binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding *contour milieuhinder*;

b de gebiedsontsluitingswegen binnen de bestemming zijn toegestaan ter plaatse van dan wel binnen een afstand van 10 m aan weerszijden van de aanduiding *verkeersweg*;

c de wegenstructuur als bedoeld in sub b sluit ter plaatse van - dan wel binnen een afstand van maximaal 10 m aan weerzijden van - de aanduiding *aansluiting verkeersweg* aan op de bestaande verkeersstructuur buiten het plangebied.

Lid 4 Bouwvoorschriften percelen

Ten aanzien van de bebouwing van bouwpercelen gelden de volgende bepalingen:

t.a.v. hoofdgebouwen:

a de hoofdgebouwen worden vrijstaand gerealiseerd, met uitzondering van maximaal vier hoofdgebouwen die - per twee - geschakeld gebouwd mogen worden;

b de grondoppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, met een maximum van 250 m²;

c de afstand van een hoofdgebouw tot de voorste c.q. achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 6 m;

d de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen bedraagt minimaal 3 m;

e de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 m bedragen, behoudens bij toepassing van lessenaarsdaken, waarbij de hoogte van de hoogst gelegen goot ten hoogste 13 m mag bedragen;

f de nokhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen;

t.a.v. aan- en uitbouwen:

g de afstand van een aan- of uitbouw tot de voorste c.q. achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 6 m;

h de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen bedraagt minimaal 3 m;

i de gezamenlijke grondoppervlakte van aan- en uitbouwen op een bouwperceel bedraagt maximaal 60 m²;

j de goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal 3,5 m;

k de nokhoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal 7 m;

t.a.v. vrijstaande bijgebouwen:

l de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 9 m;

m de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achterste c.q. zijdelingse perceelsgrens of -grenzen bedraagt minimaal 2 m;

n de gezamenlijke grondoppervlakte van vrijstaande bijgebouwen op een bouwperceel bedraagt maximaal 50 m²;

o de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 3 m;

p de nokhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 6 m;

t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

q de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen op een bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen;

r de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, uitgezonderd erfafscheidingen voor de voorgevellijn, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen.

Lid 5 Bouwvoorschriften openbaar gebied

Ten aanzien van de bebouwing binnen het openbaar gebied gelden de volgende bepalingen:

a de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 10 m²;
b het totaal aantal gebouwen bedraagt maximaal 2;
c de hoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3 m;
d de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m, uitgezonderd lichtmasten en verkeersvoorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 6 m bedraagt.

Lid 6 Gebruiksbepalingen

a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
b Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in sub a, wordt in ieder geval gerekend:
   1° het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
   2° het gebruik dan wel het laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting;
   3° het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;
   4° het gebruik van (gedeelten van) de woning voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
      a. de hieruit voortvloeiende activiteiten milieuvergunningplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
      b. het beroep niet wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
      c. de maximum oppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van de woning;
      d. de maximum oppervlakte meer dan 60 m² bedraagt;
      e. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
      f. horeca en detailhandel plaatsvinden.
c Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in sub a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Lid 7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Lid 8 Vrijstellingsbepalingen

a Ligging gebiedsontsluitingsweg
   Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b voor een weg binnen een afstand van ten hoogste 15 m aan weerszijden van de aanduiding verkeersweg, met dien verstande dat de aansluiting op de bestaande wegenstructuur niet mag worden veranderd ten opzichte van de aanduiding *aansluiting verkeersweg* op de plankaart.
b Goothoogte
   Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4, sub e voor een goothoogte tot maximaal 10 m, met dien verstande dat:
   1 een hogere goothoogte slechts is toegestaan langs één gevel, niet zijnde de voorgevel en over een afstand van maximaal 6 m;
   2 de afstand van een gevel met een hogere goothoogte tot de perceelsgrens tenminste 4 m dient te bedragen;
   3 de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate mogen worden geschaad.

Artikel 4 Recreatieve doeleinden

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a sportterrein;

b gebouwen ten behoeve van de recreatieve en sportdoeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een dienst c.q. opslaggebouw (opslag materieel / materiaal), alsmede een dienstwoning;

met daaraan ondergeschikt:

c aan de sportuitoefening gerelateerde detailhandel, tot een vloeroppervlakte van 100 m²;

d buurtvoorzieningen, zoals een buurtontmoetingscentrum;

e horeca, voor zover genoemd in categorie 1 of 2 van de 'Lijst van horecavoorzieningen', opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften;

met de daarbij behorende:

f wegen, paden en parkeerterreinen;

g bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

h groen- en speelvoorzieningen;

i tuinen en erven.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Ten aanzien van de bebouwing binnen de bestemming gelden de volgende bepalingen:

a uitsluitend toegestaan zijn:

1 maximaal één clubgebouw;

2 maximaal één dienst- c.q. opslaggebouw;

3 maximaal twee bijgebouwen, niet zijnde een clubgebouw of dienst- c.q. opslaggebouw;

4 maximaal één dienstwoning;

<u>t.a.v. het clubgebouw:</u>

b de vloeroppervlakte mag maximaal 1.500 m² bedragen;

c de goot- c.q. nokhoogte mag maximaal 9 m bedragen;

<u>t.a.v. het opslaggebouw:</u>

d de vloeroppervlakte mag maximaal 500 m² bedragen;

e de goot- c.q. nokhoogte mag maximaal 4,5 m respectievelijk maximaal 6 m bedragen;

<u>t.a.v. de bijgebouwen:</u>

f de grondoppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 12 m² bedragen;

g de goot- c.q. nokhoogte mag maximaal 3 m bedragen;

<u>t.a.v. de dienstwoning:</u>

h de inhoud van de dienstwoning mag maximaal 500 m³ bedragen;

i de goot- c.q. nokhoogte van de dienstwoning mag maximaal 7 m bedragen, tenzij de dienstwoning een onderdeel vormt van het clubgebouw, in welk geval de goot- c.q. nokhoogte maximaal 9 m mag bedragen.

<u>t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:</u>

j de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen op een bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen;

k de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, uitgezonderd erfafscheidingen voor de voorgevellijn, waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

b Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in sub a, wordt in ieder geval gerekend het gebruik dan wel het laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting;

c Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in sub a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Lid 4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

PARAGRAAF III: AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 5 Vrijstellingsbepalingen

Lid 1 Bouwvoorschiften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van dit plan vrijstelling te verlenen voor:

a het overschrijden van de bouwgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart en/of volgend uit de voorschriften, voor de bouw van erkers bij woningen, met ten hoogste 1,5 m en over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

b het overschrijden van de bepalingen inzake goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;

c het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;

d geringe afwijkingen van het beloop van een weg, groenstroken of begrenzing van bestemmingen, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, mits de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 4 m bedragen.

Lid 2 Gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van dit plan vrijstelling te verlenen voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als genoemd in de bij de voorschriften behorende en in bijlage 3 opgenomen bedrijvenlijst, of die naar aard en invloed op de omgeving hiermee vergelijkbaar zijn, mits:

a de hieruit voortvloeiende activiteiten niet vergunningplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;

b de oppervlakte ten hoogste 40% bedraagt van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, met een maximum van 60 m²;

c de activiteit uitgeoefend wordt door in ieder geval de bewoner van de woning;

d parkeren op eigen erf plaatsvindt; indien dit niet mogelijk is mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;

e geen horeca en detailhandel plaatsvinden.

Artikel 6 Overgangsbepalingen

Lid 1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

Lid 2 Vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud met niet meer dan 10%.

Lid 3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Lid 5 Uitzonderingen op het overgangsrecht

a Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

b Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 7 Titelbepaling

Lid 1 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Bestemmingsplan Park Residentie Dronten (9030)" van de gemeente Dronten.

Lid 2 Plankaart

De bestemmingsplankaart met nummer 9030, datum 26 juli 2005 en getekend op schaal 1:1.000 maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Dronten in haar openbare vergadering, gehouden op 26 januari 2006.

de griffier, de voorzitter,

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Flevoland d.d. 8 augustus 2006, nummer 434827.

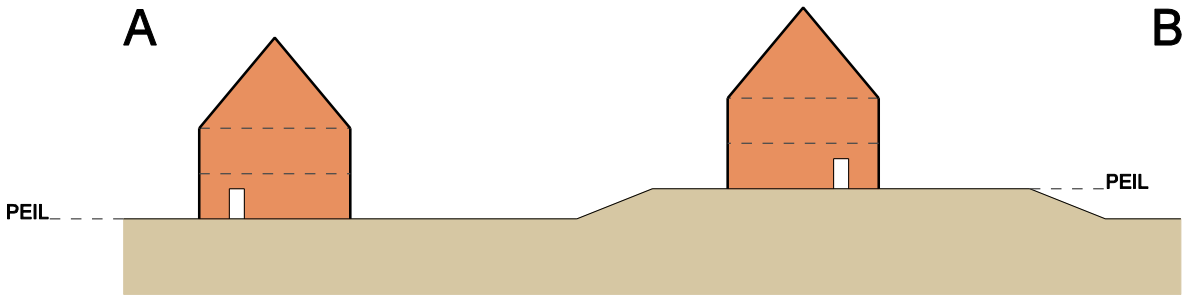
de secretaris, de voorzitter,

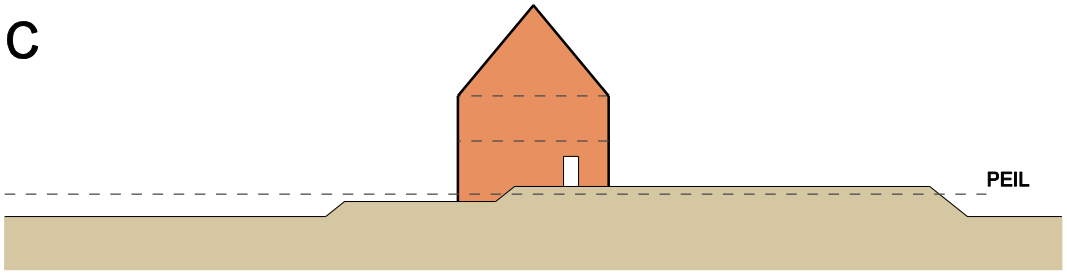
BIJLAGEN

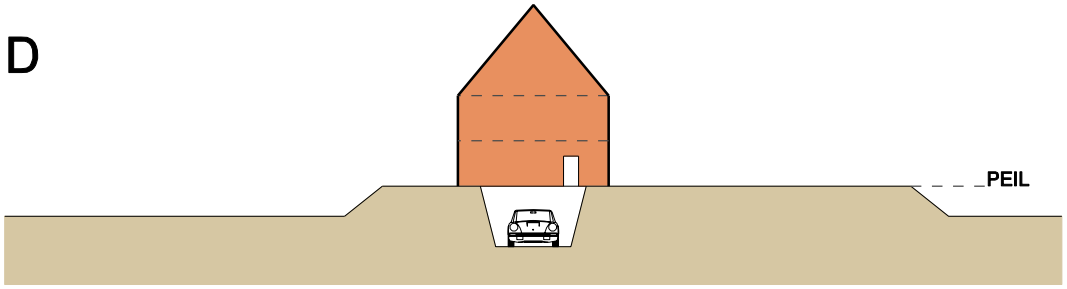
BIJLAGE 1: Staat van horeca-inrichtingen

inrichting	categorie		
	1	2	3
automatiek		x	
automatenhal			x
bar		x	
bar-dancing			x
bistro		x	
broodjeszaak	x		
café		x	
café-restaurant		x	
cafetaria		x	
catering (grootscha-	x		
coffeeshop			x
crêperie	x		
croissanterie	x		
dancing			x
dansschool			x
discotheek			x
drive-inrestaurant		x	
eetcafé		x	
grillroom		x	

Inrichting	categorie		
	1	2	3
Hotel	x		
hotel-café		x	
hotel-café-restaurant		x	
Konditorei	x		
Lunchroom	x		
Nachtclub			x
Pannenkoekenhuis	x		
Partyservice	x		
Patisserie	x		
petit-restaurant		x	
Pizzeria		x	
Poffertjeszaak	x		
Restaurant		x	
Shoarmazaak		x	
Snackbar		x	
Theehuis	x		
Traiteur	x		
Ijssalon	x		
Zalenexploitatie			x







bijlage 2
figuren peilbepalingen

BIJLAGE 3: Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-code / Bedrijfs(sub)groep of activiteit

01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW
0141.1	hoveniersbedrijven
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA
221	Uitgeverijen (kantoren)
2223	Grafische afwerking
223	Reproductiebedrijven opgenomen media
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD
36.1	Vervaardiging van meubels: meubelstoffeerderijen
45	BOUWNIJVERHEID
45.4	Afwerken van gebouwen: woningstoffeerderijen
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS
5020.4	Autobeklederijen
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN
527	Reparatie ten behoeve van particulieren (excl. auto's en motorfietsen)
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
633	Reisorganisaties
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)
64	POST EN TELECOMMUNICATIE
642	Telecommunicatiebedrijven
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau’s en dergelijke
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
80	ONDERWIJS
8041	Rijscholen, zonder instructielokaal
93	OVERIGE DIENSTVERLENING
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
9303	Begrafenisondernemingen: kantoorruimte c.a. ten behoeve van uitvaartverzorging
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd